



Bjarne Emil Zetterstrøm
Birkhøjtterrasserne 450D
3520 Farum

BEBØERKLAGENÆVNET
for Ballerup og Furesø Kommuner

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato:
6. november 2017
Tlf. dir.: 4477 1877
E-mail: naevn@balk.dk
Kontakt: Helene Tranderup Olesen

Sagsid: 03.12.17-G00-3-17

Lovligheden af beslutning i Farum Midtpunkt

Bjarne Zetterstrøm, blok 46 i Farum Midtpunkt, har i e-mail af 11. september 2017 på vegne af husmødet i blok 46, klaget over afvisning af et af blok 46 fremsat ændringsforslag til Blokrådets sag 506b "Malerarbejde i P-areal igangsat af blok 46" på Blokrådets ekstraordinære møde den 15. august 2017.

Beboerklagenævnet har behandlet sagen vedrørende dette ændringsforslag på sit møde den 2. november 2017.

Tilsynet med de almene boliger i Furesø Kommune har fået kopi af Beboerklagenævnets afgørelse.

Afgørelse

Beboerklagenævnet bemærker, at fristen på 4 uger efter beslutning for indbringelse af sag for nævnet er overholdt, og at klager har retlig interesse i sagen, jf. almenlejelovens § 101, stk. 2.

Nævnet bemærker endvidere, at ændringsforslag til BR-sag 506b er fremsat rettidigt til blokrådsmødet, jf. § 9, stk.4, i Blokrådets forretningsorden, hvorefter disse forslag skal være Blokrådets Forretningsudvalg i hænde senest kl. 18.00 på dagen for mødet.

Vedrørende lovligheden af mødedirigentens afvisning af at sætte ændringsforslaget til afstemning på blokrådsmødet den 15. august 2017 bemærker nævnet følgende:

Det er ikke omtvistet, at blok 46's iværksættelse af malerarbejde på ejendommen uden om boligselskabets administration var ulovlig.

Nævnet finder imidlertid ikke, at KAB i sine høringssvar til nævnet med tilstrækkelig overbevisning har redegjort for, hvorfor det omtvistede ændringsforslag fremsat forud for blokrådsmødet ekstraordinære møde den 15. august 2017 indebærer en delegation af tegningsret i strid med almen-

boliglovens § 12, driftsbekendtgørelsens § 12, vedtægternes § 12 eller lovgivningen i øvrigt.

Nævnet finder derfor, således om sagen nu er oplyst, at ændringsforslaget ikke burde være afvist, men burde være sat til afstemning.

Til det af KAB anførte om ændringsforslagets automatiske bortfald som følge af vedtagelsen af afstemningstema 1, bemærker nævnet, at ændringsforslag ifølge § 8, stk. 2, 2. pkt., i Blokrådets forretningsordenen, altid kommer til afstemning før det oprindelige forslag.

Nævnet finder ikke, at afvisningen af at sætte ændringsforslaget til afstemning danner tilstrækkeligt grundlag for at træffe afgørelse om, at beslutningen og vedtagelsen af afstemningstema 1 i blokrådssag 506b er ugyldig.

Nævnet har herved lagt vægt på, at afvisningen af forslaget ikke har en tilstrækkelig væsentlig betydning for den beslutning, som skulle træffes på et blokrådsmøde, om finansiering af det malerarbejde, som et husmøde i blok 46 havde truffet beslutning om iværksættelse af uden at have kompetence hertil.

Retsgrundlag

Almenlejeloven, jf. jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016

§ 101. Ud over de i § 100 nævnte sager træffer beboerklagenævnet afgørelse vedrørende følgende spørgsmål:

1) Tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v.. Beboerklagenævnet kan i den forbindelse træffe afgørelse om, at en beslutning er uden gyldighed, hvis det forhold, der gøres indsigelse imod, er af væsentlig betydning for den truffede beslutning. Nævnet kan ikke træffe afgørelse om ugyldighed, hvis den i stk. 2 nævnte frist ikke er overholdt.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte tvister kan indbringes for beboerklagenævnet af alle, som har en retlig interesse i sagen. Nævnet kan træffe afgørelse om, at indbringelsen skal have opsættende virkning. De i stk. 1, nr. 1, nævnte tvister skal indbringes senest 4 uger efter beslutningen.

Stk. 3. Beboerklagenævnet orienterer kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende de i stk. 1 omtalte tvister.

Sagens baggrund

Til Blokrådets ekstraordinære møde den 15. august 2017 havde Blokrådets forretningsudvalg, vedrørende blokrådssag 506b, "Malerarbejde i P-areal igangsat af blok 46" udsendt følgende to afstemningstemaer:

1. Farum Midtpunkt overtager sagen, reetablering sker via driften. Allerede udført arbejde samt reetablering betales af Farum Midtpunkt og hæves fra Blok 46s dispositionskonto.

2. Farum Midtpunkt overtager sagen i det omfang, at kun reetablering via driften bekostes af Blok 46s dispositionskonto. Udestående for allerede udført arbejde er således et mellemværende mellem beslutningstagerne på husmødet d. 5. marts 2017 og leverandør.

Indholdet af det omtvistede ændringsforslag fra blok 46 sendt med e-mail den 31. juli 2017 til Blokrådets Forretningsudvalg var følgende:

"Ændringsforslag til BR-sag 506 b:

Blok 46 stiller følgende forslag til ændring af de af BR-FU stillede forslag:

Blokrådet vedtager, at der optages forhandlinger mellem BR-FU, KAB og repræsentanter for blok 46 om en endelig løsning af den opståede problemstilling.

En sådan løsning skal findes med respekt for den gældende lovgivning og uden at belaste de øvrige blokkes beboere i FM økonomisk."

Ifølge mødereferatet blev afstemningstema 1 vedtaget med 19 stemmer for og 1 imod, hvorefter afstemningstema 2 udgik.

Ændringsforslaget fra blok 46 indgik ikke i dagsordenen af 8. august 2017 for det ekstraordinære blokrådsmøde 15. august 2017. Ifølge referat af mødet blev ændringsforslaget (samt et andet forslag, som ikke er fremsendt til nævnet) afvist fra dagsordenen med følgende bemærkninger: *"de to ændringsforslag ikke er juridisk gyldige (de er begge i strid med tegningsretten), og derfor afviser BR-FU disse. Når ændringsforslagene ikke er lovmedholdelige, kan de ikke komme til afstemning... Sagen drejer sig om "det om tegningsret..."*.

KAB har i hørings svar af 4. oktober 2017 og 23. oktober 2017 til Beboerklagenævnet oplyst, at ændringsforlag ifølge lokale regler (§ 9, stk. 4, i Blokrådets forretningsorden) kan behandles på selve blokrådsmødet uden forudgående udsendelse. Forslaget fra blok 46 var til debat og behandling. Grunden til at forslaget ikke blev sat til afstemning var, at man ikke kan stemme om forslag, der reelt indebærer en delegation af tegningsretten til et forum, der ikke kan delegeres til. KAB har supplerende uddybet, at det for det første skyldes, at retten til at indgå kontraktlige forhold med en entreprenør er fastlagt i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 12 samt Furesø Boligselskabs vedtægter § 12, stk. 4. Ifølge KAB er der ikke lovhjemmel til, at denne kompetence delegeres til enkeltpersoner i Blok 46. Derudover har KAB henvist til, at det altid er dirigenten, som fastlægger afstemningsrækkefølgen af forslag med tilhørende ændringsforslag, og at afstemningstema 1 blev vedtaget med 19 stemmer for, 1 undlod og 0 stemte imod. Da der var en næsten enstemmig vedtagelse af afstemningstema 1,

og når et forslag har flertal, så bortfalder afstemningen automatisk på andre forslag i samme sag.

Klager har i hørings svar af 26. oktober 2017 fastholdt, at en afstemning af det fremsatte ændringsforslag ikke ville have udgjort en overtrædelse af almenboliglovgivningen. Klager har herved henvist til, at tegningsretten var overtrådt ved igangsætning af malerarbejdet i februar/marts måned, idet beboere i Blok 46 udenom boligselskabets administration iværksatte malerarbejde på ejendommen, men at sagen nu handler om, hvordan problemet kan løses. Blok 46 foreslår i sit ændringsforslag, at dette sker ved en dialog imellem repræsentanter for Blok 46, BR-FU (som har fremlagt sagen i Blokrådet) og KAB, og at ændringsforslaget netop går på, at en aftale skal findes inden for lovens rammer. Derudover fastholder klager, at dirigenten ikke kunne afvise afstemning om forslaget.

Klagevejledning

Udlejer og lejer kan indbringe Beboerklagenævnets afgørelse for Boligretten i Lyngby, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Lyngby.

Afgørelsen skal i givet fald indbringes senest 4 uger efter modtagelse af nævnets afgørelse, jf. almenlejelovens § 106.

Boligretten kan undtagelsesvist tillade indbringelse efter udløbet af 4 ugers fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter Huslejenævnets afgørelse.

Indbringelse kan ikke ske ved henvendelse til Beboerklagenævnet. Parterne kan eventuelt søge hjælp hos en advokat, retshjælp eller en lejer/udlejerorganisation.

Beboerklagenævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejeren og lejeren er parter i en eventuel retssag. Nævnet anmoder dog om at blive underrettet om sagens indbringelse for Boligretten.

Med venlig hilsen



Bolette Rørdam
Formand



Helene Olesen
Sekretær