

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: VS: 2020-0155592 Svar til Finn Rudaizky, MB, på henvendelse af 1. juli 2020 vedr. KABs midlertidige affaldsløsning på Bellahøj

Fra: TMFKP PARC Rådhuspost
Sendt: 9. september 2020 15:26
Til: Finn Rudaizky (Borgerrepræsentationen)
Emne: 2020-0155592 Svar til Finn Rudaizky, MB, på henvendelse af 1. juli 2020 vedr. KABs midlertidige affaldsløsning på Bellahøj

Kære Finn Rudaizky, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion, fremsendes hermed svar på henvendelse af 1. juli 2020 vedrørende KABs midlertidige affaldsløsning på Bellahøj.

Med venlig hilsen

Caroline Strandmark Povelsen
Studentermedhjælper
PARC Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion



Finn Rudaizky, MB

KABs midlertidige affaldsløsning på Bellahøj

Kære Finn Rudaizky

Tak for din henvendelse fra den 1. juli 2020, hvori du stiller spørgsmål angående henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj ved formanden John Steen Johansen til teknik- og miljøborgmester Ninna Hedegaard Olsen og Teknik- og Miljøudvalget den 30. juni 2020 om KABs midlertidige affaldsløsning på Bellahøj.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en generel besvarelse vedrørende henvendelsen "Affaldsløsning på Bellahøj", som vedlægges til orientering. I nærværende brev forholder forvaltningen sig til de af dine spørgsmål, der ikke bliver besvaret i det vedhæftede notat "Affaldsløsning på Bellahøj".

I forhold til hvilke redskaber tilsynet har mulighed for at benytte henvises til notatet "Det kommunale tilsyn med almene boligselskaber", som er sendt den 3. september 2020 til Teknik- og Miljøudvalget, og som også vedhæftes her.

Du har spurgt om følgende:

1. *Er det korrekt, at Teknik og Miljøforvaltningen (TMF) har forholdt sig passivt overfor de henvendelser der angiveligt er kommet fra den beboervalgte afdelingsbestyrelse i en almen højhusbebyggelse på Bellahøj i nedenstående sag med henvisning til, at sagen er "i proces" hos boligselskabet?*

Ad 1) Forvaltningen har forsøgt at løse problemet med dialog. Korrespondancen mellem afdelingsbestyrelsen, KAB og kommunen har i den forbindelse været usædvanlig omfattende, herunder en stor

9. september 2020

Sagsnummer
2020-0155592

Dokumentnummer
2020-0155592-10

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

mailkorrespondance, redegørelser og telefonsamtaler samt møder igennem sagens forløb mellem forvaltningen og sagens parter.

Sagens parter mødes løbende og planlægger et afdelingsmøde i efteråret, hvor der kan stemmes om den midlertidige og den blivende løsning.

2. Hvilke handlemuligheder har TMF ift. at få KAB til at gå i dialog med afdelingsbestyrelsen/medvirke til en konstruktiv dialog?

Ad 2) Forvaltningen skal, jf. det grundlæggende forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, benytte sig af den mindst indgribende metode først. I denne sag har forvaltningen således benyttet sig af dialog som et redskab til at understøtte en konstruktiv dialog mellem parterne, herunder ved at skabe fokus på sagen, og oplyse sagen for alle parter. Forvaltningen har i forløbet været i tæt og kontinuerlig dialog med begge parter for at understøtte en konstruktiv dialog om en løsning i sagen. Påbud kan også være en løsning, hvis parterne ikke kommer til enighed om en løsning.

3. TMF blev angiveligt i marts 2020 bekendt med, at boligselskabet KAB i november 2019 lukkede affaldsskaktene på Bellahøj udenom beboer-demokratiet og uden en kommunal godkendelse.

3a Hvilken værktøjer har TMF ift. at iværksætte en evt. konsekvens overfor, at KAB ikke har indhentet den kommunale godkendelse. Kan TMF fx give et påbud til KAB om, at godkendelse skal indhentes?

Ad 3a) KAB har den 7. november 2019 ansøgt kommunen om byggetilladelse til etablering af den midlertidige affaldsløsning.

Den 11. november 2019 kontakter forvaltningen KAB, idet der mangler nødvendige oplysninger i sagen, herunder økonomisk godkendelse af projektet i henhold til almenboligloven. KAB har efterfølgende været i dialog med forvaltningen vedrørende affaldsforholdene. Men da alle nødvendige oplysninger i sagen, uanset den førnævnte dialog, forsat ikke er modtaget den 11. juni 2020 trods flere ryktere, kontaktes KAB igen vedrørende de manglende oplysninger med bemærkning om, at forvaltningen nu har konstateret, at der er tale om en lovliggørelsessag.

Når de nødvendige oplysninger til behandling af lovliggørelsessager ikke modtages, kan forvaltningen vælge at udsende et varsel om påbud i henhold til byggelovens § 16.

Byggemyndigheden har på nuværende tidspunkt ikke valgt at udsende et varsel om påbud i henhold til byggeloven. Dette skyldes sagens karakter, hvor etablering af affaldscontainere placeret i terræn iht. byggeloven umiddelbart vurderes at kunne opnå en godkendelse, samt dialog med KAB, som senest har tilkendegivet, at de hurtigst muligt vil indsende det manglende materiale.

3b *Er det korrekt, at Teknik- og Miljøforvaltningen endnu ikke taget en beslutning i sagen, til trods for omfattende dokumentation om at de mange gener beboerne er udsat for fugle i affald, affald spredt i området, lugtgener og tilgængelighedsproblemer for ældre beboere og beboere med handicap? Hvis ja - hvorfor er der ikke taget beslutning endnu?*

Ad 3b) Forvaltningen har løbende fulgt forholdene i sagen, herunder for at få en løsning i stand. Herudover har forvaltningen fået redegørelser fra boligorganisationen, med henblik på at sikre en løbende forbedring af forholdene i forbindelse med affaldshåndtering i terræn. Der er således tilvejebragt flere affaldscontainere og sket et øget tilsyn fra boligorganisationen, men der er fortsat udfordringer, herunder er sorteringen af affald ikke optimal. En styrket vejledning i forhold til affaldshåndtering vil være et indsatsområde.

At affaldshåndteringen foregår i terræn, er ikke forskellig fra mange andre boligafdelinger, og udgør i sig selv ikke en sundhedsmæssig risiko. Samtidig skal Boligorganisationen minimere muligheden for, at affald kan komme til at ligge i de grønne områder. Derudover skal såvel boligorganisation som beboere agere i forhold til myndighedernes retningslinjer for Covid 19.

Kommunen kan som tilsyn ikke træffe beslutning om en bestemt affaldsløsning, men skal tilse, at der er dialog mellem parterne og at der er en forsvarlig drift, jf. almenboliglovens § 165. Forvaltningen har noteret sig, at der er afholdt møde den 24. august 2020 mellem KAB og afdelingsbestyrelsen, hvor det kommende afdelingsmøde blev planlagt. Forvaltningen vil afvente resultatet, og deltager gerne i et kommende fælles møde.

4. *Kan TMF udtale sig om de afdelingsbestyrelsens anførte tre grunde, der hver især understreger, at der er tale om et ulovligt forhold eller er det udelukkende et anliggende mellem KAB og afdelingsbestyrelsen? Hvornår har TMF som tilsynsmyndighed pligt til at gå ind i en sådan sag, og hvorledes påvirker det kommunens pligt som tilsynsmyndighed at agere, når Arbejdstilsynet allerede har givet et påbud?*

Ad 4) Før forvaltningen kan udtale sig eller juridisk træffe en afgørelse, kræver det, at sagen er oplyst tilstrækkeligt. Det betyder, at begge parter skal have lejlighed til at kommentere på forholdene og på parternes udsagn. I denne sag har parterne stået langt fra hinanden, og derfor har sagen krævet meget kommunikation.

Arbejdstilsynet påtaler uforsvarlige forhold i relation til renovationsmedarbejderne arbejdsforhold i forbindelse med affaldsskaktløsningen i 2017 og 2019. Teknik- og Miljøforvaltningen er tilsynsmyndighed for almene boliger og varetager tilsynet med, at boligorganisationen generelt overholder lovgivningen og udfører en forsvarlig drift af boligafdelingen. I dette tilfælde har KAB ikke overholdt loven, idet de ikke har afholdt et afdelingsmøde før nedlukning af affaldsskakten i forlængelse af Arbejdstilsynets påtale.

Forvaltningen som tilsyn udtalte kritik af KAB for den pågældende fremgangsmåde før sommerferien 2020. Tilsynet følger forsat sagen tæt, og er i den forbindelse meget opmærksom på, at der bliver afholdt et afdelingsmøde. I modsat fald vil der kunne følges op med et påbud herom.

5. *Er det rimeligt, at TMF ikke tager stilling i denne sag, når det har stået på så længe og er så veldokumenteret, at det er en uhygiejnisk og uholdbar løsning. Og mener TMF, at disse uhygiejniske forhold udgør en øget Coronasmittorisiko?*

Ad 5) Der henvises til svaret i spørgsmål 3.

6. *Giver mailen nedenfor anledning til yderligere kommentarer fra TMF?*

Ad 6)

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at dette er en vanskelig sag, dog giver mailen giver ikke anledning til yderligere kommentarer fra forvaltningen.

Forvaltningen håber, at ovenstående samt de vedhæftede notater besvarer de stillede spørgsmål.

Venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Notat

Affaldsløsning på Bellahøj

Afdelingsbestyrelsen i den almene boligbebyggelse Bellahøj ved formanden John Steen Johansen har henvendt sig til Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen og Teknik- og Miljøudvalget den 30. juni 2020 vedrørende affaldsløsningen i Bellahøj.

Afdelingsbestyrelsen gør Teknik- og Miljøudvalget opmærksom på, at der kan være uforsvarlig drift eller ulovlige forhold i administration af afdelingen.

Der spørges ind til en række problemstillinger vedrørende:

- Lejernes kontraktmæssige rettigheder
- Lukning af affaldsskaktene
- Den sundhedsmæssige risiko ved den midlertidige affaldsløsning
- Tilbageholdelse af væsentlige oplysninger om økonomi
- Teknik og Miljøforvaltningens rolle

Baggrund

Afdelingen har fået påbud fra Arbejdstilsynet i 2017 og igen i 2019, om at forbedre de tunge løft i forbindelse med affaldshåndteringen og renholdelsen af affaldsrummene inden den 15. november 2019 og 22. januar 2020. Affaldshåndteringen forgik på det tidspunkt enten fra små rum eller i kælder, hvor ejendomsfunktionærerne har været nødt til at foretage uhensigtsmæssige løft. Endvidere var rummene ikke rengjort godt nok ifølge Arbejdstilsynet, så ejendomsfunktionærerne blev udsat for biologiske agenser (biologisk materiale fra for eksempel hygiejneaffald).

Der har været nedsat en arbejdsgruppe herom med deltagelse af afdelingsbestyrelsen og KAB. Der var planlagt to afdelingsmøder i efteråret 2019, men de blev begge gange aflyst, fordi afstemningsmaterialet ikke var klar. KAB lukkede affaldsskaktene den 15. november 2019 og håndterede affaldet i terræn med den begrundelse, at problemet skulle løses inden arbejdstilsynets frist.

Der blev efterfølgende ikke afholdt afdelingsmøde, og efter Covid-19 udbruddet har det været vanskeligt at afholde afdelingsmøder.

Afdelingsbestyrelsen har under Covid-19, og efterfølgende jævnligt, fremsendt dokumentation til forvaltningen og boligorganisation, der har vist, at affaldsløsningen ikke er tilfredsstillende. Forvaltningen har blandt andet på den baggrund løbende været i dialog med KAB om situationen, og KAB har efterfølgende ændret rammerne for affaldshåndteringen, hvilket har forbedret situationen, og har dokumenteret dette.

9. september 2020

Sagsnummer
2020-0155563

Dokumentnummer
2020-0155563-4

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Vedr. lejernes kontraktmæssige rettigheder

Det er forvaltningens vurdering, at lejernes kontraktmæssige forpligtelser ikke er tilsidesat. Beboerne har kontraktmæssigt ikke krav på en bestemt type affaldsløsning, men de har krav på, at affaldsløsningen bliver håndteret forsvarligt.

Vedr. lukning af affaldsskaktene

Det er kritisabelt, at KAB ikke har udvist rettidig omhu og leveret afstemningsmateriale til afdelingsmødet, og efterfølgende ikke har respekteret de beboerdemokratiske regler om beboerbeslutning, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1. Forvaltningen har drøftet afholdelse af et afdelingsmøde med KAB og stillet krav om, at alle forslag skal kunne drøftes på mødet.

Det er forvaltningens vurdering, at KAB har haft mulighed for at afholde afdelingsmøde, også efter nedlukningen af skaktene og inden Covid-19. Forvaltningen har noteret sig, at der har været afholdt møder mellem parterne, herunder været drøftelser om, hvordan et afdelingsmøde ville kunne gennemføres.

Parterne er i øjeblikket ved at færdiggøre afstemningsmaterialet til et kommende afdelingsmøde, hvor det ikke kun er KAB's forslag, der skal stemmes om. Afdelingens beboere skal både beslutte den fremtidige affaldsløsning og den midlertidige affaldsløsning, der vil skulle fungere, indtil en blivende løsning er etableret.

Forvaltningen er meget opmærksom på, at der snarest afholdes et afdelingsmøde, hvor de beboerdemokratiske regler bliver overholdt, herunder, at afdelingsbestyrelsen får mulighed for at bestemme mindst ét af de forslag, der skal stemmes om og som KAB vurderer forsvarligt. På et fælles møde den 24. august 2020 har KAB og afdelingsbestyrelsen planlagt et afdelingsmøde til efteråret. Hvis det ikke lykkes at afholde afdelingsmøde, vil forvaltningen overveje at give KAB et påbud om at få afdelingsmødet gennemført hurtigst muligt.

Vedr. den sundhedsmæssige risiko ved den midlertidige affaldsløsning

Det er uhensigtsmæssigt, at der er overfyldte containere med åbent låg, at affaldet ender i de grønne områder og at dyr spiser af affaldet – både i forhold til rotter, men også i forhold til Covid-19.

At affaldshåndteringen foregår i terræn, ligesom i mange andre boligafdelinger, udgør dog ikke i sig selv en sundhedsmæssig risiko.

Afdelingen råder i dag over langt flere affaldscontainere end sammenlignelige afdelinger. At der alligevel er udfordringer kan skyldes, at beboerne ikke sorterer restaffald i tilstrækkelig grad. Det er forvaltningens vurdering, at en sorteringskampagne vil kunne medvirke til at mindske restaffaldet. Forvaltningen har gjort KAB opmærksom på dette forhold, og vil om nødvendigt stille krav om, at KAB hurtigst muligt igangsætter en sorteringskampagne.

Vedr. tilbageholdelse af væsentlige oplysninger om økonomi

Afdelingen har ret til økonomiske oplysninger, jf. § 17 i boligorganisationens vedtægter. KAB har oplyst til forvaltningen og afdelingsbestyrelsen, at administrationen har prioriteret at få håndteringen af affaldet til at fungere højere end at opføre udgifterne dertil. KAB vil efterfølgende redegøre for finansieringen af udgifterne.

Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at KAB kan afvise at indhente tilbud fra andre aktører, da KAB via organisationsbestyrelsen har kompetence i ledelsen af boligorganisationen og til indgåelse af aftaler. Således vil afdelingsmødet have kompetence til at beskrive, hvilke opgaver, de vil have udført, men det vil være KAB/organisationsbestyrelsen, der bestemmer, hvem der udfører dem.

Vedr. Teknik og Miljøforvaltningens rolle

Afdelingsbestyrelsen har krævet, at kommunen giver påbud om at genåbne affaldsskaktene. Kommunen kan imidlertid ikke give påbud om en bestemt affaldsløsning. Kommunen kan som tilsynsmyndighed således ikke vælge en konkret affaldsløsning, men skal tilse, at der sker en forsvarlig drift, og at løsninger er lovlige, jf. almenboliglovens § 165. Hvilke løsninger der vælges, er en sag mellem afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen.

Kommunen er desuden underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder proportionalitetsprincippet og undersøgelsesprincippet, der indebærer, at kommunen er forpligtet til at oplyse sagen, hvorfor kommunen løbende har været i dialog med begge parter i sagen.

Proportionalitetsprincippet betyder, at kommunen først skal anvende den mindst indgribende metode, for at få forholdene i afdelingen bragt i orden. Hertil kommer, at der i forbindelse med et påtænkt påbud, forinden skal ske partshøring af boligorganisationen over de faktiske oplysninger, der begrundet påbuddet. Hensigten er, at parterne i dialogen skal søge at få forholdene bragt i orden. Hvis det ikke lykkes, kan forvaltningen herefter overveje at udstede et påbud efter almenboliglovens § 165.

I den konkrete sag har kommunen forsøgt at løse sagen gennem dialog, og har løbende søgt at få oplyst sagen gennem redegørelser fra boligorganisationen. Kommunen har videresendt afdelingsbestyrelsens mange henvendelser til KAB, der har foretaget forbedringer. Desværre har forbedringerne ikke været tilstrækkelige. Endvidere har forvaltningen oplevet, at parterne har stået langt fra hinanden i opfattelsen af forholdene og løsningen, hvilket har bevirket en partshøring med mange breve, før sagen er oplyst.

Opsamlende har forvaltning løbende taget stilling i sagen, herunder søgt at få en løsning i stand, med fokus på at denne skal findes i dialogen med parterne. Kommunen har med respekt for de gældende forvaltningsprincipper forsøgt med de mindst indgribende metoder først. Forvaltningen afventer i øjeblikket afholdelse af et afdelingsmøde om sagen, der er ved at blive planlagt i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og KAB.

Forvaltningen vil overveje at udstede et påbud, hvis den aktuelle positive udvikling i sagen ikke resulterer i en løsning og fremdrift i sagen. Hvis parterne har behov for et fællesmøde, hvor kommunen medvirker, deltager kommunen også gerne i det eller tager initiativ hertil.



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Det kommunale tilsyn med almene boligselskaber

På baggrund af et medlemsforslag stillet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 10. august 2020 ifm. genhusningen i Mjølnerparken, har Teknik- og Miljøudvalget bedt forvaltningen om at udarbejde notat om rækkevidden af det kommunale tilsyn med almene boligorganisationer.

Det kommunale juridiske og økonomiske tilsyn

Almene boliger er den primære måde, hvorpå en kommune, ved at yde tilskud til at opføre boliger, kan sikre et varieret boligudbud. Målet er at opnå et boligtilbud, der tilgodeser grupper af mennesker, som har vanskeligheder ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår.

Derfor skal kommunen som følge af almenboligloven (§ 164) og driftsbekendtgørelsen (§ 110) føre tilsyn med de almene boligorganisationer for at sikre at de kommunale boligpolitiske prioriteringer varetages og for at sikre de kommunale investeringer. Det kommunale tilsyn vedrører således både et tilsyn med boligorganisationerne og at de tilknyttede afdelinger overholder de beboerdemokratiske rammer, et tilsyn med almene byggesager og boligorganisationernes økonomi.

Det kommunale tilsyn skal overordnet set respektere de forvaltningsmæssige principper, hvor man undersøger sagen tilstrækkeligt (oplysningsprincippet), hvor man giver de involverede parter mulighed for at fremføre sin sag (partshøring) og hvor man benytter sig af den mindst indgribende metode først (proportionalitetsprincippet).

Overordnet set er det kommunale tilsyn i København proaktivt, når det årlige møde vedrørende styringsdialogen afholdes. Her drøftes de fremadrettede aktiviteter. Mellem det årlige møde med boligorganisationen udfører boligorganisationen et reaktivt tilsyn, hvor henvendelser til tilsynet danner baggrund for tilsynssager. Det skal bemærkes, at lovgivningen ikke forholder sig til, hvorvidt kommunen skal udøve et reaktivt eller proaktivt tilsyn. Når det kommunale tilsyn fortrinsvis er reaktivt i løbet af året, skyldes det en prioritering af ressourcer i den enkelte kommune.

Tilsynsområdet er delt mellem det kommunale tilsyn i Teknik- og Miljøforvaltningen og Beboerklagenævnet som i København er placeret i

3. september 2020

Sagsnummer
2020-0187593

Dokumentnummer
2020-0187593-2

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Kultur- og Fritidsforvaltningen. Det kommunale tilsyn varetager det overordnede tilsyn. Beboerklagenævnet afgør en række helt specifikke forhold angivet af loven. De områder som Beboerklagenævnet ikke har kompetence til at afgøre, falder ind under det kommunale tilsyn.

Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet er en instans organiseret i den enkelte kommune, hvor kommunen stiller en juridisk kyndig formand til nævnets disposition. Derudover består nævnet af repræsentanter fra lejers og udlejers side.

Beboerklagenævnet har kompetence til at afgøre en række sager bl.a. om beboerdemokratiet jf. almenlejeloven (§101, stk. 1). Beboerklagenævnet kan f.eks. træffe afgørelse om, hvorvidt en beboerdemokratisk beslutning er gyldig, f.eks. ved flertalsbeslutning, varsling om indkaldelse m.m. I relation hertil fører kommunen tilsyn med selve indholdet af forslagene, hvis indholdet omhandler andet end det beboerklagenævnet har kompetence til at afgøre.

Endvidere afgør beboerklagenævnet sager vedrørende:

- Varsling af lejeforhøjelser (§ 12 i almenlejeloven),
- Mangler ved indflytning (§ 16 i almenlejeloven),
- Vedligeholdelse og istandsættelse (§ 29 (lejers forhold) eller § 30 (udlejers forhold) i almenlejeloven),
- Færdiggørelse af arbejder i boligen (§ 34 i almenlejeloven),
- Installationer, forbedringer og individuel råderet (§ 41 i almenlejeloven),
- Tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum (§ 50 i almenlejeloven),
- Forbrugsregnskaber (§ 56, stk. 3, i almenlejeloven), fællesantenner m.v. (§ 62 og § 63, stk. 1, i almenlejeloven),
- Brugsrettens overgang ved fremleje (§ 76 i almenlejeloven),
- Brug af det lejede, husorden (§ 83, stk. 1, i almenlejeloven) og
- Anvisning af almene familieboliger (almenlejelovens § 101, stk. 2).

Alle som har en retlig interesse i sagen, kan indbringe sager vedrørende beboerdemokratiske beslutninger til Beboerklagenævnet.

Det kommunale tilsyn

Kommunens tilsyn skal sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de gældende regler for almene boliger.

I "Vejledning om drift af almene boliger m.v." og i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v." indgår forsvarlig drift som et

gennemgående, men ikke nærmere defineret begreb. Forsvarlig drift henviser til at boligorganisationen skal kunne redegøre for boligorganisationens handlen, så organiseringen af den fysiske drift f.eks. er effektiv, inden for lovens rammer, sikrer afdelingerne m.m. Kommunen kan meddele nødvendige påbud jf. almenboliglovens § 165 for at sikre forsvarlig drift, og i yderste konsekvens kan kommunen udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration. Forsvarlig drift og beboerdemokratiet er tæt forbundet, da beboerne i næsten alle forhold har medbestemmelse og dermed indflydelse på driften jf. f.eks. § 37, stk. 1 i almenboligloven. Overholdelse af de beboerdemokratiske rammer er en af boligorganisationernes kerneopgaver, som er særskilt beskrevet i almenboliglovens kapitel 2.

Kommunen kan i en vis udstrækning opfordre boligorganisationen til at håndtere opgaver på en bestemt måde, som en del af understøttelsen af en forsvarlig drift. Hvis der ikke er tale om uforsvarlig drift, er det dog op til boligorganisationen selv at tilrettelægge sin virksomhed på en hensigtsmæssig måde, og kommunen kan således ikke med lovhjemmel diktere, hvordan en boligorganisation skal tilrettelægge f.eks. information om genhusning.

Der er forskellige redskaber, som kommunen kan benytte sig af i sit tilsyn, de beskrives nærmere nedenfor:

- Styringsdialogen
- Afgørelser
- Påbud
- Byggekrav

Styringsdialogen

Det kommunale tilsyn er dialogbaseret og samarbejdende jf. § 164, stk. 2 i almenboligloven, hvilket f.eks. kommer til udtryk ved årlige møder med boligorganisationerne kaldet styringsdialogen. I styringsdialogen føres et proaktivt tilsyn, hvor kommunen analyserer boligorganisationens styrker og svagheder på baggrund af organisationens hidtidige handlen og skriftlige materiale, der foreligger om boligorganisationen. Det materiale, som tilsynet orienterer sig i, kan f.eks. være formålsbeskrivelser, beretninger, økonomiske analyser, opgørelser og udlejningssituationen og tabte sager i beboerklagenævnet. På den baggrund drøfter mødedeltagerne rammerne for boligorganisationens fremtidige virke. Mellem møderne føres et reaktivt tilsyn, hvor kommunen afgør klagesager, men sjældent selv tager tilsynsforhold op.

I forbindelse med styringsdialogen gennemser kommunen boligorganisationernes godt 500 regnskaber for deres afdelinger. Kommunen skal ikke godkende regnskaberne, men påtale ulovligheder og uhen-sigtsmæssigheder. Det økonomiske tilsyn består hovedsageligt i at læse

revisionsprotokoller, trække nøgletal fra regnskaberne og påtale de afdelinger, der f.eks. ikke henlægger nok til fremtidige arbejder. I det boligafdelingerne skal henlægge til fremtidige renoveringer jf. § 68 i almenboligloven, har kommunen siden årtusindeskiftet været i dialog med boligorganisationerne om at henlægge mere og i dag henlægger afdelingerne mere end dobbelt så meget.

I 2016 blev der indgået en effektiviseringsaftale mellem KL, BL – Danmarks Almene Boliger og regeringen. Effektiviseringsaftalen blev indgået på baggrund af en konsulentrapport, der viste, at der var store effektiviseringspotentialer i den almene branche. Eksempelvis har næste alle almene afdelinger i København sin egen traktor. Sammenlignet med Københavns Kommune har de almene afdelinger en langt større maskinpark til en langt mindre renholdelsesopgave.

Ifølge aftalen skal sektoren effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020. Det blev desuden aftalt, at aftalen er solidarisk. Det vil sige, at der ikke er nogen generelle effektiviseringskrav til de enkelte organisationer eller afdelinger. Det giver god mening, idet alle analyser af den almene boligsektor viser, at der er stor forskel på organisationer og afdelingers effektiviseringspotentialer. Dette betyder også, at kommunen i forbindelse med styringsdialogen skal vurdere hver enkelt boligorganisation individuelt i forhold til effektivitet, og dette er meget tidskrævende. Der er udarbejdet et måleredskab, så hver afdeling kan måle sin effektivitet i forhold til sammenlignelige afdelinger. I "Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer" er der sat en række krav til boligorganisationer for egenkontrol, mål og oplysning om effektivitet i boligafdelingerne. Kommunen kan i sin drøftelse med boligorganisationen motivere boligorganisationen til at være mere effektiv ud fra forskellige analyser.

Der er beboerdemokrati i alle almene boligafdelinger jf. § 37, stk. 1 i almenboligloven, hvilket betyder, at det i sidste ende er beboerne, der bestemmer, hvor effektiv en afdelings drift skal være. Alle beboere vil som udgangspunkt gerne have lav husleje, men nogle afdelinger vil også gerne have et højt serviceniveau hos ejendomsfunktionærerne, få luget flere bede eller have mere trappevask, hvilket påvirker afdelingernes økonomiske effektivitet. Det forventes, at regeringen ønsker at videreføre sit fokus på effektivitet ved at indgå en ny effektiviseringsaftale med boligsektoren.

Afgørelser

Kommunen træffer afgørelser i de sager, hvor loven tilskriver, at kommunalbestyrelsen skal godkende en disposition, som er foretaget af en almen boligorganisation. Det gælder f.eks. jf. almenboliglovens § 28,

hvis der foretages en væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation.

I visse sager kan kommunen som tilsynsmyndighed træffe den endelige administrative afgørelse. Det gælder f.eks. sager, hvor der opstår uenighed mellem en afdelingsbestyrelse og en organisationsbestyrelse angående driftsbudget eller årsregnskab jf. § 42 i almenboligloven. Hvis tilsynet skal afgøre et klageforhold, har kommunen pligt til at oplyse sagen og høre begge parter jf. forvaltningslovens § 19. Derfor høres boligorganisationen, der redegør for sagen og dokumenterer med referater, mødemateriale, økonomiske beregninger m.m. Kommunen vil efterfølgende afgøre sagen ud fra de juridiske rammer, der er gældende for sagen.

Selv om det ikke direkte er angivet i loven, at kommunen skal træffe en afgørelse, kan kommunen alligevel træffe afgørelser som tilsyn, da kommunen skal sikre forsvarlig og lovlig drift af boligorganisationen.

Det kommunale tilsyn har ikke kompetence til at træffe afgørelser i sager, hvor beboerklagenævnet har kompetence.

Påbud

Kommunen gør sjældent brug af påbud jf. § 165 i almenboligloven, eftersom lovgivningen om tilsynet af almene boligorganisationer, tilstræber en samarbejdende og dialogbaseret tilgang til tilsynsrollen, da det vurderes mest hensigtsmæssigt.

En anden grund til, at kommunen sjældent benytter et påbud er, at kommunen er underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder proportionalitetsprincippet.

Proportionalitetsprincippet betyder, at kommunen først skal anvende den mindst indgribende metode for at få forholdene i afdelingen bragt i orden. Herunder kan man forestille sig, at nogle problemer kan løses via den ovenfor nævnte styringsdialog mellem organisationen og kommunen. Hertil kommer, at kommunen er forpligtet til at undersøge sagen nærmere. Dette følger af det forvaltningsretlige undersøgelsesprincip. I forbindelse med et påtænkt påbud skal kommunen inden partshører boligorganisationen over de faktiske oplysninger, der begrundet påbuddet. Boligorganisationen vil i sit partsindlæg typisk beklage forholdet og efterfølgende rette det, så et påbud ikke bliver nødvendigt. Det vil derfor i praksis kun være i helt særlige tilfælde, at kommunen udsteder et påbud efter almenboliglovens § 165.

Ud fra praksis fra ombudsmanden¹ samt relevant juridisk litteratur følger dog, at kommunen som tilsynsmyndighed vil have pligt til at reagere, hvis der foreligger en konkret begrundet mistanke om, at der er sket en administration i strid med reglerne "af nogen betydning".

De situationer, som vil kræve en reaktion fra kommunens side, er mangeartede, men må alle tage udgangspunkt i de forhold omkring drift og administration, som boligorganisationerne er pålagt i medfør af almenboligloven mv. I forarbejderne til almenboliglovens § 165 anføres, at et kommunalt påbud for eksempel kan være nødvendigt, hvis der ikke foretages tilstrækkelige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger, eller hvis et opsamlet underskud eller underfinansiering i den almene boligorganisation ikke afvikles efter de herom gældende regler.

Byggekrav

Kommunens tilsyn indebærer også godkendelse af nybyggeri og renoveringsprojekter. Kommunen agerer både som forvaltning, der skal tilgodese politikernes målsætninger for byen, og som tilsyn, der skal sikre forsvarlige og lovlige bygge- og renoveringssager.

I renoveringssager tager kommunen særskilt stilling til genhusning og de gener, renoveringen medfører for beboerne. I forbindelse med godkendelser har kommunen mulighed for at stille betingelser i henhold til kommunens boligforsyningsbehov og kommunens målsætninger for f.eks. miljø og arkitektur for på den måde at sikre den ønskede kvalitet i byggeriet. Kommunen skal i bygge- og renoveringssager også sikre, at finansieringen finder sted på en lovlige og hensigtsmæssig måde, så der undgås unødige belastninger på huslejen og afdelingsøkonomien. Tilsynet vurderer også boligorganisationens robusthed til at bygge og kan i sjældne tilfælde nægte en boligorganisation at bygge eller nedprioritere boligorganisationen i forhold til andre boligorganisationer.

Udbredelse af det eksisterende tilsyn

Det kommunale tilsyn er fortrinsvis reaktivt. Det betyder, at kommunen reagerer på de hændelser, der allerede er sket. Kommunen påtaler f.eks. forhold i regnskabet, afgør forhold i klager og drøfter byggeplaner med boligorganisationen.

Hvis kommunen skulle udbrede det eksisterende tilsyn, kunne det være mere proaktivt og søge at foregribe de problemer, som i dag optager det reaktive tilsyn. Ved afsættelse af de nødvendige ressourcer kunne tilsynet i højere grad have fokus på, at:

¹ Se f.eks. Folketingets Ombudsmands Beretning 2007.134

- Styrke en risikobaseret tilgang
- styrke informationer om regler og rammer for boligsektoren
- udvikle og fastsætte standarder til boligorganisationernes regnskaber
- styrke effektivitet og forsvarlig drift i samarbejde med boligorganisationerne
- understøtte beboerdemokratiet, så mængden af indbragte tilsynssager kan mindskes
- udvikle modeller for beboerdemokratisk inddragelse i samarbejde med boligorganisationerne.

Karsten Biering Nielsen

Vicedirektør