



Til byrådsgruppen for Enhedslisten

18. marts 2021

Side 1 af 4

## **Besvarelse af 10-dages-forespørgsel fra Viggo Jonassen, Enhedslisten om nedrivninger og beboerflytninger i Bispehaven**

Viggo Jonassen har fremsendt en 10-dages forespørgsel vedrørende nedrivninger og beboerflytninger i Bispehaven.

Nedenfor følger svar fra Teknik og Miljø, da d. 18. marts 2021. Det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer henhører under magistratsafdelingen.

### Spørgsmål

*Beboerklagenævnet i Århus har truffet afgørelse om, at "beslutning om nedrivning af 6 boligblokke er truffet i strid med lovgivningen, idet denne skulle have været forelagt et afdelingsmøde, jf. lov om almene boliger § 37, stk. 1, og stk. 4 forudsætningsvist. (i Bispehaven)"*

*Jeg beder borgmesteren oplyse, om Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed burde have påset, at boligforeningsbestyrelsens beslutninger med vidtgående følger for beboerne træffes i overensstemmelse med lovgivningens procedureforskrifter.*

### Besvarelse

Klagen til Beboerklagenævnet i Aarhus vedrørende boligorganisationens (repræsentantskabets og organisationsbestyrelsens) beslutning om nedrivning af 6 boligblokke i Bispehaven er indbragt for nævnet senere end 4 uger efter, at denne er truffet, hvilket medfører, at nævnet ikke kan erklære boligorganisationens beslutning for ugyldig.

Beboerklagenævnet i Aarhus vedtog i stedet at udtale, at beslutningen om nedrivning af 6 boligblokke er truffet i strid med lovgivningen, idet denne skulle have været forelagt et afdelingsmøde, jf. lov om almene boliger § 37, stk. 1, og stk. 4, forudsætningsvis.

Tilsynet har på baggrund af nævnets udtalelse vurderet boligorganisationens beslutning om nedrivning.

Det er tilsynets vurdering, at boligorganisationens beslutning om nedrivning af 6 boligblokke ikke er truffet i strid med lovgivningen. Det følger således af driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 1 og nr. 4, at boligorganisationens

## **TEKNIK OG MILJØ**

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger  
Aarhus Kommune

### **Almene boliger**

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Email:

arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sagsbehandler:

Jørn Hedeby Nielsen

Sag: 21/020521-2



øverste myndighed (repræsentantskabet) kan træffe beslutning om nedrivning uden at forelægge planerne for afdelingsmødet til godkendelse.

18. marts 2021  
Side 2 af 4

Der henvises i den forbindelse til ministeriets vejledning nr. 10030 af 29. november 2018:

*"Efter § 9, stk. 5, i bekendtgørelse om fysisk forandringer af hårde ghettoområder skal boligorganisationen orientere de relevante afdelingsbestyrelser om udviklingsplanen og dens indhold senest samtidig med indsendelse til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Det skal understreges, at det ikke er et krav, at udviklingsplanen godkendes på et afdelingsmøde."*

Dette støttes tillige af notat af 3. december 2019 om godkendelsesprocedurer for udviklingsplaner og helhedsplaner fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvor følgende anføres om beboerdemokratiet:

*"I henhold til almenboliglovens § 37, stk. 1, forelægger afdelingsbestyrelsen de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Det bemærkes, at øverste myndighed kan træffe beslutning om salg og nedrivning af boliger uden at forelægge planerne for afdelingsmødet til godkendelse, jf. § 6, stk. 4, nr. 1 og 4 i driftsbekendtgørelsen.*

*Salg og nedrivning af en almen ejendom kan dog kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, og hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal salg og nedrivning tillige godkendes af boligministeren, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1 og 2 og § 28, stk. 1 og 2. De øvrige elementer i en helhedsplan, der udmønter en godkendt udviklingsplan, skal som udgangspunkt godkendes af de berørte afdelinger."*

Det lægges derfor til grund, at beslutningen om nedrivningen af de 6 boligblokke er truffet af de kompetente organer og vedtaget i overensstemmelse med den i lovgivningen beskrevne procedure.

Det kan oplyses, at driftsbekendtgørelsen og bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder er udstedt i medfør af almenboligloven. Det ligger uden for tilsynets område at afdække bekendtgørelsernes lovhjemmel. Tilsynet har alene forholdt sig til bekendtgørelsernes ordlyd.

Det kan endvidere oplyses, at udviklingsplanen for Bispehaven vil blive udmøntet i en detaljeret helhedsplan, der vil blive forelagt et afdelingsmøde.

#### Spørgsmål

*Jeg beder borgmesteren oplyse, om Aarhus Kommune i sin tilsynsvirksomhed med boligforeningsbestyrelsens beslutninger kan anses at have et*



*habilitetsproblem, idet Byrådet har truffet den ramme-beslutning om nedrivning, som boligforeningsbestyrelsen også beslutter?*

18. marts 2021  
Side 3 af 4

#### Besvarelse

Ifølge almenboligloven er kommunalbestyrelsen (byrådet) pålagt en tilsynsforpligtigelse i forhold til de almene boligorganisationer, jf. nedenstående afsnit om tilsynet. Desuden skal kommunen ifølge almenboligloven udarbejde en udviklingsplan for et hårdt ghettoområde sammen med den almene boligorganisation.

Teknik og Miljø finder ikke anledning til at formode, at der skulle være indbygget en habilitetskonflikt i almenboligloven i forhold til kommunens udførelse af de to opgaver.

#### Spørgsmål

*Grundlæggende og fra begyndelsen er formålet med det kommunale tilsyn med almen-boligorganisationer jo at sikre boligkvaliteten for beboerne og beskytte medlemmerne/beboerne mod mis-administration fra bestyrelsens side, herunder også at beskytte medlemmerne/beboerne imod, at bestyrelsen i sin administration af boligerne varetager uvedkommende interesser, og for eksempel bruger medlemmernes/beboernes opsparede midler uden for foreningens formål. Eller som nedrivnings-eksemplet her: udfører kommunens ghettoplan på trods af lovens forskrift.*

*Men det centrale spørgsmål er: har kommunen pligt til tilsyn med, at foreningens ledelse agerer lovligt?*

*Uden for den egentlige tilsynsfunktioner igennem årene kommet, at kommunen i udøvelsen af forskellige velfærdsfunktioner forudsættes at samarbejde med de almennyttige boligorganisationer. Men det er netop ikke tilsynsrelevante hensyn.*

#### Besvarelse

Kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer er overordnet bygget op om en styringsdialog med den enkelte boligorganisation. Styringsdialogen sætter rammerne for et formaliseret samarbejde og dialog mellem kommunen og boligorganisationen om dens drift og udvikling.

Kommunen skal herudover løbende føre et legalitetstilsyn (tilsyn med, at reglerne overholdes). Legalitetstilsynet kan opdeles i et økonomisk tilsyn og organisatorisk tilsyn samt tilsyn med udlejningen af de almene boliger, boligområderne som sådan og med de offentligt støttede bygninger.

Tilsynets opgaver inden for det organisatoriske tilsyn er begrænsede, fordi der er klageadgang til beboerklagenævnet over konkrete afgørelser i beboerdemokratiet. Tilsynet vil i de fleste sager kunne overlade det til



beboerklagenævnet at tage stilling til konkrete sager. Ved mere generelle problemstillinger må tilsynet tage sagen op med boligorganisationen. Det kan endvidere være tilfældet, hvis klagefristen til beboerklagenævnet er overskredet, og tilsynet vurderer, at der må gribes ind.

18. marts 2021  
Side 4 af 4

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek  
Rådmand

/

Henrik Seiding  
Direktør