



Notat

Eksempler på at tilsynet med de almene boligorganisationer har sikret beboernes rettigheder, efter der er klaget til tilsynet

17. december 2020

Sagsnummer
2020-0866827

Dokumentnummer
2020-0866827-2

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. november 2020 har Finn Rudaizky (O) efterspurgt eksempler på sager, hvor Københavns Kommune har ført tilsyn med de almene boligorganisationer, og hvor kommunen via tilsynet er gået ind i en sag på beboernes vegne.

Det skal i den forbindelse indledningsvist bemærkes, at beboerne i almene boliger har mulighed for at klage over forhold til tilsynet i kommunen og til Beboerklagenævnet. Lovgivningen angiver, hvilken instans, der afgør klagen.

Nedenfor er eksempler på relevante tilsynssager, der er udvalgt fordi de repræsenterer typiske sagstyper på området. Derudover har beboerklagenævnet en lovbestemt kompetence til at afgøre sager, der vedrører lejeaftalen, f.eks.: Varslinger, husordenssager, varmeregnskaber, fraflytninger og om beslutninger taget på de beboerdemokratiske møder er lovligt taget, eksempelvis ved stemmeflertal mv.

Sammenlægninger i helhedsplan

Beboerne ville ikke have et-rums boliger sammenlagt i den vedtagne helhedsplan. Boligadministrationen ville ikke lade beboerne stemme om dette delelement. Efter klage til tilsynet og en længere dialog med boligadministrationen fik beboerne mulighed for at stemme om sammenlægningen, hvor beboerne nedstemte den del af helhedsplanen. Den resterende helhedsplan er under udførelse.

Altaner i helhedsplan

En beboer klagede til tilsynet over etablering af altaner i forbindelse med en helhedsplan med henvisning til, at etableringen af altan ville ødelægge muligheden for at møblere stuen. Som klageinstans skal kommunen sikre beboernes rettigheder. Efter en længere dialog med boligadministrationen, fik beboerne mulighed for at stemme om at etableringen af altaner ikke skulle være en del af helhedsplanen. Imidlertid nedstemte flertallet af beboerne klagers forslag.

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

EAN-nummer
5798009809452

Helhedsplanen har netop modtaget skema A-tilsagn fra Københavns Kommune.

Twist om regnskab

Efter henvendelse fra Lejernes Landsorganisation (LLO) på vegne af beboerne i afdelingen afgøres en regnskabstvist til beboernes fordel. Tilsynets afgørelse gav afdelingens beboere medhold i at have krav på indsigt i de indtægter i regnskabet, der tilgik organisationsbestyrelsens erhvervsstrategi i boligområdet. Dette er et eksempel på en af de fem-otte årlige regnskabs- eller budgettvister tilsynet forholder sig til. De fleste tvister omhandler spørgsmål om henlæggelser, der påvirker beboernes huslejeniveau. Tilsynet skal i den forbindelse sikre, at beboernes rettigheder bliver overholdt, samtidig med at der skal tages hensyn til afdelingens mulighed for at sikre en nødvendig vedligeholdelse.

Mistet anciennitet

En boligsøgende klagede til tilsynet over en boligorganisation, fordi den boligsøgende mistede sin anciennitet på boligorganisationens venteliste. Sagen endte med, at boligorganisationen erkendte, at der var begået en fejl, og den boligsøgende fik sin anciennitet tilbage. Sagen opstod i forlængelse af, at boligorganisationen var i gang med at rydde op i deres medlemsliste, hvor tilsynet løbende modtog henvendelser fra borgere, der var blevet slettet af medlemslisten af forskellige årsager.

Klage over girokortgebyr

Tilsynet modtog en klage fra beboer over et månedligt gebyr på 25 kr. for at betale husleje via giroindbetalingskort. Tilsynet henvendte sig til ministeriet, som gav tilsynet ret i, at der var tale om et ulovligt gebyr. Boligorganisationen medgav at droppe gebyret. BL skrev på den baggrund til sine medlemmer, at gebyret er ulovligt.

Klage over lukning af affaldsskakter

Afdelingsbestyrelsen har klaget over, at boligadministrationen har lukket affaldsskakterne i afdelingens opgange, uden at afdelingsmødet har godkendt dette. Boligorganisationen henviser til et påbud fra arbejdstilsynet om lukning af skakterne, og at det derfor har været nødvendigt at lukke skakterne umiddelbart. Tilsynet har vurderet, at der trods påbuddet bør gennemføres et afdelingsmøde om sagen. I tilsynets dialog med parterne er man blevet enige om en midlertidig løsning der etableres hurtigst muligt og at afholde et afdelingsmøde, hvor der bliver stemt om flere løsninger for en permanent affaldshåndtering. Afdelingsmødet er under forberedelse, men har

endnu ikke været afholdt på grund af COVID-19 og vil sandsynligvis først blive afholdt i løbet af foråret 2021.

Klage over manglende opfyldelse af afgørelse fra beboerklagenævnet (tvist om indflytningsmangler)

Tilsynet modtog brev fra LLO vedrørende manglende opfyldelse af Beboerklagenævnets afgørelse. Boligorganisationen meddelte, det var deres opfattelse, at sagen var løst. Beboer mente fortsat ikke, at manglerne var udbedret. På tilsynets foranledning indvilligede boligorganisationen i at sende en driftskordinator ud for at efterse, hvorvidt der stadig var mangler. Beboer oplyste efterfølgende, at manglerne var udbedret. I denne sag var tilsynets rolle at mægle mellem parterne og sikre, at manglerne blev udbedret.

Klage over støjgener

En beboer klagede over gener i sit hjem, som stammede fra et erhvervslejemål under boligen, hvor et køleanlæg skabte støj- og vibrationsgener. Beboeren havde gennem længere tid forgæves forsøgt at klage til boligadministrationen for at få afhjulpet generne. Tilsynet partshørte administrationen og bad dem redegøre for sagen. Efter tilsynets henvendelse, iværksatte administrationen en indsats for at afhjælpe de konkrete gener i beboerens bolig

Tilsynet påtalte over for boligadministrationen deres lange behandlingstid i sagen. Tilsynet bad derudover boligadministrationen om at blive holdt opdateret i forhold til om generne var afhjulpet. Beboeren modtog derudover en huslejerefusion fra boligadministrationen.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør