

Notat

Dato: 22-07-2022

Sagsnummer: 03.12.17-K08-1-22

Sagsbehandler: Eva Lundgreen Aagaard

Ansættelsessted: Jura

Til: Økonomiudvalget

Orientering om beboerklagenævns sag – Lejerbo Rødovre

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 skal Beboerklagenævnet orientere kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v.

Beboerklagenævnet har den 21. juli 2022 truffet vedlagte afgørelse.

Sagen går i korthed ud på, at lejerne klagede over, at opsigelsen af administrator, Lejerbo ikke var lovlig. Lejerne gjorde gældende, at det kun var repræsentantskabet (den øverste myndighed), der kunne opsiges administrator. Dette var boligorganisationen uenig i og fastholdt, at organisationsbestyrelsen kunne samarbejde med administrator.

Af Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse fremgår blandt andet følgende:

”Nævnet finder, at organisationsbestyrelsen har kompetencen til at træffe en beslutning om opsigelse af administrator, hvorfor den af organisationsbestyrelsens truffede beslutning er formelt lovlig. [...] Nævnet finder derudover, at repræsentantskabet ikke har truffet beslutning om, at organisationsbestyrelsens beslutningskompetence er ændret eller overført.”

Dato: 21-07-2022
Sags-ID: 03.12.17-K08-1-22
Sagsnummer:
BN 1-2022, BN 2-2022, BN 5-2022

AFGØRELSE BN 1-2022, BN 2-2022, BN 5-2022 – BEBOERDEMOKRATI

Lejerne, [REDACTED] har hver især indbragt en sag for Beboerklagenævnet i Rødovre mod udlejer, Lejerbo vedrørende uenighed om opsigelse af administrator efter almenlejelovens § 101, nr. 1.

Beboerklagenævnet har behandlet sagerne samlet på sit møde den 30. juni 2022. På mødet deltog formand Bjarne Nigaard, lejerrepræsentant Erik Nielsen og udlejerrepræsentant Bente Hylleborg.

Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse

Beboerklagenævnet træffer i medfør af almenlejelovens § 101, stk. 2 afgørelse i tvister om opsigelse af administrator efter almenlejelovens § 101, nr. 1.

Nævnet lagde indledningsvist til grund, at formalia er opfyldt, da sagerne er indbragt rettidigt, jf. almenlejelovens § 101, stk. 2.

Nævnet finder, at organisationsbestyrelsen har kompetencen til at træffe en beslutning om opsigelse af administrator, hvorfor den af organisationsbestyrelsens truffede beslutning er formelt lovlig.

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at det af driftsbekendtgørelsen § 6 fremgår, at det er repræsentantskabet, der beslutter, hvorvidt en boligorganisation helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører herunder en almen administrations organisation. Bestemmelsen omhandler således alene en beføjelse til at beslutte, om boligorganisationen enten skal administreres af ekstern forretningsfører eller selvadministrere. Bestemmelsen indeholder ikke mulighed for at udpege en specifik forretningsfører/administrator.

Efter almenboliglovens § 14 b, stk. 1 og 2 er det organisationsbestyrelsen ansvar at gennemføre repræsentantskabets beslutninger, herunder at indgå aftaler om forretningsførelse med en konkret administrator, jf. driftsbekendtgørelsens § 12, stk. 3. Boligorganisationens på beslutningstidspunktet gældende vedtægter afviger ikke fra disse regler.

Nævnet finder derudover, at repræsentantskabet ikke har truffet beslutning om, at organisationsbestyrelsens beslutningskompetence er ændret eller overført. Den af repræsentantskabet gennemførte afstemning på det ekstraordinære møde i 2019 kan alene ses som en vejledende afstemning over for organisationsbestyrelsen, allerede fordi resultatet ikke blev effektueret i en beslutning om opsigelse af administrator, selvom der ved afstemningen var et flertal for at opsiges aftalen med administrator dengang. Ved indgåelse af tidligere administrationsaftaler er repræsentantskabet alene

blevet orienteret herom og er ikke blevet bedt om at træffe beslutning om forholdet. Dette ses bl.a. af referat fra repræsentantskabsmøde i 2010.

Det er nævnets opfattelse, at der ved den enkeltstående, vejledende afstemning i 2019 hverken er skabt en sådan berettiget forventning eller etableret en fast praksis om, at bindende beslutninger om administrationsaftaler som følge af overførelse af kompetence fra organisationsbestyrelsen skal behandles af repræsentantskabet, hvorfor bestemmelserne i almenboligloven og driftsbekendtgørelsen, samt boligorganisationens på beslutningstidspunktet gældende vedtægter, fortsat er udgangspunktet og ikke skal fraviges.

Der er ved repræsentantskabsmødet i 2021 (afviklet i 2022) eller ved repræsentantskabsmødet i 2022 ikke stillet forslag vedrørende evt. behandling eller ændring af beslutningen, hverken fra bestyrelsen eller fra repræsentanters side.

Der gøres opmærksom på, at der alene er tale om en prøvelse af den formelle lovlighed af beslutningen.

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 skal Beboerklagenævnet orienterer kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende de i § 101, stk. 1 omtalte tvister vedrørende beboerdemokrati, hvorfor orientering om nærværende afgørelse fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Lejerne har den 28. februar, 2. marts og 9. marts 2022 indbragt en sag vedrørende organisationsbestyrelsens kompetence til at opsiges administrator.

Udlejer har i sagen fremsendt underskrevet referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. december 2021, hvoraf det fremgår, at administrationsaftalen med Lejerbo skal bringes til ophør.

Af informationsskrivelse dateret 22. februar 2022 fremgår blandt andet, at organisationsbestyrelsen har besluttet af opsiges samarbejdet med administrator. Beslutningen er sket efter lange overvejelser gennem mange år. Udlejer har ikke intentioner om at smække med døren. Der er indgået en aftale med en ny administrator. Organisationsbestyrelsen har bemyndigelse til at opsiges aftalen.

Af vedtægterne dateret 3. juni 2021 fremgår blandt andet, at repræsentantskabet træffer beslutning om, hvorvidt boligorganisationen helt eller delvis skal administreres af en forretningsfører herunder en almen boligorganisation, og repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

Udlejers vedtægter følger normalvedtægten.

Af skrivelse dateret 8. oktober 2019, ekstraordinært repræsentantskabsmøde fremgår det, at repræsentantskabet stemte for at forlade administrationen, men at man grundet indstillingen fra bestyrelsen sammenholdt med resultatet ville sætte udmeldingen på standby og arbejde videre.

Lejerne har gjort gældende, at beslutningen hører under repræsentantskabet. De i sagen vedlagte vedtægter dateret 31. maj 2011 er ikke gældende. Det følger af organisationens hjemmeside, at de gældende vedtægter er dateret 3. juni 2021.

Udlejer har gjort gældende, at organisationsbestyrelsen har opsagt samarbejdet med administrator. Beslutningen skete på baggrund af flere sager. Udlejer har været meget tålmodige men tog en hurtig beslutning. Udlejer informerede beboerne, bestyrelser og repræsentantskabet efterfølgende.

Klagevejledning

Beboerklagenævnets afgørelse kan indbringes for Boligretten senest 4 uger efter, at meddelelse om Beboerklagenævnets afgørelse er kommet frem til parterne. Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Boligretten i Glostrup, Stationsparken 27, 2600 Glostrup. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for Boligretten samt om udfaldet af sagen.

Afgørelsen er sendt til lejerne og udlejer.

Med venlig hilsen

På vegne af formanden for Beboerklagenævnet



Eva Lundgreen Aagaard
Sekretær for Beboerklagenævnet