



Til beboerne
Kløverholm og Kløverlykke
Afd. 920 122

Dato 20. januar 2020

**Tilsidesættelse af afdelingsmøde beslutning af 17. september 2020
vedr. udestuer**

Boligafdelingens ordinære afdelingsmøde blev afholdt tirsdag, den 17. september 2019. På dagsordenen var der et punkt 7 f. om råderetsregler, herunder at lovligt opførte udestuer ikke kan kræves fjernet. Forslaget gav en del diskussion, men blev vedtaget med 15 stemmer for, 11 imod og 10 blanke.

Søbos organisationsbestyrelse behandlede efterfølgende sagen og var ikke enig i afdelingsmødets beslutning, hvorfor sagen som et uenighedspunkt i foreningen blev sendt til det kommunale tilsyn til afgørelse.

14. januar 2020 har tilsynet meddelt, at de tilsidesætter afdelingsmødets beslutning. Der er bl.a. lagt vægt på, at beslutningen kan påvirke udlejningen negativt, at ordningen vil begunstige nuværende lejemål med udestuer og vil bevirke en manglende mulighed for nedrivning af udestuer ved fraflytning, og bevirke, at boliger uden udestuer ville skulle bidrage til betaling af disse.

Den fulde afgørelse kan ses under afd. 122 på Søbos hjemmeside.

Denne meddelelse vil endvidere fremgå af foreningens hjemmeside under afd. 122 under overskriften afdelingsmøder for at supplere referatet.

Venlig hilsen

A handwritten signature in cursive script that reads 'H. P. Hollænder'.

Hans Peter Hollænder
Forretningsfører

Boligforeningen Søbo
Sundsmarkvej 14
6400 Sønderborg

Uenighed vedr. afdelingsmødet i afdeling 122 Kløverholm og Kløverlykke, Hørup - organisationsbetyrelsen

Ved ordinært afdelingsmøde af 17. sept. 2019 i afdeling 122 i Boligforeningen Søbo traf et flertal af de fremmødte beboere efter skriftlig afstemning med 15 stemmer for, 10 stemmer imod og 10 blanke stemmer beslutning om, at råderetsregler vedr. udestuer ikke kan kræves fjernet ved fraflytning, jf. et forslag fremsat af en beboer i afdelingen, Kaj Petersen, jf. punkt F i dagsordenen.

Boligforeningen Søbo har efterfølgende pr. 21. okt. 2019 bedt om Tilsynets stillingtagen til den uenighed, der er opstået mellem afdelingen og organisationsbestyrelsen om økonomien vedr. udestuer. Ved sagens indbringelse er vedlagt 1. dagsorden med tilh. bilag i form af bl.a. bilag F, og 2. referat fra afdelingsmødet.

Boligforeningen har indbragt sagen med henvisning til hovedbestyrelsens udskrift af beslutningsprotokol for organisationsbestyrelsens møde den 7. oktober 2019 under punktet Evaluering af afdelingsmødet:

"I afd. 122 besluttedes mod forretningsfører råd og med snævert flertal og mange blanke stemmer og efter ophedet diskussion ved fraflytning forbedringer og lån til udestuer i afd. 122 tænkt over 10 år, op til 40 t.kr. d.v.s. op til 400 kr. månedligt for en brugt udestue. Det er administrationens opfattelse, at beslutningen i afd. 122 vedr. udestuer kan påvirke udlejningen negativt, d.v.s. at ansøgere siger nej til en bolig p.g.a. udestuen og dens merbetaling. Den merbetaling som her er nævnt er uden betaling for vedligehold, som i nye sager typisk sættes til 350 kr. pr. måned. D.v.s. at nye lejere skal acceptere op til 750 kr. månedligt for en brugt udestue. Der er tale om en særregel, der alene vil begunstige nuværende lejermål med udestuer. Uagtet hvor dårlig udestuen er, afskæres administrationen også fra nedrivning, hvis udestuen kan udbedres for under 40 t.kr. Der var kun et lille

Boligadministration

Sønderborg Kommune
Rådhusstrøget 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 64 00

E: post@sonderborg.dk
W: sonderborgkommune.dk

14-01-2020
19/45491



simpelt flertal for beslutningen og mange blanke stemmer, 15 for, 11 imod og 10 blanke, så mange beboere har ikke kunnet gennemskue sagen.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen er ikke enig i beslutningen i afd. 122 og ønsker denne fremsendt til Sønderborg Kommune til endelig afgørelse."

Efter sagen er indbragt for tilsynet med de almene boliger i Sønderborg Kommune er sagen i henhold til forvaltningslovens regler den 21. okt. 2019 sendt i høring ved dels forslagsstilleren Kaj Petersen og dels afdelingsbestyrelsen.

I brev af 31. okt. 2019 fremkom Kaj Petersen med følgende indsigelser / bemærkninger til sagen:

"

Sønderborg Kommune

Att.: Søren Møller Sørensen.

31. oktober 2019

Vedr.: Uenighed mellem afdelings mødet i afdeling 122, Kløverholm og Kløverlykke, Hørup-høring.

Jeg har følgende indsigelse/bemærkning.

Jeg finder det højst besynderlig at Bolinforeningen først kommer med deres indsigelse nu idet de har jo haft mit indkommende forslag den 29 juli 2019 og beboermødet var den 17 september altså har de haft 7 uger til at komme med augment på afd møde.

På dagsorden for indkaldelsen skal forslag være indsendt senest 2 uge før så boligforeningen har tid til at tage stilling til de indkommende forslag, så jeg finder det højst besynderlig at Hans Peter Hollænder ikke kom med det augment på afd mødet, det eneste augment var at det jo var en faglig vurdering om en udestue skulle fjernes.

Ud fra de erfaringer jeg har med hensyn til faglig vurdering har jeg meget dårlig erfaring idet der ved tidlig lejlighed hvor jeg havde en sag ved beboerklagenævnet om udvendig vedligeholdelse hvor deres Inspektør først udtrykte at vores udestuer var i en så dårlig stand at man ikke vil vedligeholde den, men hvor han sener rette det til at den ikke trænge til vedligeholdelse, og lad mig bemærke at han aldrig har set den.

Og på den baggrund måtte Beboerklagenævnet ud og besigtige den.

Det er blandt andet på den baggrund at jeg frem kom med det forslag, og hans udtagelser vi fjerne jo den når i flytter, man kan ikke har tillid til sådan en boligforening med sådan en inspektør.

Endelig vil jeg påpege at det jo nok er tænk med de 40.000-kr når boligforeningen skal foranlediger vedligeholdelse i det der skal bemærkes at der her i afdelingen kun findes 6 udestue og hvor af det kun er en der er opført i træ, da man i dag opføre udestue med plast vinduer og døre som jo ikke kræve særlig meget vedligeholdelse.



Endelig forstår jeg ikke deres udregning idet forslaget var at man kun betalte det samme i vedligeholdelse som en Carport og her betaler jeg 142,00 kr. pr md.

De påpeger at det var et simpelt flertal de er ikke engang klar over at bare det er en stemme flertal så er det gældende, den har jeg dog ikke hørt før. Det med at man muligvis ikke kan få lejligheden udlejet nå huslejer stiger med 700.-kr er jo kun en påstand. Da huslejen i andre afd er betydelig højere, vi har jo en af de laveste husleje på 4.789,00 for en to værelser og indskud er på kun 13,000.-kr.

Endelig er det jo også den mulighed at Boligforeningen kan stille nyt forslag hvis problemet med udlejning opstår.

Det undre mig at Kommunen gå ind i denne sagen, da i jo ikke ville gå ind i min sag da boligforeningen ikke ville følge Beboerklagenævnet afgørelse gælder det kun en vej.

Med venlig hilsen

Kaj Petersen
Kløverholm 27
6470 Sydals.

”

Tilsynet har på forespørgsel til Boligforeningen Søbo supplerende den 28. nov. 2019 fået oplyst:

”Vi har gennemgået afdelingens 6 boliger med udestuer og svarene på spørgsmålene er følgende:

1. De er opført i tiden fra 2001-2013
2. Ja, beboerne har selv bekostet opførelsen
3. Nej, de pågældende har selv været ansøger på byggetilladelsen, men foreningen har kvitteret/samtykket som ejer
4. Der er ikke indgået aftaler om vedligeholdelse eller krav om reetablering ved fraflytning, så vidt som vi kan se

Det bemærkes, at det er sparsomt hvad der ligger af dokumentation i sagerne for det gamle ASBO, som afdelingen var en del af.”

Tilsynet har ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser fra afdelingsbestyrelsen.

Afgørelse:

Ifølge almenboliglovens § 37 b stk. 2 indbringer bestyrelsen i en almen boligforening eventuelle uenigheder mellem bestyrelse og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter §37 b, stk.1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Tilsynet med de almene boliger i Sønderborg tilsidesætter afdelingsmødets beslutning om vedtagelse af forslaget ved mødet af 17. sept. Der henvises til det i fra hovedbestyrelsen edet af protokollatet af 7. okt. 2019 anførte om,



- at den medfølgende finansiering vurderes at påvirke udlejningen negativ, idet nye lejere bliver pligtige til at betale op til kr. 750 pr. måned for en brugt udestue,
- at ordningen alene vil begunstige nuværende lejemål med udestuer, og at forslaget vil bevirke en manglende mulighed for
- at kunne stille krav om fjernelse af udestuer ved fraflytning af boliger med udestuer, hvilket ud over forøgelse af udgifter dertil tillige vil bevirke, at boliger uden udestuer skulle bidrage til betalingen herfor.

Endvidere har en boligorganisations bestyrelse den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder at bestyrelsen er ansvarlig for driften og denne organiseres og tilrettelægges effektivt, samt at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med gældende regler, jf. bekendtgørelsen §12, stk. 1 om drift af almene boliger m.v.

Endelig skal det bemærkes, at Tilsynet ikke finder, at afdelingsmødets beslutning ikke kan omfatte økonomiske anliggender med tilbagevirkende kraft, da beslutningen kan omfatte evt. lejeforhøjelser for beboere i boliger i afdelingen, hvor der ikke er opført udestuer.

Kopi af dette brev er sendt til Kaj Erik Petersen og til afdelingsbestyrelsen ved formand for afdelingen ved Eva Stelzner.

Venlig hilsen

(sign. 14. jan. 2020)
Søren Møller Sørensen
Telefon 88727492
srsr@sonderborg.dk

BEK nr 70 af 26/01/2018(

BEK nr 1368 af 28/11/2018

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 12. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.



Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

LBK nr 119 af 01/02/2019 Gældende
(Almenboligloven)

37 b. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Venlig hilsen

Søren Møller Sørensen
Telefon 88727492
srsr@sonderborg.dk