

Notat

Dato: 29-03-2023

Sagsnummer: 03.12.18-K08-1-22

Sagsbehandler: Eva Lundgreen Aagaard

Ansættelsessted: Jura

Til: Økonomiudvalget

Orientering om beboerklagenævns sag – Rødovre Almennyttige Boligselskab

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 skal Beboerklagenævnet orientere kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende tvister om anvisning af bolig i lov om almene boliger m.v.

Beboerklagenævnet har den 29. marts 2023 truffet vedlagte afgørelse.

Sagen går i korthed ud på, at lejerne klagede over, at de var blevet tilsidesat ved tildeling af en større bolig i afdelingen. Lejerne gjorde bl.a. gældende, at større boliger i afdelingen var forbeholdt lejere med børn.

Af Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse fremgår blandt andet følgende:

”Nævnet finder, at den undladte anvisning af boligen Lucernevej 389 til lejer på det foreliggende grundlag er korrekt. [...] Det var derfor korrekt, at de øverst placerede på ventelisten fik tilbudt boligen, og at lejerne på udlejningstidspunktet ikke skulle tilbydes den, da lejerne utvivlsomt var placeret længere nede på ventelisten på tidspunktet for genudlejning, og ikke var omfattet af en fortrinsret for familier med børn.”

AFGØRELSE BN 17-2022, Tårnvej 263, 1. – Anvisning af bolig/ventelisteregler

Lejerne, [REDACTED] v/Danske Lejere har indbragt en sag for Beboerklagenævnet i Rødovre mod udlejer, Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB vedrørende uenighed om anvisning af bolig efter almenboliglovens § 51, stk. 1, 1. pkt.

Beboerklagenævnet har behandlet sagen på sit møde den 16. marts 2023. På mødet deltog formand Bjarne Nigaard, lejerrepræsentant Erik Nielsen og suppleant for udlejerrepræsentanten Jørgen Knudsen.

Beboerklagenævnets afgørelse og begrundelse

Beboerklagenævnet træffer i medfør af almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 2 afgørelse i tvister om anvisning af bolig efter almenboliglovens § 51, stk. 1, 1. pkt.

Det blev indledningsvist lagt til grund, at lejerne har en retlig interesse i sagen, da de er beboere i afdelingen, hvorefter de har været berettiget til at indbringe sagen for Beboerklagenævnet.

Nævnet finder, at den undladte anvisning af boligen Lucernevej 389 til lejer på det foreliggende grundlag er korrekt.

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at organisationsbestyrelsen den 18. november 2020 har besluttet at ventelisten sættes i bero, og at selve administrationen heraf overlades til administrator. Suspension af ventelisten er godkendt af kommunalbestyrelsen for Rødovre Kommune.

I forbindelse med suspendering af ventelisten er der tale om særlige omstændigheder på baggrund af den kommende gennemgribende renovering/helhedsplan.

Det har samtidigt kunne konstateres, at der i den mellem boligorganisationen og Rødovre Kommune i 2019 indgåede udlejningsaftale gældende for 2020-2023 ikke har været en fortrinsret for familier med børn.

Det var derfor korrekt, at de øverst placerede på ventelisten fik tilbudt boligen, og at lejerne på udlejningstidspunktet ikke skulle tilbydes den, da lejerne utvivlsomt var placeret længere nede på ventelisten på tidspunktet for genudlejning, og ikke var omfattet af en fortrinsret for familier med børn.

Beboerklagenævnet gør opmærksom på, at styregruppen ikke er et beboerdemokratisk organ, og den har ikke kompetence til alene at træffe beslutninger om ventelistereglerne.

I medfør af almenlejelovens § 101, stk. 3 skal kommunalbestyrelsen orienteres om nævnet afgørelse efter almenlejelovens § 101, stk. 1.

Sagsfremstilling

Der er indgået en lejekontrakt mellem udlejer og lejerne den 15. maj 2015 vedrørende lejligheden Tårnvej 263, 1.

Lejerne er ifølge udlejers hjemmeside skrevet op på den interne venteliste siden den 9. april 2018.

Af referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 18. november 2020 fremgår blandt andet, at almindelig udlejning efter ventelisten fortsat sættes i bero. Rødovre Kommune har anvisningsret til 1/3-del af boligerne, hvorfor der skal indgås en aftale med kommunen herom.

Der er vedlagt referat fra styregruppemøde den 25. oktober 2021, hvoraf det fremgår, at den interne venteliste er lukket med undtagelse af 4-rumsrækkehusene, da det ikke vil belaste byggesagen.

Ifølge udlejers ventelisteregler anvises boligerne vedrørende husstandens størrelse og karakter efter venteliste og gældende oprykningsregler. Der gælder særlige regler for skilsmisseramte børnefamilier.

Der er i sagen fremlagt Kommunens udlejningsaftale vedrørende anvisning af boliger, som er gældende fra den 1. januar 2020 til den 31. december 2023.

Nævnet har i forbindelse med sagen indhentet referat fra kommunalbestyrelsesmødet den 15. februar 2022, hvor kommunalbestyrelsen har godkendt, at udlejningsaftalen med boligorganisationen om anvisning af hver 3. ledige bolig suspenderes, indtil renoveringen er afsluttet.

Lejerne har gjort gældende, at de er blevet tilsidesat ved tildeling af en større bolig i afdelingen. De har to børn og søger en bolig med 4 værelser. En enkelt lejer uden børn er flyttet internt i afdelingen fra en 3 værelses til Lucernevej 389 som indeholder 4 værelser. De større boliger i afdelingen er efter lejers opfattelse forbeholdt lejere med børn. Hvis lejerne er blevet tilsidesat, skal de tildeles næste ledigblevne bolig, der svarer til den bolig, som de ikke er blevet tildelt. Lejerne har krav på at vide, at der på tidspunktet for tildelingen ikke gjaldt regler, hvor man ikke tilgodeså børnefamilier. Det fremgår af udlejers ventelisteregler, at de gælder til den 31. december 2023, men der står ikke, hvornår de har været gældende fra. Styregruppemødet har ikke bemyndigelse til at beslutte, hvordan der genudlejes i afdelingen. Ifølge referatet fra bestyrelsesmødet har ventelisten været suspenderet før den 18. november 2020. Denne suspendering kan kun ske med kommunens accept. Styregruppens formand var den samme person, som fik tildelt boligen.

Udlejer har gjort gældende, at familieboliger som udgangspunkt udlejes til de boligsøgende, der har stået længst tid på den almindelige venteliste. Reglerne for udlejning efter venteliste gælder ikke i forbindelse med genhusning. Bestyrelsen har den 18. november 2020 besluttet at suspendere selskabets venteliste, når beboerne havde godkendt helhedsplanen. Ventelisten blev suspenderet den 1. oktober 2021. Det blev besluttet at udleje 4-rumsrækkehuse efter den interne venteliste, således at der kunne frigives boliger i langhuset eller D/E rækkehusene, så beboerne ikke længere havde behov for genhusning. I forbindelse med udlejning af Lucernevej 389 stod beboeren, der fik tilbudt boligen, nr. 5 på den interne liste. Det er ikke muligt for udlejer at se, hvilket nr. lejerne i sagen stod på daværende tidspunkt, men den 9. januar 2023 stod de nr. 43. Udlejer sendte kun tilbuddet til de første 5 beboere på den interne liste. Der gælder ikke en fortrinsret for husstande med mindst ét

barn. Det er bestyrelsen, der har kompetence til at træffe beslutning om eventuel suspension/tilsidesættelse af selskabets ventelister. Da styregruppen består af flere medlemmer af selskabets bestyrelse, har styregruppen haft den fornødne kompetence. Det afvises, at styregruppens beslutning har haft til (delvist) formål at tilgodese boligafdelingens formand, idet beslutningen er truffet på baggrund af en anbefaling fra DAB om at belaste byggesagen mindst muligt. Det var heller ikke givet på forhånd, at formanden ville få tildelt boligen, grundet formandens anciennitet. Rødovre Kommune har godkendt suspension af ventelistereglerne.

Klagevejledning

Beboerklagenævnet 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 lejer og udlejer.

Med venlig hilsen

På vegne af formanden for Beboerklagenævnet



Eva Lundgreen Agaard

Sekretær for Beboerklagenævnet