

Notat om boligorganisationernes overtrufningsadgang i L 208

I høringsnotatet kommenterer ministeren Bosams indvending mod den nye bestemmelse i § 37, stk. 4-6, hvor boligorganisationerne gives adgang til at underkende beslutninger på afdelingsmøder i sager om større større renoveringsarbejder mm.

Det er et væsentlig spørgsmål, Bosam rejser. Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO rejste de samme indvendinger, da vi deltog i arbejdsgruppen om beboerdemokrati som led udarbejdelsen af rapporten, *Den almene sektors styring*. Det lykkedes hovedudvalget bag rapporten at skjule den uenighed, der var om dette spørgsmål, ved omhyggeligt at undgå at nævne eller citere lejerorganisationernes mindretalsudtalelse. Det er derfor vigtigt, at diskussionen kommer frem i lyset, inden loven skal til endelig behandling i Folketinget.

Principielle betragtninger

Umiddelbart vil det mest skadelige ved denne overtrufningsadgang være signalværdien. Signalet fra boligorganisationens ledelse til beboerne vil være dette:

"Vi har nu lavet et større renoveringsprojekt. Det skal nu til afstemning på et afdelingsmøde. I skal stemme for! Hvis ikke I gør det, så gennemfører vi det alligevel"

Signalet behøver ikke at blive udtrykt. De beboere, der kender lovgivningen vil vide, at overtrufningsadgangen er en realitet. Den naturlige konsekvens vil være at blive væk fra afdelingsmødet – for hvorfor spille sin tid på at deltage i et pseudo-demokratisk skuespil. Den langsigtede pris for denne undergravning af beboerdemokratiet vil være, at man mister én af de mest værdifulde aktiver i den almene sektor, nemlig beboernes medleven og engagement.

Men indrømmet. Tingene bliver lettere for boligorganisationernes ledelser. Og tænk, hvis man overførte overtrufningsadgangen på nationalt plan. Så ville der aldrig mere være problemer med tilslutningen til EU-traktaterne. Hvis folket stemmer nej, så kan regeringen gennemføre det alligevel.

Om arbejder og aktiviteter

Man har helt bevidst gjort bestemmelsen meget bred. Der tales om "arbejder og aktiviteter". De to ord lapper sprogligt over hinanden. Et renoveringsarbejde er f.eks. også en aktivitet, og en fritidsaktivitet kan være et arbejde, f.eks. "frivilligt socialt arbejde".

Men der er tale om en udvidelse af boligorganisationernes handlemuligheder i forhold til de muligheder, der i forvejen findes i loven. I bemærkningerne til bestemmelsen står der: *"...forslaget giver mulighed for også at iværksætte aktiviteter, de ikke har karakter af arbejder, når disse aktiviteter tager sigte på at styrke områdets konkurrenceevne."*

Det skal formentlig forstås på den måde, at boligorganisationen kan påbyde afdelingerne at iværksætte og betale for fritidsaktiviteter, uanset om et flertal på et afdelingsmøde har sagt nej hertil, hvis bare fritidsaktiviteterne indgår i en boligsocial helhedsplan og de er med til at gøre afdelingen konkurrencedygtig over for andre afdelinger.

Der er tilsyneladende ingen grænser for hvilke fritidsaktiviteter, der kan indgå. Jeg vil derfor stille følgende spørgsmål:

- Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for opførelse og drift af et fitnesscenter eller en svømmehal, der er fælles for flere bebyggelser i et område, blot dette projekt indgår i en boligsocial helhedsplan?
- Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for afholdelse af kurser i vinsmagning, pilefletning, yoga og lignende, hvis disse aktiviteter indgår i en boligsocial helhedsplan?

- Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for udstationering af støttepersoner til socialt udsatte beboere i afdelingen, blot dette projekt indgår i en boligsocial helhedsplan?
- Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for afholdelse af kunststillinger, blot udstillingerne indgår i en boligsocial helhedsplan?

Jeg har intet imod de aktiviteter der er omtalt ovenfor. Men i det omfang de pågældende personer ikke kan eller vil betale for dem, må de enten opgives eller også må kommunen betale. At tvinge lejerne til at betale over deres husleje er et udtryk for diktatur.

Uklare formuleringer

Ud over disse principielle aspekter indeholder bestemmelsen så mange uklare formuleringer, at jeg vil opfordre ministeren til at trække lovforslaget tilbage, således at tingene kan blive ordentligt gennemarbejdet.

Jeg vil eksemplificere problemerne i bestemmelsen med udgangspunkt i afsnit 5 i ministerens høringsnotat. Mine kommentarer er indsat med **[fed skrift i kantet parentes]**

Uddrag af ministerens høringsnotat

5. Beboerdemokrati og organisering

5.1. Øverste myndigheds adgang til at iværksætte arbejder og aktiviteter uden afdelingens samtykke

Bosam anfører, at forslaget, jf. lovforslagets § 1, nr. 40, om at give boligorganisationens øverste myndighed mulighed for i særlige tilfælde at iværksætte arbejder og aktiviteter mod afdelingens ønske, reelt fjerner kernen i det nære og direkte afdelingsdemokrati.

Det anføres videre, at ændringen er overflødig, da der allerede i dag kan gennemføres arbejder uden afdelingens samtykke, hvis kommunalbestyrelsen har givet pålæg om gennemførelse af arbejderne.

Videre angives en række eksempler på arbejder, som den nye regel vil give øverste myndighed mulighed for at gennemføre uden afdelingens samtykke, og det anføres, at denne mulighed vil medføre risiko for kraftige lejestigninger, uden at kvaliteten følger med op, bl.a. fordi boligorganisationen har en interesse i at gennemføre flest mulige arbejder for at indkassere byggesagshonorar og betaling for byggesagsadministration.

Kommentar:

Der kan ikke opstilles en liste over, præcis hvilke arbejder og aktiviteter den foreslåede § 37, stk. 4, giver øverste myndighed mulighed for at iværksætte uden afdelingens samtykke.

Imidlertid er det generelt en betingelse, at arbejderne eller aktiviteterne – udover at være en del af et større renoveringsarbejde, en større energibesparende foranstaltning, en boligsocial helhedsplan eller

en fremtidssikring af bebyggelsen i øvrigt – er nødvendige for at gøre boligerne tidssvarende og konkurrencedygtige overfor en bred kreds af boligsøgende.

Denne betingelse indebærer i sig selv, at det ikke vil være en hverdagsbegivenhed, at øverste myndighed iværksætter arbejder og aktiviteter uden afdelingens samtykke. Det fremgår da også af bemærkningerne til bestemmelsen, at øverste myndighed skal gøre sig store anstrengelser for at tilrette planerne, så afdelingen vil kunne godkende dem, før der træffes beslutning efter den foreslåede bestemmelse.

[Mine kommentarer:

I bemærkningen til denne bestemmelse, skriver ministeren: ”Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, forudsættes det derfor, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse.”

Efter sin ordlyd betyder ministerens bemærkning, at en beslutning om at iværksætte et renoveringsprojekt, der er blevet nedstemt på et afdelingsmøde, er ugyldig, hvis den ikke følges op af en fornyet forhandling med afdelingsbestyrelsen. Det må også betyde, at såfremt man bliver enig med afdelingsbestyrelsen om en ændring af det forkastede projekt, så skal det ændrede projekt forelægges afdelingsmødet til fornyet afstemning.

Det fremgår også af ministerens bemærkninger, at eventuelle tvister af lejerne kan indbringes for beboerklagenævnet. I Almenlejelovens § 101, stk. 2 skal sagen imidlertid indbringes ”senest 4-uger efter beslutningen”. Dette rejser tre spørgsmål:

1. Hvilken beslutning? Er det beslutningen på første afdelingsmøde, andet afdelingsmøde eller er det beslutningen i øverste ledelse af boligorganisationen om at gennemføre projektet på trods af en eventuel nedstemning på afdelingsmøde 2?

Det må formentlig være datoen for øverste ledelses beslutning, der er bestemmende for, hvornår lejernes indsigelsesfrist udløber.

2. Hvordan får lejerne at vide, at beslutningen er truffet?

Normalt bliver lejerne ikke underrettet om de beslutninger, der tages i boligorganisationen. Referater fra bestyrelsesmøder er f.eks. ikke tilgængelige. Det kan også ske, at lejerne først underrettes om en beslutning mere end 4 uger efter, at den er truffet. Derved ville lejerne være afskåret fra at udnytte deres indbringelsesret. Det eneste logiske ville derfor være, at boligorganisationen fik pligt til at meddele hver enkelt lejer, at beslutningen var truffet, og at lejerne har ret til at indbringe sagen for nævnet senest 4 uger efter, at beslutningen var meddelt.

3. Har beboerklagenævnene kun kompetence til at tage stilling til om de formelle forhold omkring beslutningen er i orden - eller skal nævnet også tage stilling til om de indholdsmæssige betingelser i § 37 stk. 4, nr. 1-4 er overholdt?

Ministerens svar tyder på, at det sidste er tilfældet. Det betyder blandt andet, - at nævnet skal tage stilling til om et renoveringsarbejde er et ”større renoveringsarbejde”, - at nævnet skal tage stilling til om der er tale om ”større energibesparende foranstaltninger”, - at nævnet skal tage stilling til om en plan er ”boligsocial” og om der er tale om en ”helhedsplan” – at nævnet skal tage stilling til om et projekt vil medføre en ”fremtidssikring af bebyggelsen”

Efter stk. 5 skal nævnet tage stilling til om de pågældende arbejder ”er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingerne tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.”

Det vil være meget væsentligt – ikke mindst for beboerklagenævnene, som skal tage stilling til klager i sådanne sager – at reglerne om beslutningernes ugyldighed samles i et regelsæt, og at der heri også vil være definitioner af, hvad der forstås ved de begerber, jeg har sat i anførselstegn ovenfor. Dette kan ske gennem udstedelse af en bekendtgørelse. Jeg håber ministeren, at ministeren vil udarbejde en sådan bekendtgørelse.

Lejerforeningerne vil gøre, hvad de kan, for at få prøvet så mange af den slags tvister som muligt ved beboerklagenævnene . Formentlig vil afgørelserne blive prøvet videre op i gennem retssystemet. Det er derfor sandsynligt, at der vil opstå sager, hvor beslutningen om iværksættelse af et større renoveringsprojekt bliver kendt ugyldig. I tilfælde af, at arbejdet er sat i gang, opstår følgende spørgsmål:

- A. Hvem skal betale erstatningen til entreprenører og andre involverede?
- B. Hvem skal betale omkostningerne ved retablering af de ændrede forhold?
- C. Har en lejer, der er blevet opsagt som følge af sammenlægning af lejligheder i forbindelse med det ulovlige byggeri, ret til at blive genhuset i sin tidligere lejlighed? Har den pågældende krav på erstatning, og hvem skal i så fald betale?

Der er to logiske muligheder: *Boligorganisationen eller afdelingen.*

Det ville være helt urimeligt, at pålægge afdelingen og dens lejere, at betale for et ulovligt projekt, som man fra starten har modsat sig. Hvis ikke Folketinget tager udtrykkeligt stilling til dette spørgsmål, kan det give anledning til nye og bekostelige retssager ved domstolene.]

(Ministerens kommentar, fortsat)

Yderligere skal beslutninger om at bringe bestemmelsen i anvendelse indberettes til Indenrigs- og Socialministeriet med oplysning om arbejdernes art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Indberetningen sendes via den tilsynsførende kommunalbestyrelse, der således bliver bekendt med beslutningen og grundlaget for denne og kan gribe ind ved tegn på misbrug.

Endelig vil enhver lejer i afdelingen kunne anmode beboerklagenævnet om at tage stilling til beslutningens lovlighed.

Der er således opstillet betydelige barrierer mod ukritisk anvendelse af denne nye beføjelse.

[Bemærkning om at indberetningen skal sendes via kommunalbestyrelsen står hverken i loven eller i lovbemærkningerne. Det er en ny bestemmelse, der nu lister sig ind i lovgivningen via ministerens høringsnotat. Er det fordi, man overså denne mangel, da man skrev selve loven? Hvad er det præcise indhold i den nye ”bestemmelse”. Betyder det, at en lejer både kan klage til beboerklagenævnet og til kommunalbestyrelsen?

Forvirringen er betydelig. For mig er det endnu et argument for, at lovforslaget bør udskydes til næste folketingssamling for at sikre tid til en ordentlig gennembearbejdning.]