

Erik Dragsbæk  
erik.dragsbaek@gmail.com



3. september 2021  
Side 1 af 4

## Henvendelse vedrørende AAB, afdeling 74

Kære Erik Dragsbæk

Ved e-mail af 22. april 2021 rettede du på vegne af afdelingsbestyrelsen i afd. 74 henvendelse til det samlede byråd foranlediget af afdelingsbestyrelsens utilfredshed med administrationen i AAB. Den udløsende faktor var angiveligt AAB's håndtering af en legionella-problematik i afd. 74

Rådmanden for Teknik og Miljø var sammen med andre adressat for din henvendelse, hvorfor sagen blev videresendt til tilsynet med de almene boligorganisationer.

Tilsynet har foretaget høring af AAB, der i notat af 14. juni 2021 har kommenteret afdelingsbestyrelsens synspunkter (bilag 1).

Tilsynet har noteret, at henvendelsen i e-mail af 22. april 2021 er genfremsendt til byrådet i e-mail af 18. august 2021.

På grund af et stort arbejdspress i tilsynet har det imidlertid først været muligt at svare med forsinkelse.

I det følgende kommenteres de fremsatte synspunkter fra afdelingsbestyrelsen.

### AAB's egenrådige projektgennemførelse

Der er uenighed mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen (organisationsbestyrelsen) om valg af løsning til afhjælpning af Legionella.

I den almene sektor har beboerne flertal i samtlige beboerdemokratiske organer herunder afdelingsmødet, afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse og repræsentantskab.

Det er hovedreglen i almenboliglovens §37, stk. 1, at afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for aktiviteter og arbejder til afdelingsmødets godkendelse inden de iværksættes.

AAB har oplyst, at basis-projektet (synlige rør) blev fremlagt på afdelingsmødet i afd. 74 den 8. maj 2019 og projektudgiften blev indarbejdet i 2020-budgettet. Samtidig blev der truffet beslutning om at arbejde videre med at

## TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og  
Almene Boliger  
Aarhus Kommune

### Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 85 99 02

Direkte e-mail:  
cbj@aarhus.dk  
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/038689-11  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen



udarbejde et grundlag for en afstemning om et budget baseret på skjulte rør frem for synlige rør. Afdelingen er ikke enig i denne fremstilling.

3. september 2021  
Side 2 af 4

Senere i forløbet opstår der uenighed mellem afdelingen og AAB om hvorvidt rørudskiftningen er et relevant tiltag til at imødegå sundhedsrisikoen. AAB (organisationsbestyrelsen) støtter sig til sine ekspertvurderinger og anbefalinger. Afdelingsbestyrelsen støtter sig bl.a. til udtalelser fra Statens Serum Institut.

Administrationen i boligorganisationen handler på vegne af organisationsbestyrelsen. Sidstnævnte har ansvaret for organisationens og afdelingernes drift herunder vedligeholdelsen af afdelingens bygninger. Organisationsbestyrelsens beslutninger skal ske med respekt for og i dialog med afdelingsdemokratiet. Beboerne i afdelingen (herunder afdelingsbestyrelsen) har imidlertid ikke driftsmæssigt ansvar eller rettigheder.

De tekniske vurderinger og valg som danner baggrund for projektet skal ikke godkendes af hverken afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. Det er ligeledes tilsynets vurdering, at det ikke er godtgjort, at AAB har foretaget fejl-vurderinger i forbindelse med projektets gennemførelse ligesom det ikke kan udelukkes, at ekspertvurderinger kan være forskellige.

Afhjælpingen er et teknisk og driftsmæssigt anliggende som afdelingen skal inddrages i og informeres om men hverken afdelingsbestyrelse eller afdelingsmøde har indflydelse på hvilke tiltag, der skal udføres. Tilsynet har ikke kommentarer til at AAB som driftsansvarlig gennemfører nødvendige og proportionale tiltag for at imødegå de sundhedsmæssige risici

#### AAB's dårlige samarbejds-klima

Der er fremlagt en række eksempler på uheldige udtalelser fra direktøren i AAB. AAB kan ikke genkende gengivelsen af direktørens udtalelser.

Tilsynet med de almene boligorganisationer handler grundlæggende om at der kræves en kontrol med de offentlige midler, som er støtten til byggeriet. Allerede derfor har tilsynet begrænsede muligheder for at påvirke omgangstonen i beboerdemokratiet.

Opmærksomheden henledes på, at administrationen i disse spørgsmål handler på vegne af organisationsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen kan derfor involvere organisationsbestyrelsen (eller evt. øverste myndighed) og betone vigtigheden af et godt samarbejds-klima.

Det er derfor tilsynets vurdering, at denne type udfordringer skal kunne håndteres indenfor rammerne af beboerdemokratiet.



AAB har ikke sikret sig beboernes accept (ulovlig urafstemning)

3. september 2021  
Side 3 af 4

Der er uenighed om hvorvidt AAB lovligt har kunne iværksætte rørudskiftningen ligesom der ikke er overensstemmelse mellem afdelingens og AAB's fremstilling af sagen.

Spørgsmålet om synlige eller ikke-synlige rør blev forelagt afdelingen ved en urafstemning af 28. maj 2020 om budget 2021. Imidlertid havde beboerne ikke ved urafstemningen mulighed for at nedstemme budget 2021 hvorfor beboerklagenævnet ved afgørelse af 1. september 2020 erklærede urafstemningen ugyldig.

AAB bemærker følgende:

- at urafstemningen viste et klart flertal for løsningen med synlige rør.
- at afdelingsmødet allerede den 8. maj 2019 godkendte budget 2020 baseret på et projekt med synlig rørføring. Derfor anser AAB fortsat denne beslutning for gældende når urafstemningen er ugyldig.
- at afdelingsmødet den 1. september 2020 vedtog et forslag om, at beboerne individuelt skulle have mulighed for at tilkøbe en løsning med skjulte rør på baggrund af afdelingsbestyrelsens forslag herom.

Afdelingsbestyrelsen bemærker følgende:

- at AAB ikke kunne få afdelingens opbakning til rørudskiftningen på mødet den 6. (ifølge AAB d. 8.) maj 2019, da det medførte synlige rør i badeværelset (ctr. det af AAB anførte ovenfor).
- at afdelingsmødet den 18. december 2020 nægtede at stemme om synlige eller ikke-synlige rør pga. ikke gennemarbejdede forslag.
- at en advokat med speciale i lejeret har stillet spørgsmål ved grundlaget for projektets gennemførelse.

Tilsynet har i mail af 3. maj 2021 (bilag 2) fået fremsendt en redegørelse fra AAB til beboerklagenævnet med baggrund i at afdelingsbestyrelsen den 22. februar 2021 indbragte spørgsmålet om den iværksatte rørudskiftning for nævnet.

Nævnet afviste ved afgørelse af 8. april 2021 at kunne behandle klagen, da man ikke mente sig kompetent til at kunne følge op på beslutninger, der er truffet på afdelingsmødet (eller nævnets egne afgørelser).

Det fremsendte materiale vidner om gennemgående uenigheder hvor man tilsyneladende glemmer, at organisation og afdeling skal samarbejde om at sikre passende almene boliger til en rimelig husleje til alle der har behov for det. De beboerdemokratiske regler danner en ramme som det er op til hver boligorganisation at udfylde på bedst mulig måde i overensstemmelse med lovens formål. Området er ikke detailreguleret således, at svar på enhver uenighed kan findes i lovgivningen. Manglende samarbejde kan have bety-



delige økonomiske omkostninger for afdelingen og menneskelige omkostninger for de involverede.

3. september 2021  
Side 4 af 4

Rørprojektet er gennemført og fremstillingen har primært historisk interesse. Tilsynet bemærker dog, at beboere individuelt har kunnet tilkøbe sig mulighed for etablering af skjulte rør.

#### Overførsel af byggeomkostninger til driftsregnskab 2020

Spørgsmålet er afgjort af tilsynet.

Der henvises til tilsynets afgørelse dateret 29. juni 2021.

#### Uvildig undersøgelse

Der foreslås fremadrettet et skærpet tilsyn herunder uvildig undersøgelse af alle byens boligorganisationer. Gennemførelse af forslaget vil være omkostningstungt og vurderes ikke at være proportionalt. Tilsynet har ikke kendskab til tilsvarende problemstillinger i andre boligorganisationer

Der foreslås en kommunal appellmulighed i alle klagesager. Udgangspunktet er, at sektoren er beboerdemokratisk ledet og at kommunen ikke kan diktere afgørelser hvor afgørelseskompetencen ligger hos beboerdemokratiske organer eller beboerklagenævnet.

Kommunen er i medfør af almenboligloven tillagt kompetence til at træffe den endelige administrative afgørelse i tilfælde uenigheder mellem afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen om budget eller regnskaber.

Der er ikke – som foreslået – mulighed for at definere en kommunal appellmulighed i alle klagesager. Dette vil fordrer en lovændring.

Med venlig hilsen

Claus Bo Jensen  
Fuldmægtig, Cand.jur.

Bilag:

1. Høringssvar AAB
2. AAB's redegørelse til beboerklagenævnet