

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)
MICHAEL STYRISHAVE
IDA GLINVAD KROGH

J.nr. 221635/SM/SM/MB

11.01.2023

NOTAT

1 Baggrund/lovgrundlag

- 1.1 Nærværende notat er udarbejdet med henblik på møde med Tilsynet den 12. januar 2023.
- 1.2 Grundlaget for sagen er de uoverensstemmelser, som gennemlængere tid har bestået mellem Plus Bolig som samlet boligorganisation, og de fem afdelinger 1013, 1029, 1056, 1058 og 1063, der gennem nogen tid har ytret utilfredshed med administrationen, og som ikke har været imødekommende overfor administrationens henstillinger eller løsningsforslag.
- 1.3 Det bemærkes for en ordens skyld, at de fem omhandlede afdelinger alene repræsenterer ca. 8 % af boligorganisationens beboere.
- 1.4 Som følge af disse uoverensstemmelser er det efter dialog med Tilsynet besluttet, at de pågældende afdelinger bliver midlertidigt administreret af en forretningsfører, på baggrund af beslutning af 9. august 2022, med hjemmel i almenboliglovens § 165, stk. 3. Beslutningen blev truffet ved fuld enighed mellem de berørte parter på møde den 9. au-

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

gust 2022. Det er således ikke efterprøvet, om der reelt ville have været hjemmel til at anvende af den pågældende sanktion, såfremt der ikke var enighed herom på mødet.

1.5 Ordlyden af § 165 er som følger:

§ 165

Kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

Bestemmelsen indeholder flere sanktionsmuligheder i tilfælde, hvor der konstateres væsentlige svigt eller problemer i forhold til administration af enten den samlede boligorganisation eller enkelte af dennes afdeling.

I første række skal der i overensstemmelse med et almindeligt proportionalitetsprincip vælges det mindst byrdefulde indgreb, hvilket vil være en varsling om et påbud efter § 165, stk. 1, som må forventes først at blive aktuelt, når de forhold som giver anledning hertil har været genstand for drøftelse på dialogmøder, jf. § 164. Dette støttes også af det almindelige princip om partshøring, hvorefter det forudsættes at en part får mulighed for at kommentere på et påtænkt indgreb eller en sanktion, som berører den pågældende part.

Først derefter vil det, med mindre der foreligger ganske særlige enkeltstående omstændigheder, være relevant at bringe bestemmelserne i stk. 2 og 3 i anvendelse, idet disse er

særdeles indgribende, og er bestemmelser, som kun helt undtagelsesvist bør bringes i anvendelse i de mest alvorlige tilfælde.

Som følge deraf må anvendelsesområdet for bestemmelserne i stk. 2 og 3 fortolkes indskrænkende, således at proportionalitetsprincippet særligt skal iagttages ved anvendelsen. Det bemærkes særligt, at beslutningen om anvendelse af § 165, stk. 3, i dette tilfælde, er sket i enighed, og alene på baggrund af udfordringer mellem boligorganisationen og de fem afdelinger. Der har derimod stort set ikke været klager fra andre afdelinger, og der ses ikke på tidligere dialogmøder at være påtalt graverende forhold, som skulle kunne retfærdiggøre anvendelse af § 165 stk. 2 og 3.

- 1.6 Tilsynet har ved styringsdialog med Plus Bolig den 24. november 2022 varslet, at bestemmelsen om at sætte hele organisationen under administration i almenboliglovens § 165, stk. 2, kan komme i anvendelse. Da bestemmelsen, som ovenfor anført, skal fortolkes indskrænkende, synes det oplagt at Tilsynet ikke på foreliggende grundlag, som alene vedrører overdragelse af fem afdelinger, kan slutte at der i forhold til alle øvrige afdelinger foreligger et begrundet og berettiget behov for indgreb af denne særdeles indgribende karakter.

Der ses på det foreliggende grundlag således ikke at være grundlag for eller hjemmel til en sådan sanktion.

- 1.7 Efterfølgende er der uden direkte sammenhæng med det, som var Plus Boligs grundlag for at acceptere en midlertidig administration af de fem afdelinger, fremkommet et notat fra forretningsfører Klaus Ringgaard. Accepten af den midlertidige administration var begrundet i en enighed om, at det ville være hensigtsmæssigt for alle parter, hvis de fem afdelinger overgik til en anden boligorganisation.

Notat fra forretningsfører Klaus Ringgaard, synes ikke at vedrøre processen med overdragelse af de fem afdelinger men problematiserer en række forhold detailforhold i de fem afdelinger. En sædvanlig forvaltningsmæssig behandling af et sådant notat vil være, at sende det i partshøring, med tydelig angivelse af Tilsynets holdning og påtænkte handlinger i anledning heraf. En partshøring vil fra Plus Boligs side kræve en detaljeret

kommentering og yderligere undersøgelser, såfremt de påtalte forhold, som i øvrigt bestrides, efter Tilsynets opfattelse skal danne grundlag for yderligere undersøgelser, indgreb eller sanktioner.

2 Opgavens omfang

2.1 Det er Plus Boligs opfattelse, at den midlertidige forretningsførers administration, som i sagens natur netop også forudsættes at være af ”midlertidig” karakter, på nuværende tidspunkt har udviklet sig langt udover, hvad der hensigten har været - nemlig i minde- lighed at finde en løsning, hvor de fem afdelinger kan overgå til en anden boligorganisa- tion.

2.2 Opgavens omfang er beskrevet i kommissorium af 19. september 2022. Det fremgår her- af, at opgaven består i

- i) tilvejebringelse af et beslutningsgrundlag for de fem afdelingers udtræden af Plus Bolig, med beskrivelse og tydeliggørelse af konsekvenser for afdelin- gerne,
- ii) udarbejdelse af et grundigt materiale, til brug for at træffe beslutning på et nødvendigt og oplyst grundlag om udtrædelse eller ej,
- iii) gennemgang af årsregnskabet 2021,
- iv) håndtering af helhedsplan med henblik på beslutningsgrundlag til afde- lingsmøde, samt dialog med Landsbyggefonden.

2.3 Målsætningen for opgaven er ligeledes beskrevet i kommissoriet, hvoraf det fremgår, at det fra Tilsynet/Aalborg Kommunes side forventes, **at** indsættelsen af en midlertidig for- retningsfører skaber ro og dialog til brug for arbejdet med eventuel udtræden af Plus Bo- lig, **at** der skabes grundlag og forståelse for hvad konsekvenserne af udtrædelsen bliver,

at forretningsføreren sørger for en god dialog i de fem afdelinger samt, at der skabes gennemsigtighed og afklaring vedrørende helhedsplanen for afdeling 1013.

Herudover skønner Tilsynet, at opgaven kan løses indenfor ca. ½-1½ år.

Dette omfatter således ikke, at forretningsføreren skal udføre kontrol eller revision af ældre regnskabsmæssige eller driftsmæssige forhold.

Det er således vigtigt for Plus Bolig, at den midlertidige forretningsførelse ikke påfører lejerne i hverken de fem afdelinger eller i hovedorganisationen unødvendige eller for høje omkostninger.

- 2.4 I det omfang Tilsynet trods ovenstående finder, at det udførte arbejde er af passende omfang, ønsker Plus Bolig, at komme med særskilt indlæg vedrørende de fremsatte påstande i notat fra Klaus Ringgaard, idet klagepunkterne ikke kan anerkendes af Plus Bolig, (jf. også pkt. 1.7).

3 Tidsforbrug

- 3.1 Den midlertidige administration er som anført ovenfor efter Plus Boligs opfattelse gået langt udover det forudsatte. Til illustration af at Klaus Ringgaards varetagelse af opgaven efter Plus Boligs opfattelse har taget et helt uberettiget omfang henvises bl.a. til seneste faktura af den 19. december 2022 fra Klaus Ringgaard.
- 3.2 Den fremsendte afregning andrager kr. 665.614,88 for ca. tre måneders arbejde med en begrænset administrationsopgave, hvilket umiddelbart kan sammenholdes med at administrationsbidraget for hele 2021 for de fem afdelinger udgjorde 1.061.750 for 274 lejermål omfattet af de 5 omhandlede afdelinger. Langt størstedelen af fakturaen er honorar for tidsforbrug, som faktureres til kr. 1.000 i timen ekskl. moms. Timeprisen er aftalt ved forhandling mellem Tilsynet og Klaus Ringgaard, og fremgår af side 2 af referatet fra statusmøde 2, af 8. november 2022.

Timesatsen må på baggrund af referatet forudsættes alene at vedrøre arbejde direkte udført af Klaus Ringgaard i forhold til kommissoriet, mens opgaver udført herudover, eksempelvis almindelige administrationsopgaver, som relaterer sig til den daglige drift, der efterfølgende er inddraget under administrationen, må alene kunne faktureres til kostpris. Projektleder, regnskabschef og inspektører mv. bør derfor ikke afregnes med kr. 1.000 i timen.

Som anført er det magtpåliggende at flertallet af lejerne/dispositionsfonden ikke påføres merudgifter udover, hvad der er absolut nødvendigt.

4 Mødet den 12.01.2023

4.1 Ved mødet den 12.01.2023 forventes det således fra Plus Boligs side, at der sker en drøftelse af

- a) Tilrettelægges af dialogforløb i forhold det fremtidige samarbejde, snitflader og kompetencer mv.
- b) Proportionaliteten i at varsle administration af hele organisationen og herunder Plus Boligs muligheder for at imødegå et sådant uberettiget indgreb. (Plus Bolig forbeholder sig retten til at indbringe sagen for det kommunale tilsyn eller domstolene.).
- c) Rammen for Klaus Ringgaards fortsatte opgaver som midlertidig forretningsfører, idet denne forventes indskrænket til alene at vedrøre overgangen af de omhandlede afdelinger til anden boligorganisation, ligesom opgaven både tids- og udgiftsmæssigt bør begrænses.
- d) Status på Klaus Ringgaards undersøgelse af mulighederne for at de 5 afdelinger samlet eller hver for sig kan overgå til anden boligorganisation og i givet fald, hvilke der har været kontakt til.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- e) Overordnet drøftelse af de kritikpunkter, der er kommet fra Klaus Ringgaard, idet Plus Bolig forbeholder sig at afgive en særskilt redegørelse til de enkelte kritikpunkter, idet disse ikke kan anerkendes.