



Samvirkende Boligselskaber - SAB
Enghavevej 81
2450 København SV
Att. Annette Birkov

8. april 2022

Sagsnr.
2017-0306748

Dokumentnr.
2017-0306748-30

Afgørelse vedr. driftsforhold i Afdeling Bellahøj I og II

Afdelingsbestyrelsen har den 3. juli 2017 rejst en række driftsforhold i afdelingen, som afdelingsbestyrelsen oplever som utilfredsstillende. Kommunen afgør med dette brev en række forhold, der siden henvendelsen har været drøftet med KAB og afdelingsbestyrelsen.

Baggrund

Afdelingsbestyrelsen har tilkendegivet at opleve utilfredsstillende administration og har gennem en længere periode været i dialog med KAB herom.

Afdelingsbestyrelsen har sideløbende overfor Transport-, Bygnings- og Boligudvalget rejst en række forhold den 23. maj 2017, 19. september 2017 og den 25. januar 2018.

Tilsynet har haft flere skriftlige anmodninger fra afdelingsbestyrelsen. Herunder en henvendelse vedrørende forhold på et afdelingsmøde indgivet den 8. maj 2017 og en henvendelse vedrørende en række driftsforhold i afdelingen, som afdelingsbestyrelsen oplever som utilfredsstillende indgivet den 3. juli 2017.

Afledt af de mange henvendelser indkaldte tilsynet parterne til et fælles møde den 11. oktober 2017 for at oplyse spørgsmålene og søge en løsning på dele af uoverensstemmelserne. Mødet er refereret i referat af 3. januar 2018.

Alle forhold har været partshørt af begge parter flere gange.

Afdelingsbestyrelsens klager er i denne afgørelse samlet i følgende kategorier:

- Anonymisering af navne i beboerlister
- Anonymisering af navne i regnskabsbilag
- Tilbud og faktura
- Skimmelsager

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Regning for retssag
- Drift

Anonymisering af navne i beboerlister

Afdelingsbestyrelsen har via Beboerklagenævnet bedt tilsynet afgøre en sag om udlevering af beboerlister og adgangskontrol til et afdelingsmøde. Sagen er indgivet til beboerklagenævnet den 24. november 2015 og overgivet til tilsynet den 8. maj 2017. Sagen overgives til kommunen, da Beboerklagenævnet vurderede, at de ikke havde hjemmel til at afgøre sagen.

Tilsynet har i sit svar af 10. juli 2017 vurderet, at det var i strid med lovgivningen, at to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen ikke fik adgang til at overvære indskrivningen på afdelingsmødet.

Endvidere afgjorde tilsynet, at KAB skulle udlevere et eksemplar af den afkrydsede beboerliste med indskrevne mødedeltagere til dirigenten og afdelingsbestyrelsen. Tilsynet vurderer, at navnelisterne kunne være en forudsætning for, at dirigenten og afdelingsbestyrelsen kunne sikre, at mødet var retmæssigt afholdt.

KAB har oplyst til tilsynet, at Datatilsynet med henvisning til persondataloven har givet udtryk for, at KAB ikke må videregive navnelister, som i deres vurdering indeholder personfølsomme oplysninger.

Den 25. maj 2018 trådte den nye dataforordning (2016/679 af den 27. april 2016 samt Lov nr. 502 af den 23. maj 2018) i kraft og har bevirket skærpet krav til deling af data. KAB meddelte på mødet den 11. oktober 2017, at man pga. forsigtighedsprincippet allerede havde indført skærpet regler.

Med den nye dataforordning kan data videreformidles, hvis tredjemand har legitim interesse jf. dataforordningens artikel 6 stk. 1 litra f. Det er tilsynets vurdering, at afdelingsbestyrelsen vil have legitim interesse i beboerlister – som tilsynet tidligere har påpeget i forbindelse med afvikling af afdelingsmødet. I den nye dataforordning præciseres det, at personoplysninger på listerne skal være tilstrækkelige, relevante og begrænset til, hvad der er nødvendigt i forhold til de formål, hvortil de behandles (dataminimering) jf. artikel 5 stk. 1 litra c. Dette betyder, at der kun må videregives indsigt i oplysninger, der er nødvendige. I forbindelse med videregivelse af beboerlisterne, har KAB anonymiseret navnet - men ikke adressen - ud fra den betragtning, at der kan bo flere ikke navngivne personer i boligen og derfor kan navnet, som udgangspunkt ikke bruges som

adgangskontrol. Navnet som adgangskontrol er derfor ikke i sig selv nødvendigt for at føre adgangskontrol.

KAB har beklaget, at dataminimeringen kun skete i afdeling Bellahøj I og II og at man i resten af organisationen fortsat kunne trække beboerlister med navne. Efterfølgende er der indført nyt it-system, hvor der kun kan trækkes beboerlister med adresser for alle boligorganisationens afdelinger.

Tilsynet er enig med KAB i, at navnet som udgangspunkt ikke er et egnet redskab til adgangskontrol og som følge heraf er navnet ikke nødvendigt og kan dataminimeres. Begrænsningen kan undlades, hvis væsentlige forhold taler derfor som f.eks. øget risiko for snyd ved et afdelingsmøde.

Kommunen er enig i, at der har været specielle forhold på mødet, og derfor vurderer tilsynet, at en navneliste skulle have været udleveret til afdelingsbestyrelsen i dette tilfælde. Navnene på mødets deltagere vil hjælpe afdelingsbestyrelsen i at kontrollere mødets lovlighed, idet afdelingsbestyrelsen står for mødet jf. almenboliglovens § 34, stk. 7, samt normalvedtægternes § 15 og skal have mulighed for dette. Da afdelingsbestyrelsen ikke har været en del af kontrollen ved indgangen, har afdelingsbestyrelsen haft svært ved at genkende de fremmødte på listen udelukkende ved hjælp af adressen. Det havde derfor været hensigtsmæssigt at udlevere navnelister til det konkrete afdelingsmøde.

Anonymisering af navne i regnskabsbilag

KAB vil ligeledes anonymisere bilag i regnskabet, hvilket betyder, at afdelingsbestyrelsen har svært ved at kontrollere regninger ved krydstjekning o. lign. KAB har tilkendegivet, at krydstjek af regninger ikke er en berettiget interesse, der vægter højt nok. Tilsynet kan ikke afvise, at kendskab til navne kan lette afdelingsbestyrelsen kontrolfunktion i forbindelse med regnskabet. KAB har efterfølgende den 21. marts 2018 meddelt afdelingsbestyrelsen, at de kan gennemse alle bilag i KAB.

Afdelingsbestyrelsen har den 26. februar 2019 tilkendegivet, at de stadig har problemer med at få adgang til at kontrollere bilag, og at de konkret mangler kontrol af malerfaktura for ca. 200.000 kr. KAB oplyser den 15. marts 2019, at afdelingsbestyrelsen ikke har fået adgang til at kontrollere bilag, fordi de kan indeholde personfølsomme oplysninger. KAB vedlægger de ønskede nævnte bilag, der ikke indeholder personfølsomme oplysninger.

Datatilsynet har den 24. februar 2021 udtalt i en sag om en regnskabstvist, hvor en afdelingsformand har spurgt, hvordan databeskyttelsesforordningen skal tolkes, når boliger organisationen

henviser til databeskyttelsesforordningen og nægter at udlevere fakturaer.: ”Datatilsynet kan til orientering oplyse, at databeskyttelsesforordningens artikel 9 udtømmende oplister de særlige kategorier af personoplysninger, som er underlagt en særlig grad af beskyttelse. Det er f.eks. oplysninger om helbred, race, fagforeningsmæssigt tilhørsforhold, seksualitet mv.

Oplysninger i form af regninger er ikke omfattet af forordningens artikel 9, og anses derfor heller ikke som særlige kategorier af personoplysninger”.

Kommunen forstår Datastyrelsen svar således, at hvis der blot er personhenførbare oplysninger i regningerne, skal regningerne udleveres, fordi afdelingsbestyrelsens med hjemmel i standardvedtægterne har en nødvendig anledning for at se regningerne.

Tilsynet gør opmærksom på, at det også fremover er vigtigt, at afdelingsbestyrelsen kan gøre brug af sin rettighed til at kontrollere bilag.

Tilbud og faktura

Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på, at det af referat fra afdelingsbestyrelsesmøde i Bellahøj I og II, 11. november 2014 fremgår, at KABs administration og afdelingsbestyrelsen besluttede, at alle opgaver over 10.000 kr. skulle konkurrenceudsættes. Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på, at dette ikke sker.

KAB oplyser, at det ikke kan lade sig gøre at konkurrenceudsætte alle opgaver over 10.000 kr. På mødet med afdelingsbestyrelsen den 11. november 2014, blev det aftalt, at der skulle indhentes kontroltilbud, hvilket også løbende er sket.

Tilsynet bemærker, at udleveringen af bilag har taget meget lang tid og der forestår et formidlingsarbejde med at sætte afdelingsbestyrelsen ind i systematikken vedrørende bilagene og evt. opfølgning på procedure, som f.eks. når kvadratmeterne ikke passer på fakturaen (se næste afsnit).

Tilsynet bemærker endvidere, at loven er overholdt. KAB har derimod ikke overholdt aftalen med afdelingsbestyrelsen, men da der er tale om en aftale ud over lovens minimum, er der tale om et aftaleforhold mellem afdelingsbestyrelsen og KAB og ikke et lovbrud.

Habilitet

Den 8. oktober 2018 bemærker afdelingsbestyrelsen, at størsteparten af ekstern ejendomshjælp er udført af firmaet Service-Jess tilsyneladende uden kontroltilbud. Driftslederen, der rekvirerede

firmaet Service-Jess til at udføre opgaverne blev ansat i 2015 og har tidligere været ansat hos firmaet Service-Jess.

Der var ingen udgift til ekstern ejendomshjælp i 2013/2014 og 2014/2015 hvorefter udgiften stiger til ca. 300.000 kr. over de næste 3 regnskaber.

Afdelingsbestyrelsen oplyser den 26. februar 2019 at en driftslederassistent påtalte de stigende udgifter og den tætte relation til firmaet Service-Jess og at driftslederassistenten efterfølgende blev bortvist.

Til dette svarer KAB den 16. januar 2019, at administrationen løbende konkurrenceudsætter arbejderne. Det er endvidere driftens vurdering, at firmaet Service-Jess er konkurrencedygtig uden at dette yderligere dokumenteres.

Afdelingsbestyrelsen har dokumenteret, at firmaet Service-Jess gennemførte adskillige ulovlige slutrengøringer og gentagne gange beregnede 800 kr. for enkle opgaver som nedtagning af en gardinstang, der kunne være løst af ejendomspersonalet.

Tilsynet finder det kritisabelt, at en tidligere ansat kan rekvirere ydelser i den virksomhed han havde været ansat i, uden at der bliver foretaget kontroltilbud. Der er tale om en funktionær, der kan have en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen. Hvis ikke funktionæren er inhabil, er der under alle omstændigheder tale om et tvivlsforhold, der er uetisk og forholdet burde have været indberettet til kommunalbestyrelsen for kommunens vurdering jf. Almenboliglovens § 17. Jf. §18 må funktionæren ikke selv rekvirere opgaver fra firmaet Service-Jess.

Afdelingsbestyrelsen oplyser den 25. april 2019, at samarbejdet med firmaet Service-Jess er ophørt pga. fejlagtige regninger.

Tilsynet henstiller til, at KAB også fremadrettet har fokus på overholdelse af reglerne om habilitet.

Overopmåling og fejl i regninger

I mindst en hændelse svarer flyttelejlighedens istandsatte kvadratmeter ikke til den kvadratmeter, der bliver betalt for. KAB oplyser, at der har været en uoverensstemmelse mellem antal fakturerede og antal faktiske kvadratmeter på regningen på afslibning af gulv. Den pågældende håndværker er blevet konfronteret med et krav om tilbagebetaling. Da firmaet ikke har efterkommet kravet, modtager de ikke længere ordrer fra afdelingen. På baggrund af den konkrete sag, er kontrollen med håndværksydelser blevet indskærpet. KAB beklager hændelsen.

Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på i deres høringsvar af 8. oktober 2018, at der ikke er tale om én fejl.

Afdelingsbestyrelsen fik i 2014 400 bilag til gennemsyn og gjorde overfor KAB opmærksom på, at der var flere fejl og mangler. Endvidere var der adskillige tilfælde af opmåling for malerarbejde, udskiftning af køkkenborde, afslibning og lakering af gulve.

Det er beklageligt, at samarbejdspartnere ikke skriver de rigtige kvadratmeter på regningen. Uoverensstemmelserne er opdaget med afdelingsbestyrelsens hjælp og KAB har taget aktion på sagen. Tilsynet har taget sagen til efterretning.

Administrationsgebyr på fakturaer

Der optræder i flere fakturaer, underleverandører, der påregner sig 10 % administrationsgebyr på separat faktura. KAB oplyser, at driften aftaler med et firma eller en konkret håndværker der varetager den konkrete koordinering af en kompleks udbedringsopgave, at der kan tillægges administrationsgebyr. Koordineringsopgaven faktureres som administrationsgebyr for den medgåede tid til koordinering. Denne fremgangsmåde er aftalt mellem den lokale drift og de pågældende firmaer. Der er tale om en ekstraydelse som ejendomskontoret normalt varetager. KAB bør overveje om ydelserne samlet set er dyrere eller om koordineringsopgaven kan effektiviseres ved at hjemtage opgaven. Tilsynet har taget sagen til efterretning.

Skimmelsager

Afdelingsbestyrelsen oplyser, at der i perioden 2014-2018 er brugt 8.5 mio. kr. til skimmelbekæmpelse. Afdelingsbestyrelsen påpeger, at en del af udgifterne kunne være undgået, hvis KAB havde taget afdelingsbestyrelsens ønsker og forslag om konkret faglig kvalificeret vedligehold og skimmelbekæmpelse siden 2013 seriøst. Endvidere påpeger afdelingsbestyrelsen, at man burde have lyttet til den interne whistleblower i januar 2017.

KAB medgiver, at det er korrekt, at der er blevet anvendt og fortsat anvendes meget store beløb på skimmelsvampsanering i boligafdelingen Bellahøj I og II, og at det skyldes en konstruktionsfejl. KAB har dokumenteret via ingeniørfirmaet Niras, at der er stærke indikationer på, at bygningskonstruktionen er årsagen til den kraftige forekomst af skimmel i Bellahøj II, hvorimod der er væsentlig mindre i Bellahøj I, som minder om AKB Bellahøjs konstruktion.

Afdelingsbestyrelsen har gjort opmærksom på, at KAB trods gentagne opfordringer siden 2013 ikke har foretaget systematisk og hensigtsmæssig registrering af skimmelforekomst.

Med ingeniørfirmaet Niras rapporter dokumenteres det desuden, at den indvendige isolering KAB forestod i mange lejemål ifm. renoveringen i 1994 – 96 har haft væsentlig negativ betydning for indeklima og skimmeforekomst og KAB intet systematisk har foretaget sig for at afhjælpe dette for eksempel i forbindelse med fraflytning af lejemål.

Afdelingsbestyrelsen henviser endvidere til, at der foreligger en rapport fra Arbejdstilsynet, hvor med arbejderne på det lokale ejendomskontor oplyser, at de ikke føler sig klædt på til at håndtere de mange skimmelsager.

Afdelingsbestyrelsen gør den 26. februar 2019 opmærksom på, at de på et regnskabsmøde bliver bedt om at godkende et antal fakturaer fra skimmelbekæmpelsesfirmaet SSG for 3-400.000 kr.

Afdelingsbestyrelsen vil ikke godkende arbejderne før forholdene var grundigt undersøgt. Efterfølgende viste det sig, at der var tale om 38 faktura for i alt ca. 600.000 kr. KAB korrigerer det beløb den 15. marts 2019 til ca. 700.000 kr.

Endvidere at 34 ud af de 38 var påbegyndt uden rekvisition, samt at nogle af fakturaerne var 2-3 år gamle.

KAB oplyser, at skimmelsvampsager adskiller sig fra en række andre almindelige vedligeholdelsesopgaver. Derfor anvender KAB særlige firmaer med speciale i skimmelsvamp. I nogle tilfælde rekvireres en opgavebeskrivelse før arbejdet sættes i værk og i andre situationer rekvireres opgaven uden at der foreligger et tilbud (som spjældopgave). Tid er en vigtig faktor i forbindelse med skimmelsvampsager.

KAB oplyser, at større omfang af konkurrenceudsættelse af disse sager vil forsinke processen.

Ud over dette har KAB ikke en samlet strategi for udbedring af skimmelsager frem til gennemførelsen af helhedsplanen for Bellahøj I og II. Strategien er ved at blive fastlagt og KAB vil vende tilbage, når den foreligger.

Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på i deres høringssvar af den 8. oktober 2018, at man allerede i 2013 havde efterspurgt en strategi for skimmelsager og derfor mener, at strategien kommer for sent.

Tilsynet er enig i, at det er vigtigt, at der er fokus på skimmelsanering og at skimmelproblemerne tages alvorligt. Det er også vigtigt, at boligorganisationerne agerer effektivt og billigt jf. almenboliglovens § 6a. Hvis alle har fokus på de hastende skimmelopgaver, forsinkes indhentning af en opgavebeskrivelse ikke sagen synderligt. Kun hvis der er væsentlige argumenter derfor, bør arbejdet udføres uden at de

almindelige retningslinjer for udbud overholdes og flere tilbud indhentes.

Regning for retssag

Afdelingsbestyrelsen fik medhold i en sag mod SAB i beboerklagenævnet om, at det var ulovligt, at afdelingsbestyrelsen ikke fik et forslag om afskaffelse af byggesagshonorarer til organisationsbestyrelsen til afstemning på et repræsentantskabsmøde. Efterfølgende stævnedes SAB afdelingsbestyrelsens repræsentanter for at få omstødt afgørelsen.

Afdelingsbestyrelsen oplyser, at de ikke kan få dækket deres udgifter i forbindelse med retssagen, som det er afdelingsbestyrelsens pligt at deltage i, og handler om deres beboerdemokratiske arbejde.

KAB har tilkendegivet, at der ikke er hjemmel til at afdelingsbestyrelsens repræsentanter får dækket udgiften til retssagen, fordi afdelingsbestyrelsen ikke er selvstændige juridiske personer og derfor ikke har retsevne, hvorfor de ikke kan være parter i en retssag.

KAB har derfor været nødsaget til at anlægge sagen mod afdelingsbestyrelsens repræsentanter som lejere og privatpersoner. Da afdelingens repræsentanter har deltaget som privatpersoner, kan afdelingen heller ikke dække udgiften for afdelingens repræsentanter.

Endvidere argumenterer KAB med henvisning til KAB-pjecen "Afdelingsbestyrelsens udgifter", at betaling af en selvrisko på en privat forsikring ikke er en udgift, der normalt dækkes af afdelingens rådighedsbeløb og derfor er en uretmæssig sammenblanding af privatøkonomi og boligafdelingens økonomi.

Repræsentanterne fra afdelingen har handlet i overensstemmelse med almindelige beboerdemokratiske principper på vegne af boligafdelingen. Ifølge driftsbekendtgørelsen bliver medlemmer af afdelingsbestyrelsen ikke aflønnet jf. lovens § 34, stk. 4. Driftsvejledningen foreskriver, at "*Afdelingsbestyrelsen har krav på, at boligorganisationens bestyrelse yder den nødvendige bistand i forbindelse med udførelsen af dens funktion. Afdelingen afholder rimelige udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde*". Tilsynet vurderer, at retssagen har været en del af det beboerdemokratiske arbejde og at repræsentanternes udgifter kan dækkes af afdelingen. Endvidere har afdelingsmødet gennemgået og godkendt afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, hvor udgifterne indgik. Tilsynet anerkender således, at de navngivne repræsentanter kan få rimelige udgifter i forbindelse med retssagen refunderet af afdelingen.

Drift

Afdelingsbestyrelsen har spurgt til en række forhold vedrørende drift af afdelingen, som KAB efterfølgende har redegjort for.

Flytning af ejendoms kontor

Centralt i uenigheden står flytning af afdelingens ejendoms kontor til en anden afdeling i bebyggelsen 2,5 km væk.

Kommunen har givet udtryk for, at det er repræsentantskabet og dermed KAB, der har kompetencen til at tilrettelægge driften. Uagtet at beboernes nærhed til driftspersonales kan betragtes som et serviceniveau – og dermed afdelingsmødekompetence – vurderer kommunen, at et ejendoms kontor fortrinsvist er et driftsmæssigt anliggende.

Afdelingsbestyrelsen finder ikke, at der er hjemmel til at flytte ejendoms kontoret, og at der er tale om en fejlagtig udlægning af kompetencefordelingen mellem afdelingen og organisationsbestyrelsen.

I medfør af almenboliglovens § 14 b, stk. 1, har boligorganisationens bestyrelse den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Boligorganisationens bestyrelse har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt, jf. almenboliglovens § 14 b, stk. 2.

I medfør af almenboliglovens § 37, stk. 1, skal afdelingsmødet godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen. Endvidere skal afdelingsmødet, i medfør af almenboliglovens § 36, stk. 1, tillige godkende driftsbudgettet for afdelingen.

Det betyder, at der er tale om en dobbeltkompetence, hvor boligorganisationen kan ændre organiseringen af driften indenfor de rammer, som afdelingsmødet har givet. Det medfører, at boligorganisationen kan flytte et ejendoms kontor uden afdelingsmødets godkendelse, hvis flytningen ikke er en økonomisk udgift for afdelingen, hvis der ikke er øget daglige driftsudgifter, samt at flytningen ikke generelt medfører et mindre serviceniveau.

KAB har den 16. januar 2019 oplyst, at udgiften til ejendoms kontorets drift bliver vist på konto 114. Flytningen har ikke været til nyopførte lokale, men til eksisterende lokaler i Sallingshus, hvor fem afdelinger deler et fælles ejendoms kontor. Udgiften til drift, vedligeholdelse og husleje bliver fordelt relativt mellem afdelingerne.

KAB oplyser den 25. oktober 2019, at man er bekendt med at afdelingsbestyrelsen ønsker et lokalt ejendoms kontor. KAB undersøger muligheden for opsætning af kontorpavilloner, men dette

arbejde har af forskellige årsager ikke været muligt på nuværende tidspunkt.

Boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen skal derfor drøfte ejendomskontorets lokaliseringen og handle ud fra de ovenstående rammer.

Kontering af julefrokost

Afdelingsbestyrelsen har en opfattelse af, at afdelingen har betalt 15.000 kr. til en julefrokost, som medarbejderne ikke har deltaget i. KAB oplyser, at afdelingens medarbejdere ikke har deltaget i julefrokost det pågældende år til 15.000 kr. og afdelingen har derfor ikke afholdt udgifter hertil. Udgiften til afdelingen var en midlertidig postering af den samlede udgift til julefrokost for alle medarbejdere i tre teams. Udgifterne hertil var i overensstemmelse med sædvanlig praksis budgetteret. Bellahøj I og II, har som nævnt ikke haft nogen udgifter til julefrokost i det pågældende regnskabsår.

KAB bør sikre, at der specielt i et driftsfællesskab ikke konteres udgifter fra andre afdelinger, der ikke vedrører afdelingen.

Tilsynet har taget sagen til efterretning.

Ikke budgetteret ukrudtsmaskine

Afdelingens personale har købt en ukrudtsbekæmpelsesmaskine til 250.000 kr. i august 2017. Udgiften hertil for Bellahøj I og II blev ved en administrativ fejl ikke lagt i budgettet for boligafdelingen eller godkendt på et afdelingsmøde. Det er en fejl og dette beklager KAB.

Det er beklageligt, at der er brugt midler, der ikke er budgetteret. KAB har efterfølgende fundet en anden køber, således at fejlen er rettet.

Tilsynet har taget sagen til efterretning.

SYD 23 B – duemøg

KAB er blevet bedt om at redegøre for, om man i en årrække har haft kendskab til duemøg og bygningsmæssige mangler.

På baggrund af den korrespondance der ligger på sagen, kan KAB ikke udlede om medarbejderne har haft adgang til lejemålet tidligere end i 2016. Afdelingens funktionærer har derfor ikke taget skridt til eller afhjulpet boligens mangler. Tilsynet opfordrer KABs administration til at reagere på utilfredsstillende forhold straks efter det kommer til opmærksomhed. Det kan fx være ved besøg i lejligheder ved registrering af varmemeforbruget.

KAB oplyser, at der efterfølgende er udarbejdet en plan for udbedring af boligens mangler, der også tager højde for beboerens situation.

Afdelingsbestyrelsen gør opmærksom på i deres høringssvar af den 8. oktober 2018, at beboeren oplyser, at der ikke er sket noget siden sommeren 2016. Beboeren havde aftalt, at arbejdet skulle udføres forår og sommer 2016. Arbejderne er ikke udført og der er gået 2½ år uden der er sket noget i sagen.

Til dette svarer KAB den 16. januar 2019, at ejendomskontoret har besigtiget lejemålet den 9. januar 2019 og aftalt med beboeren at det manglende vedligeholdelsesarbejde bliver udført i sommeren 2019.

Afdelingsbestyrelsen gør i oktober 2019 opmærksom på, at arbejdet er udført langt senere.

Tilsynet har taget sagen til efterretning.

SYD 28, 3.tv – Flyttelejlighed/vandskade

KAB oplyser, at det pågældende lejemål ikke har været udlejet, fordi det har henstået til udtørring. I henhold til almindelig praksis skal den lokale drift meddele udlejningen, når genudlejning kan ske.

KAB oplyser endvidere, at driften har været påvirket af den usædvanlig store personaleudskiftning og det relativt høje sygefravær, der har været på Bellahøj I og II. Reaktionstiden har derfor i visse situationer været længere end KAB tilstræber.

Tilsynet bemærker, at KAB nævner, at reaktionstiden godt kunne være hurtigere. Tilsynet har herefter ingen bemærkninger til sagen.

Ikke inddragede vaskekort og gratis vask

Gratis vask på vaskeriet foregik over 10 år, fordi driftspersonalet ikke afmeldte gamle vaskekort ved fraflytning. Dette muliggjorde, at de uafmeldte vaskekort fortsat kunne benyttes, men der var ingen beboere at sende regningen til. Dette blev dokumenteret i 2016. KAB havde for 16.000 kr. årlige vaskeregninger, der ikke kunne afregnes. I alt 160.000 kr. på 10 år.

Der er ikke tale om enkelte fejl, som daværende kundechef oplyste, men mange års gratis vask pga. en fejl i administrationen. Denne sag blev bragt op af afdelingsbestyrelsen første gang i 2016 med henvisning til KABs rådgivnings- og erstatningsansvar.

KAB har oplyst, at de har slettet dokumentationen for denne sag.

Tilsynet henstiller, at der også i dette forhold sikres fokus på forsvarlig drift uden mulighed for besvigelser af afdelingen. Et eventuelt rådgivnings- og erstatningsansvar hører under domstolene.

Kaffemaskine

En tidligere ansat hos KAB havde leaset to kaffemaskiner til afdelingen i 28 mdr. og indgået en aftale om 28 måneders forbrug af kaffe. Leasingen har ikke været godkendt på et afdelingsmøde, som det skal ifølge almenboliglovens § 36.

KAB har erklæret, at KAB vil kompensere afdelingens udgift forbundet hermed ved kulance. KAB har lovet, at de sender en redegørelse om forløbet.

KAB har udbetalt 19.000 kr. per kulance og mener således, at afdelingen er holdt skadesfri. Dette ser ud fra sagens oplysninger ikke ud til at være den udgift som afdelingen har haft. KAB skal derfor udarbejde en samlet redegørelse for forbrug dokumenteret med faktura og en dokumenteret redegørelse for, hvordan afdelingen er blevet holdt skadesfri. Redegørelserne skal ligeledes sendes til kommunen.

KAB skal fremover respektere afdelingsmødets ret til at godkende afdelingens udgifter jf. almenboliglovens § 36.

Sagsbehandling

Afdelingsbestyrelsen har klaget over et konkret forhold, hvor der har været vandindtrængning i en bolig siden 2007.

Det er KABs vurdering, at der løbende er blevet reageret og fulgt op på henvendelser om vandindtrængning. Årsagssammenhæng og indgreb er en vanskelig og til tider megen langtrukket proces. KAB beklager de gener, som dette har påført de pågældende beboere.

Tilsynet bemærker, at sagen med mere end 10 års vandindtrængning er meget lang tid.

KAB opfordres til løbende at holde de pågældende beboere og afdelingsbestyrelsen orienteret, så man kan følge med i sagen og får en fornemmelse af, at der løbende følges op.

Generel ejendomsdrift

Tilsynet vurderer, at den generelle ejendomsdrift har været udfordret i mange år. Denne komplekse tilsynssag tegner et billede af mange fejl og mangler.

Der har været meget stor udskiftning af medarbejdere de seneste år. Afdelingsbestyrelsen har oplyst, at inden for de seneste 3 år har flere end 15 medarbejdere forladt afdelingen enten som fyringer eller fordi de selv har sagt op.

Tilsynet er derfor positiv overfor, at KAB har fokus på ejendomsdriften. Endvidere har KAB meddelt, at man vil have fokus på løbende at besvare afdelingsbestyrelsens henvendelser.

Tilsynet håber, at begge parter fremadrettet er indstillet på samarbejde med henblik på at finde de bedste løsninger for afdelingen.

Denne afgørelse giver også mulighed for at lukke de regnskabstvister som de ovenstående forhold har spærret for. Dette vil ske i et særskilt brev snarest muligt.

Klagevejledning

Kommunen er som udgangspunkt ikke forpligtet til at give en klagevejledning efter forvaltningslovens § 25, stk. 1, idet hverken ressortministeriet, ressortstyrelsen eller Ankestyrelsen fungerer som rekursinstans.

Størsteparten af de omhandlede tvister, der er afgjort i dette brev, kan i sidste instans henføres til en tvist mellem afdelingen og boligorganisationen jf. § 42 i almenboligloven (køb af kaffemaskine, køb af ukrudtsmaskine, kontering af julefrokost, regning for retssag og adgang til bilagsmateriale). I disse tilfælde omhandler tvisterne en eller anden form for økonomi og her træffer kommunen endelig afgørelse. Der eksisterer ikke en rekursinstans, og kommunens afgørelser kan derfor som udgangspunkt ikke påklages til en højere instans, jf. driftsbekendtgørelsens § 131.

Omhandler sagerne drift og dermed kommunens overordnede tilsyn med boligorganisationen (ejendomskontorets drift, skimmelsagers håndtering, flytning af ejendomskontor, manglende reaktion fra administrationen, adgang til beboerlister m.v.) er det tilsynet, der behandler sagen jf. almenboliglovens § 164. Som udgangspunkt er det tilsynet, der giver endelige afgørelse i disse forhold og der kan ikke klages over afgørelsen, fordi der generelt ikke er en rekursinstans.

Transport-, Bygnings- og Boligstyrelsen har et ikke lovbestemt sektortilsyn, hvilket betyder, at de foretager tilsyn med bl.a. den del af kommunen, der udøver tilsynet af almene boliger. De har samme beføjelser som kommunen og de behandler som udgangspunkt ikke klager, men kan selv afgøre, om de vil tage forhold op i en henvendelse, fordi forholdet har en generel og principiel betydning.

Der kan klages til ombudsmanden i de fleste forhold. Det er dog ombudsmanden selv, der bestemmer, om man vil tage sagen.

Dette brev er også sendt til afdelingsbestyrelsen.

Med venlig hilsen

Morten Lund
Teamleder