

25. september 2023.

## **Til beboerklagenævnet**

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II og undertegnede John Steen Johansen som lejer, retter hermed henvendelse til beboerklagenævnet vedrørende tvist om lovligheden af beslutning truffet på ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Samvirkende Boligselskaber (SAB) den 30. august 2023 i henhold til almenboliglovens § 37, stk. 4 (call-in) om fortsat projektering af helhedsplanen for Bellahøj I og II.

Afdelingsbestyrelsens klage drejer sig om,

1) at organisationsbestyrelsen for SAB har udøvet uretmæssig forskelsbehandling af repræsentantskabsmedlemmer i forbindelse med afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023,

2) at organisationsbestyrelsen for SAB i perioden mellem offentliggørelse af resultatet af urafstemning i afdelingen den 27. juni 2023 og det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 har forsømt gennem dialog med beboerne og/eller afdelingsbestyrelsen at søge mulige besparelser i projektet med vægt på den af beboerne vedtagne prioritering af forskellige arbejder, og

3) at organisationsbestyrelsen for SAB har forsømt at fremme beslutning truffet på afdelingsmødet den 27. april 2023 om at gennemføre målinger direkte på bygningerne, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1.

Som konsekvens af disse fejl bør beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde om fortsat projektering af helhedsplanen for Bellahøj I og II anses for ugyldig og ikke have nogen retsvirkning.

Beboerklagenævnet anmodes endvidere i særskilt delafgørelse om at tillægge afdelingsbestyrelsens klage opsættende virkning i forhold til beslutningen truffet på repræsentantskabsmødet den 30. august 2023 om fortsat projektering af helhedsplanen, jf. almenboliglovens § 101, stk. 2, 2. pkt.

## **Beslutningsforløbet kort**

Beboerne i Bellahøj I og II vedtog i 2012 en helhedsplan for afdelingen (skema A).

På afdelingsmøde den 27. april 2023 vedtog beboerne afdelingsbestyrelsens forslag 1 om at stoppe op og omtænke helhedsplanen og afdelingsbestyrelsens forslag 3 om at foretage målinger direkte på 3 bygninger snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand og fastslå, om de reelt er sammenstyrtningsruede.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. juni 2023 indkaldt på organisationsbestyrelsens foranledning besluttede beboerne at sende det vedtagne forslag 1 om at stoppe og omtænke helhedsplanen til urafstemning.

Den 27. juni 2023 afsluttedes urafstemningen med fastholdelse af beboernes beslutning fra den 27. april 2023.

Den 16. august 2023 indkaldte organisationsbestyrelsen for SAB til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 med det ene beslutningsforslag, at planlægningen af helhedsplanen for SAB Bellahøj I og II skal fortsætte frem til det tidspunkt, hvor afdelingsmødet skal tage stilling til helhedsplanens omfang og økonomi – Skema B – forventeligt omkring årsskiftet 2024/2025.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 blev organisationsbestyrelsens forslag om at fortsætte projekteringen af helhedsplanen vedtaget.

Til brug for nævnets behandling af sagen vedhæftes

- Organisationsbestyrelsens indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023.
- Bilag til organisationsbestyrelsens indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023. Bilagsfortegnelse:
  - Bilag 1 Indkaldelse til afdelingsmøde den 27. april 2023
  - Bilag 2 Endelig dagsorden til afdelingsmøde den 27. april
  - Bilag 3 Beretning til afdelingsmødet den 27. april 2023
  - Bilag 4 Afdelingsbestyrelsens forslag til afdelingsmødet 27. april
  - Bilag 5 KAB og SAB's kommentarer til beretning og forslag
  - Bilag 6 Beslutningsreferat fra afdelingsmødet den 27. april 2023
  - Bilag 7 Indkald m bilag ekstraordinært afdelingsmøde 20230607
  - Bilag 8 SAB Bellahøj Konsekvens papir
  - Bilag 9 Beslutningsreferat fra ekstraordinært afdelingsmøde 20230607
  - Bilag 10 Bellahøj I og II Urafstemning infobrev
  - Bilag 11 AB omdelt og indlæg hjemmeside
  - Bilag 12 SAB's opfordring til at deltage i urafstemning
  - Bilag 13 Beboerinformation - Resultat Urafstemning

## **1. Forskelsbehandling af repræsentantskabsmedlemmer**

I forbindelse med indkaldelse til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde udsendte SAB den 16. august 2023 et omfattende materiale uden først at have informeret eller inviteret afdelingsbestyrelsen til dialog om materiale og indhold.

Datoen for udsendelse og afholdelse af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde blev vi først bekendt, da indkaldelsen var udsendt og lå i postkassen.

Afdelingsbestyrelsen gjorde indsigelse mod indkaldelsen og anmodede om mulighed for at kunne kommunikere direkte med repræsentantskabets 192 medlemmer fx ved at få kontaktoplysninger til alle repræsentantskabets medlemmer.

Det fik vi ikke. I stedet fik vi med meget kort frist på 1 hverdag tilbudt formidlet udsendelse af vores eventuelle synspunkter til repræsentantskabets medlemmer via administrationsselskabet KAB, når organisationsbestyrelsens havde vurderet indholdet af vores skriftlige indlæg.

Andre repræsentantskabsmedlemmer henvendte sig til SAB/KAB og gjorde opmærksom på, at de ikke havde fået tilbudt mulighed for at rette henvendelse til repræsentantskabet, da de mente at SAB's udsendte materiale var ensidigt og ubalanceret.

Den 25. august 2023 rettede vi en henvendelse til SAB om den ubalancerede fremstilling af sagen og temaet for det kommende repræsentantskabsmøde, hvor SAB's kampagne nu også omfattede husstandsomdeling af stærkt værdiladede synspunkter.

Afdelingsbestyrelsen insisterede på at få udsendt indlæg fra afdelingsbestyrelsen til repræsentantskabets medlemmer, hvilket SAB efterkom den 28. august 2023

Den 28. august 2023 formidlede SAB også to stærkt værdiladede indlæg fra andre repræsentantskabsmedlemmer rettet mod afdelingsbestyrelsen til samtlige medlemmer af repræsentantskabet.

Niels J. Johansen, afdelingsbestyrelsesformand i Skyttevænget, SAB skrev:

*Kære alle i repræsentantskabet i SAB,  
Jeg er desværre på ferie i GB og kan desværre ikke deltage i repræsentantskabsmødet. Jeg har gennemlæst materialet fra OB, og fulgt udviklingen tæt både i pressen og lokalt. Jeg anbefaler hele repræsentantskabet og stemme **JA til OB forslag**. Vel vidende, at det vil være skelsættende i beboer demokratiet. Jeg synes, afdelingsbestyrelsen i Bellerhøj har været fuldstændig umulige at samarbejde med. Derfor giver jeg min helt uforbeholdende støtte til OB. Håber at flertallet støtter op om dette. Afdelingsbestyrelsen i Bellehøj har ikke på nogen måde gået i dialog men OB. Tvært imod.  
Mvh.  
Niels J. Johansen  
afd.bestyrelses formand  
Skyttevænget, SAB*

Medlem af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet for SAB, Bjørn Christian Olsen, der var forhindret i at deltage i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, skrev bl.a. følgende antagelse og personlige betragtning:

...

*Følgegruppen har i flere omgange set udviklingen i omkostninger, så det er næppe noget, som kan komme bag på nogen.*

- *Jeg har i dialogen i mellem SAB, følgegruppen, SAB's rådgivere, gransker, Københavns kommune og afdelingsbestyrelsen Bellahøj og deres ekspert, ikke læst eller hørt noget, der på nogen måde giver mig et håb om, at forstærkningsprojektet Ikke er nødvendigt.*
- *Vi har i følgegruppen haft en løbende dialog om sagen (I november er følgegruppemøde nr. 36 planlagt), hvor udfordringer har været diskuteret, men aldrig planer om at stoppe helhedsplanen.*

Til Bjørn Christian Olsens indlæg kan bemærkes, at på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 udtalte det særligt udpegede medlem af følgegruppen Ellen Højgaard, at de ikke havde fået lagt tallene sammen før end i februar 2023. Afdelingsbestyrelsen har bedt om indsigt i projektøkonomi og bilag, men endnu ikke fået det.

Med beslutningen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 førte SAB samtidig allerede afholdte omkostninger til projektering mv. på kr. ca. 109 mio. videre til afdelingen og dermed beboerne. Omkostninger, som afdelingens beboere aldrig har været orienteret om eller godkendt.

Derudover blev der med repræsentantskabsmødets beslutning givet grønt lys for at afholde yderligere omkostninger til projektering mv. på ca. 80 mio. kr. frem til omkring årsskiftet 2024/2025. Beløbene fremgår af SAB's brev af 26. maj 2023 til afdelingens beboere (bilag 8 til indkaldelsen til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023).

KAB's kundechef Louise Lind skrev i forbindelse med udsendelse af de to ovennævnte indlæg og afdelingsbestyrelsens henvendelse til repræsentantskabet den 28. august 2023 desuden:

*Af hensyn til repræsentantskabsmedlemmernes mulighed for at orientere sig i fremsendt materiale, vil der ikke blive udsendt yderligere skriftligt materiale forud for repræsentantskabsmødet.*

Erling Nielsen og Bent Korsfelt fra Humlevænget henvendte sig til kundechef Louise Lind den 28. august 2023:

*Du skriver (vil der ikke blive udsendt yderligere skriftligt materiale forud for repræsentantskabsmødet) Hvor og hvem har besluttet at dette er beboerdemokratisk, det virker som om det er din beslutning og hvordan kan du det?*

*Mvh*

Erling Nielsen fremsendte herefter nedenstående til kundechef Louise Lind som blev oplæst på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde:

*Da jeg er i udlandet og ikke kan deltage har jeg fået tilsagn om at få dette oplæst (aftalt med Bent i Humlevængets formand ikke oplæser dette)*

*Dette er jo en meget principiel sag, dette er ikke bare om Bellahøj 1-2, men om det nære Beboerdemokrati i skal stemme om.*

*Jeg heder Erling Nielsen og er næstformand i Humlevænget, hvor jeg er en af 3 valgte bestyrelsesmedlemmer i vores følgegruppen.*

*I en følgegruppen sidder der normalt personer fra OB KAB samt rådgivere, de kan alle betragtes som rådgivende, udover dem er der 3 valgte bestyrelsesmedlemmer, så hvis ikke rådgiverne kan overbevise de 3 valgte bestyrelsesmedlemmer, så har de ikke gjort deres arbejde godt nok. Det er nok det der er sket i denne sag.*

*Så er det i orden at OB s repræsentantskan skal overrulle den nære beboerdemokratiske afgørelse, Bellahøj 1-2 siger ikke nej til en helhedsplan, men den der er forelagt er ikke god for beboerne, husk dette når i stemmer, det er også en stemme for nære beboerdemokratiet.*

*Mvh Erling Nielsen Humlevænget.*

Efter afdelingsbestyrelsens opfattelse udøver organisationsbestyrelsen, der efter vedtægterne indkalder til repræsentantskabsmøde, uretmæssig forskelsbehandling,

- når organisationsbestyrelsen afviser at dele kontaktoplysninger om repræsentantskabets medlemmer til andre medlemmer af repræsentantskabet forud for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde,

- ikke informerer alle repræsentantskabets medlemmer om muligheden for med bistand fra KAB at få formidlet skriftlige indlæg til repræsentantskabets øvrige medlemmer forud for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, og

- giver enkelte medlemmer af repræsentantskabet mulighed for at få viderebragt skriftlige indlæg, der er kritiske mod afdelingsbestyrelsen og støtter organisationsbestyrelsens forslag, mens andre repræsentantskabsmedlemmer, der ønsker at få viderebragt skriftlige indlæg mod organisationsbestyrelsens forslag, bliver afvist.

Den form for uretmæssig forskelsbehandling af medlemmer af repræsentantskabet umiddelbart forud for repræsentantskabsmødet kan i væsentlig grad påvirke udfaldet af beslutningerne, der træffes på selve mødet, ligesom det kan have indflydelse på, hvem og hvor mange af repræsentantskabets medlemmer, der beslutter sig for at deltage i mødet.

Det svarer til, at dirigenten på repræsentantskabsmødet kun vil give taleret til deltagere, der støtter et givet forslag, mens andre deltagere bliver afskåret fra taleret, hvis de er imod forslaget.

Det er i foreningssammenhæng afgørende for en lovlig og korrekt demokratisk proces, at alle medlemmer stilles lige i forhold til muligheden for at komme til orde og dermed påvirke beslutningerne – også når det som i dette tilfælde handler om muligheden for at få formidlet skriftlige indlæg om det aktuelle emne forud for repræsentantskabets møde. Den uretmæssige forskelsbehandling af repræsentantskabets medlemmer, der er foregået i

dette tilfælde, bør efter afdelingsbestyrelsens opfattelse føre til tilsidesættelse af beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Der vedhæftes:

- 2023 08 17 Kommunikation om korrespondance med SAB's repræsentantskab
- 2023 08 28 Henvendelse til repræsentantskabet fra afdelingsbestyrelsen
- 2023 08 28 Henvendelse til repræsentantskabet fra Niels Johansen formand for SAB Skyttevænget
- 2023 08 28 Henvendelse til SAB's repræsentantskab fra Bjørn Olsen medlem af følgegruppen for Bellahøj I og II og SAB's organisationsbestyrelse
- 2023 08 28 Orientering og mailkorrespondance vedr. indlæg fra medlemmer af repræsentantskabet

## 2. Tilsidesættelse af afdelingens ret til medindflydelse

Af lovmotiverne til almenboliglovens § 37, stk. 4, fremgår, at boligorganisationen som udgangspunkt ikke

*"... kan tilsidesætte afdelingens ret til indflydelse. Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, forudsættes det derfor, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse."*

Organisationsbestyrelsen for SAB har efter resultatet af urafstemningen i afdelingen den 27. juni 2023 undladt at søge dialog med beboerne og/eller afdelingsbestyrelsen om prioriteringen af arbejderne angivet i forslag 1, som blev vedtaget på afdelingsmødet den 27. april 2023 og bekræftet ved urafstemningen den 27. juni 2023.

Organisationsbestyrelsen for SAB er i stedet gået direkte til indkaldelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henvisning til call-in bestemmelsen i almenboliglovens § 37, stk. 4.

Dette er dog ikke foreneligt med call-in bestemmelsen i almenboliglovens § 37, stk. 4, og lovmotiverne til bestemmelsen, hvorfor beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 også af denne grund bør tilsidesættes.

Til brug for nævnets behandling om call-in bestemmelsen i almenboliglovens § 37, stk. 4, og afdelingens ret til medindflydelse vedhæftes:

- Uddrag af lovforarbejder til almenboliglovens § 37, stk. 4 (L 208 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven).

## 3. Manglende gennemførelse af beslutning truffet på afdelingsmødet den 27. april 2023 om at foretage målinger direkte på bygningerne.

Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at det er i strid med almenboliglovens § 37, stk. 1, og hensigten med bestemmelserne om beboernes ret til medindflydelse, når organisationsbestyrelsen har undladt at gennemføre afdelingsmødets beslutning om at foretage målinger direkte på 3 bygninger snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand og fastslå, om de reelt er sammenstyrtningsruede (afdelingsbestyrelsens forslag 3 vedtaget på afdelingsmøde den 27. april 2023, se bilag 4 til organisationsbestyrelsens indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 30. august 2023).

På baggrund af KAB's svar den 16. august 2023 og den 30. august 2023 til Københavns Kommune kan det konstateres, at SAB's organisationsbestyrelse ikke har gennemført - og heller ikke kan forventes at gennemføre - afdelingsmødets beslutning på loyal vis. Dette er i strid med almenboliglovens § 37, stk. 1, der tillægger afdelingsmødet kompetence til at beslutte, hvilke arbejder der skal udføres i afdelingen.

Oplysninger, der ville kunne bidrage til at afdække, om bygningerne reelt er sammenstyrtningsruede, er således uberettiget blevet afskåret af SAB's organisationsbestyrelse.

Målinger af vindpåvirkning af bygningerne er ikke alene afgørende for afdelingsbestyrelsens mulighed for at forelægge men også af afgørende betydning for afdelingsmødet mulighed for at kunne tage stilling til iværksættelse af væsentlige arbejder i afdelingen – i dette tilfælde en helhedsplan med omkostningstunge forstærkningsarbejder, evakueringsplaner mv. efter almenboliglovens § 37, stk. 1.

Organisationsbestyrelsens undladelse af at gennemføre afdelingsmødets beslutning om målinger direkte på bygningerne har således uretmæssigt afskåret såvel afdelingsbestyrelsen som medlemmerne af repræsentantskabet fra oplysninger, der ville kunne bidrage til at afdække om bygningerne reelt er sammenstyrtningsruede. Oplysninger, som selvsagt kunne have været afgørende for udfaldet af beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023 om at fortsætte projekteringen af helhedsplanen. Tillige af denne grund bør beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde tilsidesættes af nævnet.

Der vedhæftes:

- KAB's svar den 16. august 2023 og den 30. august 2023 til Københavns Kommune.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen  
Lejer og formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB  
Ved Bellahøj Syd 23 B, 11.  
2700 Brønshøj.