



Folketingets Ombudsmand

Transport-, bygnings-, og boligudvalgets medlemmer  
Minister Ole Birk Olesen

Kopi til beboerklagenævnet i Odense Kommune og rådmanden for området Jane Jegind

Sindal d. 19/03-2018

### **Vedr.: Klage over sagsbehandlingen i Beboerklagenævnet for Odense Kommune**

På vegne af den landsdækkende, frivillige forening Almen Beboer Assistance (ABA) skal vi hermed konkret klage over sagsbehandlingen i sagsnummer 13.12.00-A00-78-17 i Beboerklagenævnet i Odense og generelt over den manglende transparens i beboerklagenævnenes arbejde til skade for de almene beboeres retssikkerhed.

I den konkrete sag (*se bilag 1*) skal vi klage over manglende information om sagshåndteringen, herunder især den seneste fristudsættelse på mere end 2 måneder for modpartens advokat "på grund af dennes travlhed". Det skal bemærkes at vi kun erfarer om denne fristudsættelse, fordi vi selv den 3. marts 2018 kontakter Beboerklagenævnet via e-mail (*se bilag 2*).

Vi bliver herefter kontaktet telefonisk af nævnets sekretariat, som oplyser at modparten pga. advokatens travlhed har fået godt 2 måneders udsættelse. Vi stiller os undrende overfor at vi ikke meddeles dette men oplyses om at nævnet ikke har pligt til at informere os herudover får vi ovenikøbet at vide, at det er normal praksis, så det ikke kan nytte at klage.

Det er ikke bare den manglende information om fristudsættelse, der i vores øjne er stærk kritisabel, men også selve begrundelsen, fordi et sådant hensyn til modpartens advokat ikke er foreneligt med grundlaget for beboerklagenævnenes arbejde, hvor almindelige beboere skulle kunne få en hurtig, billig og mere effektiv sagsbehandling, netop uden dyre advokatombkostninger.

I sig selv er det helt uforståeligt, at almene boligselskaber ikke selv skulle råde over de nødvendige juridiske ressourcer til at føre en sådan sag, når beboeren forventes at kunne gøre det.

Det er dog desværre mere reglen end undtagelsen, at boligselskaberne hyrer en advokat, når en beboer har anlagt sag ved et beboerklagenævn, hvilket naturligvis i første omgang svækker beboerens retsstilling. Men hertil kommer en helt utilstødelig økonomisk ulighed, fordi boligselskabet jo bruger beboernes penge til at betale advokaten, mens beboeren skal finansiere sin eventuelle advokatbistand helt af egen lomme.

Og her kommer den manglende transparens omkring beboerklagenævnenes arbejde så i fokus: Officielt burde afgørelser kunne findes på <http://www.huslejenaevn.dk/Afgorelser> - men der er yderst få afgørelser fra den almene sektor at finde her, så beboeren på den måde kunne informere sig om gældende praksis.



I fx Fredensborg kommune er der truffet en del afgørelser i den almene sektor – men på websiden findes kun 4 afgørelser, alle relaterer til den almindelige lejelov. Der synes heller ikke at være noget statistisk grundlag, selv om boligorganisationerne selv gerne ”praler” med, at de vinder stort set alle sager.

Under henvisning til Ombudsmandens ret til på eget initiativ at undersøge en sag kunne beboerklagenævnene virke måske være et forslag?

Det handler jo om særlige juridiske problemstillinger, der har betydning for mange: Der er over 640.000 lejligheder i den almene sektor – og boligselskaberne kører generelt hårdt mod kritiske beboere.

Med venlig hilsen  
Almen Beboer Assistance

Formand Kit Jensen  
[www.A-B-A.dk](http://www.A-B-A.dk)



## Bilag 1

### Sagsnummer 13.12.00-A00-78-17 i Beboerklagenævnet i Odense

Sagen vedrører en almen beboers klage over, at boligselskabet Civica på flere punkter har tilsidesat reglerne i almenleje- og almenboligloven i forbindelse med behandlingen af budgettet for 2018 for afdelingen Kragstbjerg, herunder:

- At boligselskabet har underkendt en på et afdelingsmøde vedtaget beslutning om, at budget skal udsendes 4 uger før afdelingsbudgetmødet
- At boligselskabet ikke i henhold til § 42 i almenboligloven har sendt det forkastede budget til behandling i kommunen
- At boligselskabet i strid med dets egne vedtægter har forhindret en afstemning om, at budgettet skal ud til urafstemning blandt beboerne.

ABA indgiver den 4. december 2017 en klage til Beboerklagenævnet i Odense – og modtager den 11. december en bekræftelse på modtagelsen og at klagen samtidig er videresendt til boligselskabet Civica.

I henhold til Almenboliglovens § 103, stk. 4 er den normale svarfrist 2 uger. Vi mener ikke at advokatens evt. travlhed falder under kategorier "særlige omstændigheder" jf. § 103 stk. 4

Da vi intet hører skriver vi den 8. januar 2018 til nævnet og gør samtidig opmærksom på, at vi ikke har modtaget en kopi af nævnets skrivelse til boligselskabet og beder derfor om aktindsigt.

Modpartens svar foreligger så den 11. januar 2018 – og vi får 14 dage til at svare på det, dvs. den 25. januar 2018.

Da advokatsvaret er på 7 tætskrevne sider, beder vi om en uges fristforlængelse – og vores svar fremsendes den 28. januar 2018. Vi får samtidig oplyst at der ikke kan forventes yderligere forlængelser af frister i nævnet.



Vi må således konstatere at der fra nævnets side er tale om forskelsbehandling i væsentlig grad, derfor er parterne ikke lige for loven, hvilket helt klart er i strid med gældende lovgivning for området og grundlaget for beboerklagenævnenes arbejde.

Vi hører intet og kontakter derfor nævnet via e-mail den 3. marts hvorefter vi den 5. marts telefonisk kontaktes af nævnet – og får svaret, at fristen for modparten er blevet forlænget med 2 hele måneder, da boligselskabets advokat angiveligt har travlt.