

KROMANN  
REUMERT

# Advokatundersøgelse

vedrørende eventuelle uregelmæssigheder i driften/administrationen  
af Østjysk Bolig

Anonymiseret sammenfatning

6. april 2021

## 1. BAGGRUND

Teknik og Miljø i Aarhus Kommune, der er tilsynsmyndighed for de almene boligorganisationer ("Tilsynet") i Aarhus kommune, modtog i august 2020 en anonym henvendelse fra en "whistleblower" om visse påståede uregelmæssigheder i Østjysk Bolig.

Østjysk Bolig gennemførte herefter efter aftale med Tilsynet en begrænset intern undersøgelse forestået af boligorganisationens eksterne revisor.

Den interne undersøgelse fastslog bl.a., at to ledende medarbejders privatindkøb af to køkkener afholdt af boligorganisationens midler var blevet udgiftsført under "Tryghedsrenoveringen" af Bispehaven, og at en golfrejse til Spanien for de samme to ledende medarbejdere med ægtefæller var blevet afholdt af boligorganisationens midler og udgiftsført som mødeudgift.

Østjysk Boligs daværende direktør blev på det grundlag bortvist og politianmeldt, og Lejerbo blev indsat som midlertidig forretningsfører i Østjysk Bolig.

I forlængelse heraf, og efter modtagelse af yderligere anonyme henvendelser, ønskede Tilsynet at få gennemført en advokatundersøgelse af eventuelle uregelmæssigheder i driften/administrationen af Østjysk Bolig.

Advokat Kim Trenskow, Kromann Reumert, har forestået denne advokatundersøgelse i overensstemmelse med Tilsynets udpegning og kommissorium.

Deloitte ved statsaut. revisor Jakob B. Ditlevsen og statsaut. revisor Sofus Emil Tengvad har i overensstemmelse med Tilsynets udpegning og kommissorium bistået Kromann Reumert med relevant teknisk og regnskabsmæssig bistand.

Vores rapport er gjort tilgængelig for Tilsynet den 6. april 2021 og er i umiddelbar forlængelse heraf efter aftale med Tilsynet fremsendt til Østjyllands Politi, Efterforskningscenteret for Økonomisk Kriminalitet.

Rapporten omfatter og beskriver en flerhed af muligt strafbare forhold begået af en eller flere personer, som efterforskes af politiet, ligesom rapporten indeholder følsomme personoplysninger. Af bl.a. disse grunde er rapporten i sin helhed undtaget fra aktindsigt.

Henset til offentlighedens, medarbejders, beboeres og andres interesse i sagen har Tilsynet anmodet os om at udarbejde denne anonymiserede sammenfatning.

Sammenfatningen beskriver i hovedtræk advokatundersøgelsens tilrettelæggelse og forløb (afsnit 2) og de væsentligste forhold, som er afdækket i den forbindelse (afsnit 3).

## 2. ADVOKATUNDERSØGELSENS TILRETTELÆGGELSE OG FORLØB

Advokatundersøgelsen har været gennemført i perioden oktober 2020 - april 2021.

Undersøgelsen er gennemført med hjemmel i Lov om almene boliger mv.

Der er tale om en almindelig advokatundersøgelse, jf. herved Danske Advokaters vejledning om advokatundersøgelser, punkt 2.2.1, af eventuelle uregelmæssigheder i driften/administrationen af Østjysk Bolig i perioden 2011-2020 ("undersøgelsesperioden").

Advokatundersøgelsen har været særdeles tidskrævende og kompleks.

Vi har til brug for undersøgelsen haft adgang til en meget stor ustruktureret datamængde i form af e-mailkonti mv.

Deloitte fik indledningsvis fra Østjysk Bolig udleveret relevante enheder i form af arbejdsmobiltelefoner, -tablets og -computere fra nogle, men ikke alle, centrale personer i sagen, ligesom Deloitte fik adgang til relevante e-mailkonti. De ustrukturerede data herfra blev herefter ekstraheret og til dels genskabt, hvorefter de blev gjort tilgængelige for Kromann Reumert ved hjælp af en eDiscovery-platform.

Kromann Reumerts jurister forestod samtidig i samarbejde med Kromann Reumerts egen specialiserede enhed, Project Management E-Services, udarbejdelse af et søgedesign til sikring af en struktureret og effektiv gennemgang af og søgning i den ustrukturerede datamængde. Søgedesignet indeholder en lang række relevante og målrettede søgeord og kombinationer heraf, tidsperioder og andre datafiltre. Udarbejdelsen heraf skete på grundlag af kommissoriet, indholdet af anonyme henvendelser og den foreliggende viden om sagen.

Den indhentede og tilgængelige datamængde på eDiscovery-platformen omfattede i alt 459.663 særskilte dokumenter. Det opstillede, oprindelige søgedesign førte til et udvalg af 99.650 særskilte e-mails, dokumenter, kalenderbegivenheder mv., som sideløbende med review-processen blev præciseret til at omfatte i alt 31.831 særskilte e-mails, dokumenter mv. Disse 31.831 e-mails, dokumenter, kalenderbegivenheder mv. har alle været genstand for review i forhold til indikationer på og beviser for mulige uregelmæssigheder.

Vi har derudover indhentet skriftligt materiale fra Østjysk Bolig. Indhentelse af relevant skriftligt materiale fra Østjysk Bolig har dog været forbundet med væsentlige udfordringer:

Den udpegede midlertidige forretningsfører har af gode grunde ikke detailkendskab til de tidligere driftsmæssige forhold under den tidligere daglige ledelse, ligesom Østjysk Bolig efter det oplyste ikke har implementeret et dokumenthåndteringssystem eller arkiveringssystem, der sikrer, at relevante dokumenter er gemt og lokaliseret på en måde, så de er tilgængelige. Flere medarbejdere ved Østjysk Bolig har dog ydet en stor, tålmodig og anerkendelsesværdig indsats i forhold til at lokalisere relevante og efterspurgte dokumenter til brug for undersøgelsen.

Vi har modtaget relevant regnskabs- og bogføringsmateriale fra Østjysk Boligs bogholderi. Gennemgangen heraf samt sporingen af konkrete posteringer og betalingsgange har været forbundet med særlige udfordringer, jf. herom i afsnit 3.1.2 nedenfor.

Endvidere har vi fra Tilsynet indhentet kopi af skriftligt materiale vedrørende tidligere tilsynssager, ligesom vi har indhentet transaktionsudtræk fra Østjysk Boligs bankforbindelser for undersøgelsesperioden. Transaktionsudtrækkene indeholder alle transaktioner for alle Østjysk Boligs bankkonti i undersøgelsesperioden inklusiv konti, der angår byggeregnskaber og afdelinger.

Derudover har vi modtaget en del anonyme henvendelser, bl.a. fra beboere, som også i relevant omfang er indgået i vores undersøgelse.

Vi har endelig gennemført samtaler med medarbejdere og enkelte nuværende bestyrelsesmedlemmer i Østjysk Bolig, samt modtaget skriftlige svar på fremsendte spørgsmål fra et tidligere bestyrelsesmedlem i Østjysk Bolig.

### 3. SAMMENFATNING AF DE VÆSENTLIGSTE FORHOLD

#### 3.1 Konkret mistanke om strafbare forhold

##### 3.1.1 Indledning

Vores undersøgelse af Østjysk Bolig har afdækket en flerhed af meget alvorlige og væsentlige uregelmæssigheder i administrationen af Østjysk Bolig i undersøgelsesperioden.

Advokatundersøgelsens afdækning af disse uregelmæssigheder har rejst konkrete mistanker om, at der kan være tale om strafbare forhold, herunder i form af en systematisk og omfattende berigelseskriminalitet på Østjysk Boligs bekostning.

I oversigtsform drejer det sig om følgende forhold (i afrundede tal), der alle behandles nærmere nedenfor:

Bankoverførsler fra Østjysk Boligs konti til uvedkommende private bankkonti (afsnit 3.1.3)	DKK 9,3 mio.
Private eller privatlignende udgifter afholdt af Østjysk Bolig over resultatopgørelsen (afsnit 3.1.4)	DKK 2,2 mio.
Private eller privatlignende udgifter afholdt af Østjysk Bolig i byggeregnskaber (afsnit 3.1.4)	DKK 1,0 mio.
<u>Østjysk Boligs modtagelse af betalinger fra en leverandør (afsnit 3.1.5)</u>	<u>DKK 7,4 mio.</u>
<u>I alt</u>	<u>DKK 19,9 mio.</u>

Det samlede omfang af disse forhold kan ikke på det foreliggende grundlag opgøres endeligt og præcist. Det bemærkes, at ovennævnte beløb ikke nødvendigvis kan akkumuleres, idet der formodes at kunne være et overlap mellem f.eks. Østjysk Boligs modtagelse af betalinger fra en leverandør og private udgifter afholdt af Østjysk Bolig. Det er imidlertid vores skøn, at de nævnte forhold sammenlagt overstiger DKK 15 mio.

Det opgjorte omfang af de eventuelt strafbare forhold svarer ikke nødvendigvis til det økonomiske tab, som Østjysk Bolig er blevet påført herved.

Det er vurderet, at en videre undersøgelse af disse forhold bør ske som led i en efterforskning indenfor strafferetsplejen fremfor som led i en almindelig advokatundersøgelse, såvel af hensyn til de implicerede personers retssikkerhed, som af hensyn til den videre efterforsknings effektivitet.

Vi har derfor på grundlag af de konkrete mistanker og efter drøftelse med Østjyllands Politi, Efterforskningscenteret for Økonomisk Kriminalitet, undladt at gennemføre samtaler med de for de pågældende forhold implicerede personer, ligesom vi har undladt at rette henvendelse til leverandøren med spørgsmål og anmodning om relevant materiale eller information.

Denne del af undersøgelsen er derfor efter aftale med Tilsynet overgivet til Østjyllands Politi, Efterforskningscenteret for Økonomisk Kriminalitet.

De konkrete mistanker er baseret på et foreløbigt grundlag, og vi har ikke foreholdt de implicerede personer det relevante materiale eller vores foreløbige mistanker. Vi kan derfor ikke udelukke, at en konkret individuel mistanke kan blive afkræftet ved politiets gennemførelse af yderligere undersøgelser og tilvejebringelse af yderligere materiale, herunder hos den pågældende personkreds. Vi kan omvendt heller ikke udelukke, at omfanget er større end anslået ovenfor, og/eller at flere personer har været involveret.

I de følgende afsnit gennemgås de nævnte forhold, der har givet anledning til de konkrete mistanker, og dermed overgivelsen til Østjyllands Politi, Efterforskningscenteret for Økonomisk Kriminalitet.

### 3.1.2 Uregelmæssigheder og mistænkelige forhold i Østjysk Boligs bogholderi

I forbindelse med undersøgelsen er der konstateret uregelmæssigheder og mistænkelige forhold i Østjysk Boligs bogholderi, der bl.a. omfatter følgende:

- 1) Østjysk Bolig har i vid udstrækning ikke kunnet finde efterspurgte bilag. De manglende bilag omfatter følgende:
  - Samtlige bilag på nær fire vedrørende udgifter afholdt på et kreditkort tilknyttet Østjysk Boligs bankkonto i perioden januar 2014 - december 2017.
  - Posterings foretaget som led i organisationens almindelige bogføring af omkostninger mv. i bl.a. resultatopgørelsen og på byggesager, men hvor bilagene ikke længere findes i bilagsmapperne.

For de to ovennævnte kategorier er det oplyst, at bilagene tidligere har været at finde i de relevante mapper. Det må derfor antages, at bilagene efterfølgende er blevet fjernet, hvilket synes at være foretaget systematisk for bilag, der ellers kunne give information om de relevante mistænkelige transaktioner.

  - Posterings foretaget i perioden maj - december 2018 af en af de implicerede personer er foretaget i én nummerserie, og der foreligger ikke bilag for posteringsene. En række af "oprydningsposteringsene" på kontogrupperne 725 og 726 (jf. herom nedenfor) er dækket af denne nummerserie.
- 2) Der er konstateret et usædvanligt stort omfang af kontante bevægelser i Østjysk Bolig
- 3) Der er konstateret misvisende/fabrikerede bilag i Østjysk Boligs bogholderi
- 4) Der er konstateret betydelige afvigelser mellem bankposterings bogført i Østjysk Boligs bogholderi og transaktioner registreret på Østjysk Boligs bankkonti
- 5) Østjysk Boligs bogholderimæssige posterings vedrørende "netværksudgifter" mv. er gjort særdeles komplekst, indeholder misvisende/intetsigende posteringsstekster og er omposteret mellem konti i et betydeligt og helt usædvanligt omfang. Samtidig hermed er de oprindelige posteringsstekster ændret for sløring af formålet med omkostningsafholdelsen.

De opregnede forhold, der efter vores opfattelse afspejler bevidste forsøg på at skjule eller camouflere transaktioner, bestyrker vores mistanker om strafbare forhold.

Forholdene i Østjysk Boligs bogholderi har dog samtidig gjort vores undersøgelse og afdækning af uregelmæssigheder særdeles tidskrævende og indebærer en generel usikkerhed, dels i forhold til opgørelser, antagelser og kvalifikationer, dels i forhold til om alle uregelmæssigheder er blevet afdækket som led i undersøgelsen. Vores rapport og denne sammenfatning skal læses i lyset heraf.

### 3.1.3 Bankoverførsler fra Østjysk Boligs konti til uvedkommende private bankkonti

På baggrund af konstaterede afvigelser mellem bankposter og bogført i Østjysk Boligs bogholderi og transaktioner registreret på Østjysk Boligs bankkonti har vi som led i undersøgelsen indhentet og analyseret bankudtræk fra Østjysk Boligs i alt 9 bankforbindelser. Bankudtrækkene indeholder samtlige transaktioner på alle boligorganisationens bankkonti i hele undersøgelsesperioden, 2011-2020, og er derfor meget omfattende.

Bankudtrækkene har været underlagt en nærmere undersøgelse, hvor vi gennem analyse af posteringstekster, modtageroplysninger mv. har forsøgt at identificere mulige uregelmæssigheder, herunder i forhold til private bankkonti oplyst af Østjysk Bolig.

På den baggrund har vi bl.a. identificeret 759 overførsler for samlet DKK 10.134.749,83 til fem private bankkonti foretaget i perioden 1. november 2012 – 27. december 2018. De fem private bankkonti er alle tilknyttet én person.

Efter fradrag af lønoverførsler o.l., kan overførslerne opgøres til DKK 9.307.406,79.

Det er vores opfattelse, at overførslerne, der årligt udgør gennemsnitligt ca. DKK 1,5 mio., ikke kan dække over reelle udlæg eller indkøb af erhvervsrelevans for Østjysk Bolig. Hertil er niveauet alt for højt og usædvanligt sammenholdt med den pågældendes løn og stilling.

De mange bankoverførsler fra Østjysk Bolig konti til disse uvedkommende private bankkonti har givet anledning til en konkret begrundet mistanke om overtrædelse af straffelovens bestemmelser om underslæb (§ 278) og/eller mandatsvig (§ 280).

### 3.1.4 Private eller privatlignende udgifter, herunder "netværksrelaterede" udgifter, afholdt af Østjysk Bolig

Advokatundersøgelsen har afdækket, at der har været afholdt private udgifter på Østjysk Boligs regning i den undersøgte periode for mindst ca. DKK 6,7 mio.

Dette samlede beløb dækker over to kategorier af udgifter:

Den ene kategori omfatter udgifter til "erhvervsnetværk", som flere ledende medarbejdere fra Østjysk Bolig har deltaget i sammen med bl.a. repræsentanter for en række tidligere og/eller nuværende leverandører til Østjysk Bolig.

Det drejer sig om dels to netværk, der har omfattet golfrejser i Danmark og i udlandet samt arrangementer af social karakter, et yderligere netværk, der reelt har angået en privat cykeltur, samt et lokalt golfrelateret netværk.

Karakteren af de pågældende netværk og de arrangementer, der har været afholdt i forbindelse med disse netværk, har efter vores vurdering udelukkende været af privat eller privatlignende karakter.

Udgifterne til de pågældende netværk og arrangementer har således været Østjysk Bolig helt uvedkommende.

Østjysk Bolig har imidlertid afholdt udgifter til sådanne "netværk" for i alt ca. DKK 3,2 mio. Heraf er ca. DKK 1 mio. ført over Østjysk Boligs resultatopgørelse. De resterende ca. DKK 2,2 mio. blev bogført på Østjysk Boligs balance på kontogrupperne 725 og 726, som løbende blev udlignet ved Østjysk Boligs modtagelse af betalinger på i alt ca. DKK 7,4 mio. fra en leverandør, jf. herom nedenfor. Et mindre beløb på ca. DKK 30.000 blev afholdt via Østjysk Boligs byggesager.

Den anden kategori omfatter en lang række øvrige private og privatlignende udgifter. Listen over sådanne udgifter er meget lang og omfatter bl.a. køb af køkkener, hårde hvidevarer, rejser, ophold, golføj og -bolde, Apple-produkter, vin, kaffemaskiner, inventar mv.

Østjysk Bolig har afholdt udgifter hertil for i alt ca. DKK 3,5 mio. Heraf er ca. DKK 1,2 mio. bogført på Østjysk Boligs resultatopgørelse, og ca. DKK 960.000 er bogført på diverse byggeregnskaber. De resterende ca. DKK 1,3 mio., hvori der er fratrukket beløb modregnet i løn, blev bogført på Østjysk Boligs balance på kontogrupperne 725 og 726, som efterfølgende blev udlignet ved Østjysk Boligs modtagelse af betalinger fra en leverandør.

Samlet set er der efter fradrag af indbetalinger fra leverandøren, der behandles nedenfor, afholdt private udgifter på ca. DKK 2,2 mio. over resultatopgørelsen, og på ca. DKK 1 mio. over byggeregnskaber.

Afholdelse af private udgifter for Østjysk Boligs regning, og endda i et ganske betydeligt omfang, har givet anledning til en konkret begrundet mistanke om overtrædelse af straffelovens bestemmelser om underslæb (§ 278 og/eller, subsidiært mandatsvig (§ 280)).

### **3.1.5 Østjysk Boligs modtagelse af usædvanlige betalinger fra en leverandør**

En af Østjysk Boligs største leverandører har i perioden 2016 - 2019 foretaget indbetalinger til Østjysk Bolig for samlet ca. DKK 7,4 mio.

Der er dog ligeledes foretaget udbetalinger på i alt ca. DKK 1,7 mio. fra samme konto i Østjysk Bolig til den pågældende leverandør, hvorfor der netto er overført ca. DKK 5,7 mio. fra leverandøren til Østjysk Bolig.

Der er tale om usædvanlige transaktioner mellem Østjysk Bolig (hovedorganisationen) og en leverandør. Sædvanligvis vil ind-/udbetalinger fra/til leverandører vedrøre en afdeling eller et byggeprojekt, og derfor bogholderimæssigt blive posteret i de relevante afdelinger eller byggeprojekter, og ikke i hovedorganisationen.

På grund af kompleksiteten i bogholderiet og uoverensstemmelserne i bankposteringerne har det ikke været muligt at kortlægge baggrunden for udbetalingerne på i alt DKK ca. 1,7 mio. Vi har dog konstateret, at et tilsvarende beløb er ført i et byggeresknab. Det er derfor nærliggende at antage, at DKK 1,7 mio. er udgiftsført i det nævnte byggeresknab og udgør betaling for leverancer, hvorfor beløbet reelt ikke reducerer bruttobeløbet på DKK 7,4 mio.

Leverandørens betalinger til Østjysk Bolig for samlet ca. DKK 7,4 mio. blev, som anført ovenfor, anvendt til at udligne de to ovenfor nævnte kategorier af henholdsvis udgifter til "erhvervsnetværk" (ca. DKK 2,2 mio.) og øvrige private eller privatlignende udgifter (ca. DKK 1,3 mio.).

For de resterende posteringer, der blev udlignet ved leverandørens betalinger til Østjysk Bolig (ca. DKK 3,9 mio.), har det ikke været muligt på det foreliggende grundlag at fastslå formålet eller arten af de pågældende udlignede udgifter.

Det er vores opfattelse, at leverandørens betalinger til Østjysk Bolig savner en forretningsmæssig begrundelse.

Betalingerne samlede størrelse, den tilsyneladende manglende forretningsmæssige begrundelse herfor og karakteren af de udlignede udgifter har givet anledning til en konkret begrundet mistanke om, at forholdet kan indebære overtrædelse af straffelovens bestemmelse om "returkommission" (§ 299, stk. 2).



Vores mistanke er blevet bestyrket af oplysninger om omfanget og karakteren af de forretningsmæssige og personlige relationer mellem de centrale personer hos Østjysk Bolig og leverandøren.

Der er indikationer på, at leverandøren muligvis kan være blevet tildelt kontrakter i strid med udbudsreglerne. Der foreligger også oplysning fra en medarbejder i Østjysk Bolig og fra anonyme beboerhenvendelser om, at leverandørens priser i forhold til visse arbejder skulle være 30-40 % over markedsprisen. Det har ikke i forbindelse med advokatundersøgelsen været muligt at efterprøve dette udsagn.

Ved siden af den forretningsmæssige relation har der været en tæt personlig relation mellem de implicerede personer hos henholdsvis Østjysk Bolig og leverandøren. De pågældende personer har f.eks. sammen deltaget i rejser og ophold i Danmark og i udlandet, ligesom de alle har været medlemmer af og deltaget i de ovennævnte "netværk" og relaterede arrangementer.

Derudover er der indikationer på, at der mellem de pågældende personer hos henholdsvis Østjysk Bolig og leverandøren har været udvekslet "vennetjenester", hvorved forstås tjenester, der formentlig er ydet uden betaling eller modydelse, herunder for Østjysk Boligs regning. Sådanne "vennetjenester" har bl.a. omfattet køb af køkken og ur til en person hos leverandøren på Østjysk Boligs regning. Den samme person hos leverandøren har formentlig på tilsvarende vis ydet "vennetjenester" den anden vej i form af bl.a. køb af jordvarmeanlæg og port, anlæg af privat ridebane samt meddelelse af et sponsorat.

### **3.2 Forholdet til Østjysk Boligs øvrige leverandører og samarbejdspartnere**

Vi har i overensstemmelse med kommissoriet også undersøgt, om der har kunnet konstateres uregelmæssigheder i forholdet mellem Østjysk Bolig og andre leverandører og samarbejdspartnere end den leverandør, som foretog de ovenfor beskrevne usædvanlige indbetalinger til Østjysk Bolig.

I den forbindelse har vi undersøgt tre leverandører, der er blevet udvalgt på baggrund af (i) oplysninger om personlige eller netværksmæssige relationer til personer i Østjysk Bolig, (ii) modtagne informationer i forbindelse med samtaler med medarbejdere i Østjysk Bolig, (iii) modtagne beskyldninger om uregelmæssigheder, bl.a. fra beboere, og (iv) omfanget af samarbejdet.

Vi har til brug herfor anmodet om at modtage alt relevant kontrakt- og udbudsmateriale, men det har ikke været muligt for Østjysk Bolig at tilvejebringe det fulde og dækkende materiale.

Der er således flere eksempler på, at dokumenter i form af eksempelvis efterspurgte kontrakter ikke har kunnet tilvejebringes.

Vi kan på baggrund af det modtagne materiale og de foreliggende oplysninger ikke udelukke, at der er sket favorisering af de pågældende leverandører, eksempelvis i form af fravigelse af udbuds- og/eller licitationsreglerne, men det har ikke været muligt at foretage en endelig vurdering af dette forhold.

Vi har dog fået oplyst, at Østjysk Bolig løbende foretager kontrol af priserne på de pågældende ydelser med henblik på at sikre, at de er markedskonforme. Vi har heller ikke i øvrigt grundlag for at fastslå, at Østjysk Bolig skulle have betalt overpris eller lignende for ydelser fra to af de pågældende tre leverandører.

For så vidt angår den tredje leverandør har det heller ikke været muligt at vurdere, om leverandøren er blevet favoriseret, men den pågældende leverandør har også leveret ydelser privat til en af de i Østjysk Bolig implicerede personer, hvorfor det ikke kan udelukkes, at Østjysk Bolig er blevet faktureret for de pågældende ydelser.

### **3.3 Goder, honorar, gaver, deltagelse i studieture, julefrokoster mv.**

Vi har i overensstemmelse med kommissoriet undersøgt, om medlemmer af bestyrelsen eller andre i Østjysk Bolig uretmæssigt har modtaget gaver, fordele eller lignende fra Østjysk Bolig, leverandører eller andre.

På den baggrund, og i lyset af de beskyldninger, der har været fremsat i anonyme henvendelser fra bl.a. beboere, har vi undersøgt og vurderet bestyrelsens modtagelse af goder, honorar og gaver samt deltagelse i studieture, julefrokoster, arbejdsweekends, restaurationsbesøg mv. samt et tilfælde af tildeling af familiebolig til et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsens vederlag har i hele perioden 2011-2019 været lavere end det maksimalt tilladte ifølge almenboligloven og driftsbekendtgørelsen. Ved opgørelsen af det samlede vederlag til bestyrelsen skal samtlige goder, bortset fra goder, der stilles til rådighed til brug for hvervet (f.eks. fri telefon), medregnes.

Advokatundersøgelsen har afdækket, at Østjysk Bolig i perioden 2014-2019 har afholdt udgifter for samlet ca. DKK 306.000, svarende til ca. DKK 51.000 årligt, der er bogført i Østjysk Bolig på "*iPad\_iPhone bestyrelsen*".

Det er vores vurdering, at det pågældende beløb skulle have indgået i opgørelsen af det samlede vederlag til bestyrelsen, såfremt bestyrelsesmedlemmet - hvilket angiveligt er tilfældet - kan beholde den tildelte iPad og iPhone efter sin udtræden af bestyrelsen. Selvom beløbet kunne rummes inden for det maksimale årlige vederlag til bestyrelsen, ændrer dette ikke på, at udgifterne i så fald får karakter af private udgifter, der afholdes af Østjysk Bolig.

I forhold til bestyrelsens deltagelse i seks studieture til udlandet i perioden 2012-2018, er det vores vurdering, at studieturene falder indenfor Østjysk Boligs formål og naturlige virksomhedsområde og som sådan har været berettigede, herunder set i lyset af, at der blandt almene boligorganisationer er praksis for at afholde studieture til udlandet.

Østjysk Bolig har afholdt udgifter for samlet ca. DKK 990.000 i forbindelse med de nævnte seks studieture svarende til gennemsnitligt ca. DKK 165.000 pr. studietur. Ifølge de foreliggende oplysninger var det gennemsnitlige antal deltagere ca. 12. Dette svarer til en gennemsnitlig udgift på ca. DKK 13.750 pr. deltager pr. studietur, der i gennemsnit havde en varighed på ca. 4 dage og omfattede udgifter til transport, fly, hotel og forplejning.

Østjysk Boligs udgifter forbundet med studieturene må desuden - for bestyrelsens vedkommende - ses i lyset af, at bestyrelsen tilsyneladende, i et eller andet omfang, tidligere havde undladt at modtage honorar for i stedet at "opspare" dette til studieture.

På den baggrund har vi ikke grundlag for at fastslå, at Østjysk Boligs udgifter forbundet med studieturene ikke blev holdt på et sparsommeligt og lavest muligt niveau, og at de dermed ikke har kunnet holdes inden for almenboliglovens regler og driftsvejledningens retningslinjer.

Vi har heller ikke grundlag for at fastslå, at Østjysk Boligs udgifter forbundet med julefrokoster og arbejdsweekends mv. ikke blev holdt på et sparsommeligt og lavest muligt niveau og dermed ikke kan holdes inden for almenboliglovens regler.

I forhold til beskyldningen fra en anonym beboer om, at et bestyrelsesmedlem uberettiget og i strid med reglerne skulle være blevet tildelt en bolig, kan vi på baggrund af vores undersøgelse fastslå, at der ikke har været uregelmæssigheder forbundet med tildeling af det pågældende lejemål til det pågældende bestyrelsesmedlem.

### **3.4 "Repræsentation"**

Vores undersøgelse har afdækket et meget højt forbrug af omkostninger, der angiveligt dækker over "repræsentationsudgifter", herunder restaurationsbesøg, for samlet over DKK 1,6 mio.

Der gælder en sædvanemæssig adgang for medlemmer af ledelsen og andre ledende medarbejdere, også i en almen boligorganisation, til at afholde udgifter til f.eks. forretningsfrokoster og -middage. Denne sædvanemæssige adgang skal dog sammenholdes med almenboliglovens bestemmelser, herunder særligt formåls- og målsætningsbestemmelserne, hvorefter der gælder krav om sparsommelighed, ligesom det efter vores opfattelse må indgå, at en almen boligorganisation, udover udlejningsfunktionen, primært udfører en bygherre- og indkøbsfunktion.

En væsentlig del af de konstaterede udgifter i Østjysk Bolig blev betalt med en af de implicerede personers firmakreditkort tilknyttet Østjysk Boligs bankkonto, og udgifterne blev bogført i Østjysk Bolig på byggesager (ca. DKK 660.000) og resultatopgørelsen (ca. DKK 1 mio.). Bilagsmaterialet er mangelfuldt, idet der mangler kvittering for en stor del af de afholdte udgifter. I de tilfælde, hvor der foreligger kvittering, er formål og deltagere manuelt anført, og i flere tilfælde mangler endog disse oplysninger. Hertil kommer, at posteringsteksterne i bogføringen i nogle tilfælde ikke afspejler, om udgiften vedrører restaurationsbesøg eller andre udgifter i forbindelse med afholdelse af møder.

Det har derfor ikke været muligt at foretage en fuldstændig og præcis opgørelse over afholdte udgifter forbundet med repræsentation, hvorfor ovennævnte opgørelse beror på vores vurdering og bedste skøn baseret på posteringstekst, beløbsstørrelse, underliggende bilag (eller mangel herpå) mv.

Det høje omkostningsforbrug karakteriseres af et stort antal restaurationsbesøg, et højt udgiftsniveau til vin mv. og et tilsvarende højt udgiftsniveau pr. deltager. Flere restaurationsbesøg er foretaget i weekender og i flere tilfælde er der også købt børnemenuer.

En del af udgifterne afholdt til "repræsentation" dækker efter vores opfattelse derfor over private udgifter, som ikke vedkommer Østjysk Bolig. Denne del af udgifterne skal derfor vurderes og håndteres på samme måde som andre private udgifter, der er blevet afholdt på Østjysk Boligs regning.

Den del af udgifterne, der er udtryk for repræsentation til varetagelse af Østjysk Boligs interesser, er ikke holdt på et rimeligt niveau. Der er tale om et stort antal restaurationsbesøg, et generelt højt udgiftsniveau, herunder særligt til køb af dyr vin mv.

En forsigtig opgørelse af de udgifter til "repræsentation", der enten vedrører private udgifter, eller som overstiger et rimeligt niveau og dermed er overforbrug, kan efter vores vurdering anslås til ca. DKK 500.000. Den endelige vurdering af dette spørgsmål må dog baseres på gennemførelse af yderligere undersøgelser mv., hvorfor et større privat- og overforbrug ikke kan udelukkes.

### **3.5 Utilstrækkelige forretningsgange og intern kontrol**

Undersøgelsen har afdækket en organisation, hvor tilsyn og økonomihåndtering har været baseret på tillid og ikke tillige på en sædvanlig og relevant kontrol.

I praksis har der ikke været indført forebyggende eller opdagende kontroller i organisationen.

Den samme person i Østjysk Bolig har således kunnet stå for eksempelvis (i) bankafstemninger og dermed kontrol af, at bogholderiet løbende afspejler de gennemførte transaktioner på organisationens bankkonti, (ii) afstemning og afklaring af poster bogført på kontogrupperne 725 og 726 indeholdende diverse tilgodehavender, debitorer udenfor debitor kartoteket, udlæg og periodeafgrænsningsposter, (iii) afstemning og håndtering af byggeregnskaber, herunder udarbejdelse af skema B og C i forbindelse med korrespondance med kommunen omkring byggebudgetter og realiserede byggeudgifter og (iv) bogføringen af transaktioner vedrørende overførsler for "udlæg".

Der har heller ikke været nogen kontrol af udgifter afholdt på firmakreditkort i form af formålet med udgifterne eller rettidig aflevering af bilag som grundlag for bogføringen. Der har i undersøgelsesperioden været afholdt udgifter på firmakreditkort for i alt ca. DKK 4.450.000, hvoraf ca. DKK 4.200.000 eller ca. DKK 37.000 i gennemsnit pr. måned er afholdt af én person.

Østjysk Boligs håndtering af byggeprojekter har været internt styret i forhold til kontrol af udgiftsafholdelse. Der har således ikke i alle tilfælde været anvendt det normale kontrol set-up, hvor bygherrerådgiver kontrollerer alle omkostninger inden disse overleveres til organisationen selv til endelig godkendelse.

Vi har endvidere konstateret, at der i den relevante periode ikke har foreligget de nødvendige, påkrævede og relevante skriftlige forretningsgange, herunder for kontroller i økonomifunktionen.

Forholdene afspejler en udbredt og foruroligende mangel på en helt grundlæggende kontrol i flere led af de normale kontrolkæder i en almen boligorganisation.

De ovenfor beskrevne uregelmæssigheder i bogholderiet skal ses i sammenhæng med de mangelfulde kontrolmæssige forhold.

### **3.6      **Ansvarsspørgsmål mv.****

Vi har i overensstemmelse med kommissoriet foretaget en vurdering af, om der kan være grundlag for på vegne af Østjysk Bolig at rejse krav om erstatning for det tab, som Østjysk Bolig måtte være blevet påført, men som på nuværende tidspunkt ikke kan opgøres endeligt, jf. ovenfor afsnit 3.1.1.

Der er tale om en foreløbig vurdering.

Udover ansvaret for de implicerede personer, som har begået eller medvirket til de beskrevne og politianmeldte og eventuelt øvrige forhold, er det et særligt spørgsmål, om der kan være grundlag for et erstatningsansvar for henholdsvis bestyrelse og revision.

For så vidt angår bestyrelsen, er det vores foreløbige vurdering, at bestyrelsen i to henseender har forsømt at varetage sine pligter i forhold til det relevante forløb.

Bestyrelsen har for det første forsømt at påse, at der forelå skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i organisationen. Hvert eneste år i undersøgelsesperioden, hvor de enkelte revisionsprotokollater blev gennemgået og underskrevet af bestyrelsen, havde bestyrelsen en konkret anledning til at gribe ind, og bestyrelsen burde have grebet ind og

krævet, at opdateringen af de interne forretningsgangsbeskrivelser blev færdiggjort. Det er imidlertid på det foreliggende grundlag usikkert, om det ville have begrænset eller hindret de implicerede personers adfærd, at der var blevet tilvejebragt de manglende skriftlige forretningsgange.

Bestyrelsen har for det andet forsømt at føre et tilstrækkeligt tilsyn. Det er vores opfattelse, baseret på en gennemgang af referater af bestyrelsesmøder og korrespondance samt vores samtaler som led i advokatundersøgelsen, at bestyrelsens tilsyn i udpræget grad var baseret på tillid. Det er på det foreliggende grundlag vores opfattelse, at bestyrelsen formentlig ikke før en tilsynssag i 2017 har haft anledning til at antage, at der forelå en nærliggende risiko for besvigelser. Det er til gengæld vores vurdering, at tilsynssagen i 2017 var en konkret anledning for bestyrelsen til at skærpe tilsynet, men at der ikke blev implementeret den relevante og nødvendige kontrol i den forbindelse. Var det sket, ville det efter vores opfattelse sandsynligvis have afværget eller begrænset det efterfølgende misbrug og overforbrug. Vi har foreløbigt anslået dette til ca. DKK 480.000.

Vi understreger, at et eventuelt ansvar som beskrevet alene påhviler de medlemmer af bestyrelsen, der deltog i beslutningen i august 2017 og som efterfølgende undlod at foretage de fornødne handlinger til opfyldelse af bestyrelsens forpligtelse til at føre et effektivt tilsyn.

Den endelige vurdering af disse spørgsmål må baseres på gennemførelse af yderligere undersøgelser mv. og tilvejebringelse af yderligere materiale, primært som led i den politimæssige efterforskning. Et videregående ansvar kan således ikke udelukkes.

Vi bemærker i den forbindelse, at Østjysk Bolig har tegnet en ansvarsforsikring, der ifølge policen bl.a. omfatter direktion- og bestyrelsesansvar (DKK 10 mio. pr. skade) og kriminalitetsdækning (DKK 5 mio. pr. skade pr. år) men dog er begrænset til en maksimal dækningssum under policen (der omfatter andre typer forsikringer end de nævnte) på DKK 15 mio. pr. år.

På det foreliggende grundlag - med forbehold for policens nærmere vilkår og betingelser - er det vores vurdering, at Østjysk Boligs tab forbundet med forhold, der er afdækket i advokatundersøgelsen, og som kan danne grundlag for strafansvar, kan være omfattet af forsikringens kriminalitetsdækning i det omfang, der kan påvises forsæt til uberettiget vinding.

Det er endvidere vores vurdering, at boligorganisationens tab forbundet med forhold, der er afdækket i advokatundersøgelsen, og som kan danne grundlag for erstatningsansvar, kan være omfattet af forsikringens dækning for direktion- og bestyrelsesansvar i det omfang, erstatningskravet ikke er en følge af strafbare handlinger, forsæt eller grov uagtsomhed. Det bemærkes i den forbindelse, vi ikke har grundlag for at fastslå, at bestyrelsens forsømmelser var udtryk for grov uagtsomhed.

For så vidt angår revisionen bemærkes, at revision af en almen boligorganisation har et andet og videre omfang end revision af en traditionel erhvervsdrivende virksomhed.

Revisionen omfatter - foruden den traditionelle finansielle revision - tillige såkaldt juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Forvaltningsrevision indebærer bl.a., at revisionen skal forholde sig til selve forretningsførelsen og ikke blot resultatet heraf, herunder om der ved forvaltningen af midler og driften er taget skyldige økonomiske hensyn i form af sparsommelighed mv.

Det fremhæves, at revisors arbejdspapirer ikke er tilgængelige for Østjysk Bolig, herunder bestyrelsen, og heller ikke har været tilgængelige for advokatundersøgelsen. Grundlaget for revisionens planlægning og det af revisionen udførte arbejde samt revisionsresultaterne er dermed ikke oplyst udover hvad fremgår af revisionsprotokollaterne.

Der er imidlertid på det foreliggende grundlag en flerhed af forhold, der giver anledning til undren. Dette omfatter særligt følgende:

- Revisionens bemærkninger om boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller mv. i revisionsprotokollaterne for den løbende revision i årene 2011-2020 blev holdt i generelle vendinger og omfattede ikke bemærkninger om, at de foreliggende interne forretningsgangsbeskrivelser (da og i det omfang de forelå) var særdeles mangelfulde, ikke var implementeret i tilstrækkeligt omfang og ikke var operationelt effektive
- Såfremt revisionen udførte substansrevision, undrer det os, at revisionen ikke afdækkede besvigelser, overforbrug og omfattende bankoverførsler mv. uden underliggende bilag, og at revisionen ikke i revisionsprotokollaterne skærpede sin rapportering omkring det manglende eller utilstrækkelige kontrolmiljø i boligorganisationen
- Revisionens bemærkninger om "Andre tilgodehavender" i revisionsprotokollaterne vedrørende revision af årsregnskaberne omfattede ikke bemærkninger om karakteren af posteringerne i kategorien "Øvrige", herunder om "gamle" posteringer og posteringer vedrørende "netværk"
- Revisionen foretog uanmeldte beholdningseftersyn omfattende boligorganisationens kontante kassebeholdning og bankkonti, uden at dette gav anledning til bemærkninger, som revisionen vurderede skulle rapporteres til bestyrelsen i revisionsprotokollen. Revisionen har heller ikke i revisionsprotokollen kommenteret, at den nedskrevne forretningsgang omkring afstemning af likvide beholdninger ikke har været efterlevet
- Revisionens forvaltningsrevision har ikke konstateret et eller flere af de relevante forhold, der er uforenelige med forudsætningen om sparsommelighed af en sådan væsentlighed, at revisionen har vurderet, at det skulle omtales i revisionsprotokollen. Dette kan undre henset til, at Østjysk Bolig ikke kunne karakteriseres som en boligorganisation med fokus på sparsommelighed

På den baggrund er det vores indstilling, at der gennemføres en nærmere undersøgelse af revisionens forhold med henblik på at vurdere, om der er grundlag for at rejse kritik og krav om erstatning for det tab, som Østjysk Bolig er blevet påført som følge af eventuelle forsømmelser fra revisionens side.

Den 6. april 2021  
Kromann Reumert



Advokat Kim Trenskow

