

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

Aalborg Kommune  
By og Landskabsudvalget  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

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

PREBEN BANG HENRIKSEN  
(Juridisk konsulent)

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

DATO

06.02.2023

DERES J.NR.

VORT J.NR.

46-221635

JURIDISK SAGSBEHANDLER

**Mona Bruun/SKS**

Dir.tlf: 99329735

E-mail: mb@abnlaw.dk

**Vedr.: Tilsynet med almene boligers sagsbehandling af klager over Plus Bolig**

---

Jeg henvender mig på vegne af min klient Plus Bolig, vedrørende Tilsynets sagsbehandling af klager indgået om Plus Bolig. Det er Plus Boligs opfattelse, at sagen ikke behandles i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper, uden hensyntagen til Plus Boligs argumenter, og på en måde som uberettiget og uden hjemmel påfører lejerne urimeligt høje udgifter til ekstern administration og unødvendige undersøgelser.

På den baggrund anmodes om, at By- og Landskabsudvalget vurdere sagen, og det foreslås i den forbindelse, at der snarest muligt indkaldes til et møde, hvor der dels gives Plus Bolig mulighed for at redegøre for sagen, og dels gives udvalget mulighed for at stille spørgsmål.

Behovet for et hurtigt møde skal ikke mindst ses i lyset af, at man nu fra Tilsynets side har valgt at omtale konkrete forhold i pressen (artikel i Nordjyske den 04.02.2023) uden angivelse af, at Plus bolig ikke er enig i, at der er sket tilsidesættelse af de beboerdemokratiske regler mv.

Den måde hvorpå sagen angiveligt er blevet refereret overfor pressen vil kunne nødvendiggøre at Plus Bolig tager til genmæle og herunder påtaler de ulovhjemlede indgreb, som Tilsynet har iværksat overfor Plus Bolig og dermed alle boligorganisationens øvrige beboere.

**FAKTUELLE FORHOLD**

Gennem længere tid har der været uoverensstemmelser mellem Plus Bolig, som samlet boligorganisation, og de fem afdelinger 1013, 1029, 1056, 1058 og 1063. Afdelingerne har ytret util-

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

fredshed med administrationen, og afdelingerne har ikke være imødekommende overfor administrationens henstillinger eller dialog om løsningsforslag.

De fem afdelinger repræsenterer 8 % af boligorganisationens beboere.

De fem afdelinger har ligeledes koordineret klaget til Tilsynet, hvorfor der har været løbende dialog mellem Tilsynet og Plus Bolig for at finde en løsning på problemstillingen.

Da konflikten, trods flere forsøg fra Plus Bolig, ikke lader sig løse, opnås der enighed på møde den 9. august 2022 om, at afdelingerne midlertidigt skal administreres af en forretningsfører efter princippet i almenboliglovens § 165, stk. 3, med henblik på at få afklaret mulighederne for at overdrage afdelingerne til en anden boligorganisation. Da beslutningen sker i enighed, er der ikke sket nogen egentlig efterprøvning af, om der reelt ville have været hjemmel til at anvende den pågældende sanktion ved uenighed.

Som følge af beslutningen blev der af Tilsynet, uden at forelægge dette for Plus Bolig, udarbejdet et kommissorium af 19. september 2022 og udpeget en midlertidig forretningsfører af Tilsynet.

I kommissoriet har Tilsynet angivet opgaven til:

1. tilvejebringelse af et beslutningsgrundlag for de fem afdelingers udtræden af Plus Bolig, med beskrivelse og tydeliggørelse af konsekvenser for afdelingerne,
2. udarbejdelse af et grundigt materiale, til brug for at træffe beslutning på et nødvendigt og oplyst grundlag om udtrædelse eller ej,
3. gennemgang af årsregnskabet 2021,
4. håndtering af helhedsplan med henblik på beslutningsgrundlag til afdelingsmøde, samt dialog med Landsbyggefonden.

Sideløbende hermed har Tilsynet taget forbehold for at bringe almenboliglovens § 165 stk. 2 i anvendelse, hvilket vil indebære, at hele boligorganisationens administration skal overtages af en forretningsfører, grundet at 8 % af lejerne er utilfredse med Plus Bolig.

På baggrund af dette forbehold anmodede Plus Bolig Tilsynet om et møde omkring grundlaget for forbeholdet, samt for at sikre en god dialog i det fremtidige samarbejde. Herudover ønskede Plus Bolig, at den midlertidige forretningsførers opgaver blev rammesat yderligere, samt at få status på det pågående arbejde. Mødet blev afholdt den 13. januar 2023.

Forinden mødet med Tilsynet fremsendte Plus Bolig et notat til Tilsynet. I notatet var der bl.a. redegjort for, at der ikke er grundlag eller hjemmel til en sanktion, som brug af almenlejelovens § 165, stk. 2, samt at tidsforbruget og økonomien forbundet med den midlertidige forretningsfører er bekymrende. Kopi af notatet vedhæftes.

På møde den 13. januar 2023, fastholdte Tilsynet, at de tog forbehold for at anvende almenboliglovens § 165, stk. 2. Tilsynet blev ad flere gange adspurgt om grundlaget for dette, hvor Tilsynet henviste til forhold afdækket af den midlertidige forretningsfører, som ikke har været genstand for partshøring ved Plus Bolig.

Tilsynet har efter mødet tilkendegivet, at de ikke ønsker at rammesætte den midlertidige forretningsførers opgaver yderligere, trods det at Plus Bolig har modtaget en regning på de første tre måneders arbejde på 665.000 kr. Til illustration udgjorde administrationsbidraget for de fem afdelinger i hele 2021 ca. 1,06 mio. kr., svarende til ca. 88.000 kr. per måned. Tilsynet finder, at forretningsførerens udførte arbejder er hjemlet i almenboliglovens § 165, stk. 3.

## **JURIDISKE FORHOLD**

Ordlyden af almenboliglovens § 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 eksempler på situationer hvor særligt stk. 2 kan tænkes anvendt kan nævntes, tilfælde hvor organisationens risikerer at blive erklæret konkurs, hvor der er begået kriminelle forhold, eller hvor der foreligger åbenlys misrøgt af organisationens ejendomme.

Som følge deraf må anvendelsesområdet for bestemmelserne i stk. 2 og 3 fortolkes indskrænkende, således at proportionalitetsprincippet særligt skal iagttages ved anvendelsen. Det fremgår af "Almenboligloven med kommentarer" s. 609 om stk. 3, at *"de opgaver, som den midlertidige forretningsfører skal udføre bør være meget præcist beskrevet..."* Opgaverne skal beskrives i et kommissorium.

Før at ovenstående bestemmelser kan føre til en afgørelse, skal der ske partshøring efter forvaltningslovens regler herom i §§ 19-21. Reglerne indebærer, at en part skal gøres bekendt med en sags faktiske grundlag eller eksterne vurderinger, forinden der træffes afgørelse til ugunst for parten. Parten skal i samme omgang have lejlighed til at komme med en udtalelse til sagen.

## **PLUS BOLIGS INDSIGELSER**

Det skal overordnet pointeres, at Plus Bolig ikke er enig i de klager som er indkommet fra de 5 omhandlede afdelinger. Uoverensstemmelserne udspringer efter Plus Bolig's opfattelse af forhold som stammer tilbage fra den tidligere opdeling af Boligkontoret I/S som forestod administrationen af en række boligorganisationer. Af hensyn til den samlede boligorganisations forhold og for at undgå yderligere konflikter har man fra Plus Boligs side selv har opfordret til, at de 5 afdelinger overgår til en anden boligorganisation.

Da det er Plus Boligs opfattelse, at Tilsynet ikke på behørig måde forholder sig til Plus Boligs indsigelser, og da man for øjeblikket må konstatere, at Tilsynet desuden har i gang sat en proces, som ligger langt udover det rimelige og nødvendige, er det for Plus Bolig magtpåliggende, dels at påtale de forhold, hvor man mener, der skal tages hensyn til de juridiske rammer og til økonomien, og dels tage til genmæle i forhold til de kritikpunkter, som den midlertidige administrator har påpeget.

Afgørelsen og Kommissoriet af 19. september 2022, har ikke været genstand for partshøring, hvorfor Plus Bolig ikke har haft mulighed for at komme med indsigelser til de beskrevne opgaver heri, i forhold til hvad der blev aftalt forinden på møde 9. august 2022.

Plus Bolig har følgende kommentarer til kommissoriets indhold:

Indledningsvist bemærkes det, at den primære opgave for den midlertidige forretningsfører må være, jf. mødereferat fra 9. august 2022, at kontakte relevante aktører på markedet med henblik på overdragelse af de fem afdelinger til en anden eller andre boligorganisationer, samt at sørge for administrativ daglig drift. Dette fremgår ikke tydeligt af kommissoriet.

Ad 1 og 2) Tilvejebringelse af beslutningsgrundlag og udarbejdelse af grundigt materiale til brug for beslutning om evt. udtrædelse

De første to nævnte opgaver er sammenfaldende. Der skal tilvejebringes et materiale til for beslutning om evt. udtrædelse. Som eneste præcision fremgår det, at materialet skal være ”grundigt”.

Som anført ovenfor under juridiske forhold, er indgreb efter almenboliglovens § 165, stk. 3, særdeles indgribende, noget der skal fortolkes indskrænkende og noget der kun helt undtagelsesvist skal bringes i anvendelse. Som følge deraf skal opgaver, som den midlertidige forretningsfører skal udføre ligeledes være meget præcist beskrevet. Opgaverne i kommissoriet er meget løst beskrevet, hvorfor pkt. 1 og 2 burde være præciseret væsentligt mere i forhold til hvad det nødvendige beslutningsgrundlag er.

Efter Plus Boligs vurdering vil et sådant beslutningsgrundlag bestå i en sagsfremstilling med en beskrivelse af de juridiske og økonomiske konsekvenser ved overdragelse til en anden boligorganisation. Herudover skal afdelingens økonomi fremlægges, og afdelingen vedligeholdelsestilstand belyses.

Ad 3) Gennemgang af årsregnskab 2021 for de fem afdelinger

Som en del af opgaverne har den midlertidige forretningsfører fået til opgave at gennemgå regnskabet for 2021 for de fem afdelinger. Regnskabet er efter reglerne påtegnet af den valgte statsautoriseret revisor, hvorfor det synes besynderligt, at dette skal gennemgås af den midlertidige forretningsfører. Der er ikke angivet noget formål med gennemgangen, hvorfor den synes formålsløs. Regnskabet kunne med fordel lægges ved materialet, som skal lægges til grund som beslutningsgrundlag.

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

I øvrigt er regnskaberne tidligere administrativt godkendt af Tilsynet, og det er ikke på noget tidspunkt blevet angivet hvilke forhold i regnskaberne, man anser for fejlagtige.

### Generelt

Der fremgår alene en tidsmæssig ramme af kommissoriet, men ingen ramme i forhold til ressourcer i form af tid og økonomi. Om økonomi er det alene anført i kommissoriet, at udgifterne forbundet med opgaven påhviler Plus Bolig. I et senere referat fra 8. november 2022, fremgår det, at Tilsynet har godkendt, at forretningsføreren skal aflønnes med 1.000 kr. + moms per time.

Rammen, herunder særligt pkt. 1 og 2, fremstår, som ovenfor anført, meget vid og uden særlige begrænsninger, og har medført at forretningsføreren allerede har brugt uforholdsmæssigt megen tid på undersøgelse af alle forhold, som han har fundet relevant, samt inddraget nye opgaver, som eksempelvis at overtage fraflytningssyn i afdelingen. Han har herudover vurderet på gamle regninger og forhold, som er afsluttede og forældede. Dette synes klart uden for kommissoriet og skal bringes til ophør omgående, idet kommissoriet ikke lægger op til en granskning, hvilket heller ikke ses at kunne begrundes ud fra saglige årsager.

Det må derfor forbeholdes, at fremsætte krav om godtgørelse eller erstatning for udgifter, som uden hjemmel eller aftale er blevet påført Plus Bolig.

Samtidigt henstilles til, at der i alles interesse gives en status på, hvor langt man reelt er i forhold til at søge de omhandlede afdelinger overdraget til anden boligorganisation. Baggrunden herfor er bl.a. at Plus Bolig ikke af den midlertidige forretningsfører holdes orienteret omkring status, hvorved det bl.a. kan nævnes, at den midlertidige forretningsfører trods behørig indkaldelse indtil videre har meldt afbud til 4 ud af 5 møder med organisationsbestyrelsen.

Det fremgår af forretningsførerens notater om arbejdet, at Tilsynet har godkendt, at en række udgifter for gamle forhold pålægges Plus Bolig. Der er ikke sket partshøring af Plus Bolig, eller på anden måde søgt indhentet Plus Boligs tilkendegivelse om forholdene, hvorfor sådanne udgifter bestrides og ikke kan pålægges Plus Bolig og dermed alle øvrige lejere i organisationen.

Generelt overses reglerne om partshøring og proportionalitet fuldstændigt i Tilsynets arbejde, som udelukkende indretter sig efter, hvad den forretningsførende oplyser. I forhold til de specifikke påtaler henvises til vedhæftet bilag, der indeholder en nærmere redegørelse omkring hvorfor de påtalte forhold bestrides.

### **SAMMENFATNING**

ADVOKATFIRMAET  
**BØRGE NIELSEN**

På baggrund af de fremsendte regninger og det omfattende kommissorie uden rammer, er Plus Bolig derfor ikke længere enig i, at § 165, stk. 3, er den rigtige løsning, og trækker således sin støtte til at denne bestemmelse bruges. Som følge heraf ønsker Plus Bolig ikke at honorere flere fakturaer, førend kommissoriet er indskrænket til det oprindelige formål – at afsøge muligheden for at afhænde de fem afdelinger til en eller flere andre boligorganisationer.

Da Tilsynet afviser enhver indskrænkning, anmodes udvalget om at indskrænke kommissoriet til et rimeligt omfang, som proportionelt står mål med den krævede indsats og økonomi. Kopi af nærværende skrivelse ligeledes sendt til Tilsynet med bemærkning om, at det frivillige tilsagn om at lade en midlertidig administrator forestå den daglige drift af de 5 afdelinger er tilbagekaldt og, at der fremadrettet ikke accepteres yderligere fakturaer fra den midlertidige administrator.

Kopi af skrivelsen er ligeledes tilsendt direktøren for By og Land.

Med venlig hilsen

Stephan Muurholm  
Advokat (H)