



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Vedrørende beboerklagenævnets afgørelse om klage i forbindelse med AKB's fysiske helhedsplan for Bellahøj

I sagen 'Godkendelse af fysisk helhedsplan (reoveringsprojekt) og kapitaltilførsel, AKB, afd. Bellahøj, Brønshøj' fremgår det, at en beboer har klaget til beboerklagenævnet over, at beboeren ikke har haft mulighed for at stemme om tre ændringsforslag, som beboeren har stillet, og at beboeren derfor kræver, at afstemningen erklæres ugyldig.

Beboerklagenævnet har den 21. maj 2021 fundet, at selv om der ikke har været stemt om de tre forslag, kan afstemningen ikke erklæres ugyldig.

To af de tre forslag omhandler ikke direkte helhedsplanen og kan derfor ikke rejses i forbindelse med afstemning om helhedsplanen.

Det tredje forslag kræver, at godkendelsen af helhedsplanen fra 2012 tilbagekaldes, så helhedsplanen bortfalder. Da samme konsekvens ville være opnået ved at stemme nej til helhedsplanen, har der reelt været stemt om intentionen i forslaget.

Beboerklagenævnet har kun forholdt sig til denne enkelte beboers mulighed for at stille ændringsforslag og ikke de andre beboeres mulighed for at stille ændringsforslag.

Der er ikke andre beboere, der har klaget til beboerklagenævnet, og det er heller ikke længere muligt at klage.

Beboerklagenævnet henviser i øvrigt til Teknik- og Miljøforvaltningens notat af 15. april 2021 til Teknik- og Miljøudvalget.

26. maj 2021

Sagsnummer
2021-0105182

Dokumentnummer
2021-0105182-1

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

EAN-nummer
5798009809452



Adresseoplysninger udfyldes ved ekspedering. Se modtagerlisten nedenfor.

Ved Bellahøj Nord 14, 10. - 2, 2700 Brønshøj
Tvist om urafstemning

21. maj 2021

Sagsnummer
2021-0053669

Dokumentnummer
2021-0053669-13

Sagsbehandler
Ingrid Ledertoug

Ved e-mail af 16. februar 2021 har lejer, [REDACTED], bedt beboerklagenævnet om at tage stilling til tvist om urafstemning.

Udlejer boligselskabet AKB, v/ KAB, er hørt i sagen ved brev af 23. marts 2021.

Sagen er indbragt i henhold til almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1.

Beboerklagenævnet har efter en gennemgang af sagen truffet følgende

Afgørelse

Nævnet finder ikke, at udlejer var forpligtet til at medtage lejers tre forslag i urafstemningen vedrørende helhedsplanen.

Nævnet har derfor besluttet, at urafstemningen om helhedsplanen ikke dermed er ugyldig.

Nævn og Jura
Beboerklagenævnet

Telefontid:
mandag - fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Baggrund

Lejer har indbragt en sag for beboerklagenævnet, idet han mener, at urafstemningen, der blev afholdt i perioden 18. til 25. januar 2021 vedrørende helhedsplan for afdelingen, var ugyldig.

Afstemningen vedrørte den endelige vedtagelse/forkastelse af helhedsplanen for afdelingen, som en følgegruppe i afdelingen har udarbejdet i samarbejde med KAB og eksterne rådgivere. Helhedsplanen tager ifølge afdelingsbestyrelsen udgangspunkt i de renoveringsarbejder, som var indeholdt i den helhedsplan, som første gang blev vedtaget af afdelingen i 2012, samt supplerende arbejder, som beboerne vedtog i 2017.

Det fremgår af materiale omdelt af afdelingsbestyrelsen, at afdelingsmødet om helhedsplanen, som var planlagt til afholdelse den 25. januar 2021, blev aflyst og erstattet af en urafstemning på grund af covid-19.

Urafstemningen løb fra 18. til 25. januar 2021. Urafstemningen ville efter afdelingsbestyrelsens opfattelse betyde, at alle havde mulighed for at stemme på en forsvarlig og tryk måde.

I info til beboerne har afdelingsbestyrelsen oplyst, at der ville blive omdelt et omfattende præsentationsmateriale, samt blive lavet en video, der grundigt gennemgår materialet.

Beboerne kunne inden den 17. januar 2021 stille spørgsmål, som alle ville blive besvaret. Materialet indeholdt ikke oplysning om mulighed for at stille ændringsforslag til afstemningen for eller imod helhedsplanen.

Lejer har anført, at han den 10. januar 2021 indsendte tre forslag til afdelingsbestyrelsen, som han ønskede medtaget til urafstemningen.

Forslagene havde følgende ordlyd:

1. Jeg foreslår at vores bolighusejer nedsættes til 410 kr. pr. m² bolig årligt inkl. hjemfaldsleje

2. "Skema A" tilsagn fra år 2012 tilbagekaldes således at renoveringssagen/helhedsplanen bortfalder helt og som en naturlig del af dette nedlægges følgegruppen
3. Jeg foreslår at vi i fremtiden holder beboerafstemningerne som urafstemninger, således at alle husstande får mulighed for at stemme (mere demokrati). Afstemningerne foreslås foretaget digitalt og kan tillige foregå ved brev.

Afdelingsbestyrelsen valgte at fortolke lejers forslag som spørgsmål, og besvarede dem i materiale udsendt til afdelingens beboere.

Afdelingsbestyrelsen udtalte følgende til de anførte forslag:

1. Jeg foreslår, at vores bolighuslejer nedsættes til 410 kr. pr. m² bolig årligt inkl. hjemfaldsleje

Svar: Forslaget vedrører budgetlægning og skal tages som på afdelingsmøde om budget. På et ekstraordinært afdelingsmøde kan alene behandles punkter, som er sat på dagsordenen for indkaldelse til mødet. Bestyrelsen bemærker, at forslaget indebærer at huslejen lægges på et niveau, hvor hverken renoveringer eller helhedsplanen vil kunne gennemføres, og det derfor ikke vil være tilrådeligt, såfremt det stilles på et kommende afdelingsmøde.

2. "Skema A" tilsagn fra år 2012 tilbagekaldes således at renoveringssagen/helhedsplanen bortfalder helt og som en naturlig del af dette nedlægges følgegruppen

Svar: Intentionen i forslaget forstås som en motivation for at stemme nej til helhedsplanen, hvilket enhver er i sin fulde ret til. Der kan dog ikke stilles forslag med tilbagevirkende kraft. Hvis der stemmes nej til skema b, så er konsekvensen reelt den samme, som der oplystes i forslaget.

3. Jeg foreslår, at vi i fremtiden holder beboerafstemningerne som urafstemninger, således at alle husstande får mulighed for at stemme (mere demokrati). Afstemningerne foreslås foretaget digitalt og kan tillige foregå ved brev.

Svar: Der kan på afdelingsmøder altid stilles forslag om urafstemning, men det er ikke muligt, at træffe beslutninger, som binder afdelingsmødet på alle beslutninger fremadrettet. Afdelingsmødet vil derfor til enhver tid kunne omgøre en beslutning om at der altid skal være urafstemning. Et sådant forslag bør også stilles på et ordinært afdelingsmøde, da det reelt vil vedrøre afdelingens forretningsorden, og den er ikke til behandling ved afstemningen om skema b for helhedsplanen.

Nævnet har i forbindelse med sagsbehandlingen fra lejer modtaget kopi af mail af 10. januar 2021 til udlejer med lejers tre forslag til urafstemningen, Beboerinformation – september 2020, Vigtig ekstra info, orientering om helhedsplan og afstemning fra AKB (udateret), Afdelingsbestyrelsens indstilling til helhedsplan for AKB Bellahøj (januar 2021), Vejledningen om urafstemningen af 18. januar 2021, spørgsmål og svar til helhedsplan for AKB, Københavns Afdeling Bellahøj.

Udlejer er hørt i sagen, men har, bortset fra et ønske om fristforlængelse med deres svar, ikke kommet med bemærkninger til beboerklagenævnet.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har truffet afgørelse i tvisten i henhold til almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1.

Nævnet har gennemgået indholdet i lejers tre forslag med henblik på at vurdere, om forslagene burde have været medtaget som ændringsforslag i det af udlejer udsendte materiale til urafstemningen.

For så vidt angår lejers forslag et og tre er det nævnets opfattelse, at der ikke er tale om ændringsforslag til det af bestyrelsen stillede forslag til vedtagelse af helhedsplan for afdelingen.

Forslag 1 er et forslag til fremtidig leje, der hører hjemme under behandlingen af afdelingens driftsbudget, som behandles på de ordinære årlige afdelingsmøder.

Forslag tre er et forslag om, at afstemninger fremover bør foregå som urafstemninger. Forslaget er ikke en del af skema B, helhedsplanen, som var det, der var sat til behandling og urafstemning på det ekstraordinære møde.

Konsekvensen af lejers forslag to, om at tilbagekalde skema A, som blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i 2012, vil være, at helhedsplanen bortfalder. Samme mulighed kan opnås ved, at et flertal af lejerne stemmer nej til skema B, som var sat til behandling ved urafstemningen.

Da der således ikke er tale om ændringsforslag, der kunne give urafstemningen om helhedsplanen et andet udfald eller indhold, finder nævnet ikke at bestyrelsens beslutning om ikke at medtage lejers tre forslag som ændringsforslag i urafstemningen medfører, at afstemningen er ugyldig.

Nævnet kan oplyse, at der er udarbejdet et notat af 15. april 2021 fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Teknik- og Miljøudvalget, hvoraf fremgår, at tilsynet med offentlig støttet byggeri på et møde med KAB den 23. april 2021 ville udtale kritik af, at afdelingsbestyrelsen inden urafstemningen har oplyst beboerne om, at de ikke kunne stille ændringsforslag til dagsordenspunktet. Tilsynet mener, at dette bør være en mulighed.

Da beboerklagenævnet er et tvistenævn, som alene behandler konkrete uenigheder mellem en eller flere lejere og udlejer, har beboerklagenævnet ikke herved taget stilling til, hvorvidt udlejers oplysning til lejerne om, at ændringsforslag ikke kan komme til afstemning sammen med deres forslag generelt, medfører afstemningens ugyldighed.

Klagevejledning

I henhold til almenlejelovens § 106, stk. 1, kan hver af parterne indbringe beboerklagenævnets afgørelse for boligretten.

Indbringelse skal ske senest fire uger efter, at underretning om beboerklagenævnets afgørelse er meddelt parterne (meddelelsesdagen).

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Sagen skal derfor indbringes digitalt via hjemmesiden, www.minretssag.dk.

Ved sagsoprettelsen skal du under emnet "Vælg ret" vælge den ret, hvor sagen skal indbringes. Du skal vælge *Retten på Frederiksberg*.

Beboerklagenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til beboerklagenævnet vedrørende dette, vil ikke afbryde den ovennævnte ankefrist på fire uger.

Beboerklagenævnet skal ikke medindstævnes, da beboerklagenævnet ikke er part i en eventuel retssag.

Beboerklagenævnet vil gerne orienteres, såfremt en part indbringer en sag for boligretten, samt om boligrettens afgørelse.

Annette Gregersen
formand

Sendt til:

Boligselskabet KAB



Tilsynet med offentlig støttet byggeri