

**Udskrift af dombogen****DOM**

Afsagt den 13. august 2018 i sag nr. BS 1-1981/2015:

Arbejdernes Andels Boligforening, Afd. 12, "Riisvangen II"

v/ formand Henning Edvardsen

Hans Egedesvej 116

8200 Aarhus N

(advokat Henrik Hougaard)

mod

Arbejdernes Andels Boligforening

v/ direktør Anders Rønnebro

Langelandsgade 50

8000 Aarhus C.

(advokat Henrik Steen Jensen)

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen angår en tvist om kompetencefordelingen mellem Arbejdernes Andels Boligforening og en af boligforeningens afdelinger i relation til organisering af vedligeholdelsesopgaver, herunder boligforeningens adgang til at opkræve ejendomsfunktionær-ydelser, som afdelingen ikke selv har valgt til.

Sagsøgeren, Arbejdernes Andels Boligforening, Afdeling 12, "Riisvangen II"s påstand er:

1. Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus, tilpligtes at anerkende, at afdelingsbestyrelsen i Afdeling 12, "Riisvangen II", fortsat organiserer almindelige vedligeholdelsesopgaver under den daglige drift i afdelingen, i henhold til afdelingens forretningsorden.

2. Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus, tilpligtes at anerkende, at sagsøgte praksisændring, hvorved afdelingsbestyrelsen i Afdeling 12, "Riisvangen II" og afdelingsmødet blev frataget sine kompetencer, er ulovlig og i strid med almenboliglovens formål og principper.

og

3. Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus, tilpligtes at betale Arbejdernes Andels Boligforening, Afdeling 12, "Riisvangen II", kr. 892.528,00 samt at betale sædvanlig procesrente fra sagens anlæg af kr. 282.133,00, af yderligere 163.829,00 kr. fra 30. januar 2016, af yderligere 162.901,00 kr. fra 30. januar 2017, af yderligere 211.905,00 kr. fra 30. januar 2018, samt af

yderligere kr. 71.760,00 fra 31. maj 2018 til betaling finder sted.

Beløbet i betalingspåstanden udgør afdelingens udgifter til konto nr. 114, Renholdelse, under "løn ejendomsfunktionærer mv." og opgøres således:

Resultatopgørelse for perioden 1/1 2013 - 31/12 2013	109.509 kr.
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2014 - 31/12 2014	172.624 kr.
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2015 - 31/12 2015	163.824 kr.
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016	162.901 kr.
Resultatopgørelse for perioden 1/1 2017 - 31/12 2017	211.905 kr.
Budget for perioden 1/1 2018 til 1/5 2018	<u>71.760 kr.</u>
I alt	<u>892.528 kr.</u>

Arbejdernes Andels Boligforenings påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 3.

Arbejdernes Andels Boligforening (herefter boligorganisationen) er en almen boligorganisation, som består af ca. 60 afdelinger. Boligorganisationens øverste myndighed udøves af et valgt repræsentantskab. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, og forretningsføreren varetager den daglige ledelse.

Lejerne kan på et afdelingsmøde vælge en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse. Afdelingsbestyrelsen forelægger afdelingens driftsbudget og evt. tillige afdelingsårsregnskabet for afdelingsmødet, og afdelingsbestyrelsen godkender afdelingens driftsbudget og årsregnskab. Afdelingsbestyrelsen forelægger desuden de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet har blandt andet også kompetence til at fastsætte en husorden for afdelingen.

Kommunalbestyrelsen i Aarhus Kommune fører tilsyn med boligorganisationen og boligorganisationens afdelinger og påser, at driften er i overensstemmelse med reglerne herom i almenboligloven, lov om leje af almene boliger, bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love, og boligorganisationens vedtægter.

Boligorganisationen forespurgte i 1989 tilsynsmyndigheden, om de valgte afdelingsbestyrelser kunne tillades at rekvirere mindre arbejder/leverancer for maksimalt 5.000 kr. Tilsynet svarede, at tilsynet ikke havde indvendinger herimod, men erindrede under henvisning til boligstyrelsens cirkulære om organisation og udlejning af almennyttigt byggeri om, at boligforeningens

ledelse stadig havde det juridiske og økonomiske ansvar for foreningens dispositioner.

Afdelingsbestyrelsernes rekvisitionsbemyndigelse blev efterfølgende udvidet til at angå arbejder/leverancer for op til 10.000 kr.

Af en vejledning, som udarbejdes af boligorganisationens bestyrelse og løbende redigeres, fremgår af en version fra 1999 blandt andet:

"...

7. AFDELINGSBESTYRELSEN

AFDELINGSBESTYRELSENS RETTIGHEDER, PLIGTER OG ANSVAR.

...

Nogle af de væsentlige opgaver og regler er:

- Afdelingsbestyrelsen fører tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand m.v. og ser efter, at der er god orden.

...

- Indenfor rammerne af det af afdelingsmødet godkendte budget skal afdelingsbestyrelsen træffe beslutninger vedrørende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder m.v. samt om drift og brug af fælleslokaler og om etablering af fritidsaktiviteter o.lign.

- Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der skal udføres rimelige moderniseringsarbejder eller kollektive anlæg. Sådanne beslutninger skal godkendes på et afdelingsmøde.

...

SAMARBEJDET MED EJENDOMSFUNKTIONÆRER OG ADMINISTRATIONEN.

...

Som nævnt er det afdelingsmødet, der træffer beslutning om gennemførelse af større moderniserings- og forbedringsarbejder, og ledelsen der iværksætter og gennemfører. Inspektøren er ansvarlig for, at der er budgetmæssig dækning, inden arbejdet sættes i gang.

...

REGLER FOR AFDELINGSBESTYRELSENS ARBEJDE:

Udstedelse af rekvisitioner

...

Boligforeningens bestyrelse har besluttet, at afdelingsbestyrelserne, i afdelinger uden varmemester, højest må udstede rekvisitioner til vedligeholdelse på max. 10.000 kr. pr. rekvisition.

Denne beslutning er godkendt af tilsynsmyndighederne. Et vedligeholdelsesarbejde må ikke opdeles i flere, for på den måde at komme under de 10.000 kr.

Det er ligeledes besluttet, at afdelingsbestyrelserne højest må indkøbe skrivemaskiner, Edb-udstyr, inventar o.lign. til afdelingsbestyrelsen for maksimalt 10.000 kr.

..."

Den 1. december 2008 skrev boligorganisationen ved teknisk chef Arne Tollaksen til formanden for afdeling 12's bestyrelse, Henning Edvardsen, blandt andet:

"Udstedelse af rekvisitioner, samt henvendelse til håndværksfirmaer

I medfør af hovedbestyrelsens beslutning er afdelingsbestyrelsens tilladelse til at træffe aftale med håndværksfirmaer om udførelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder i afdelingen tillige med retten til at udstede rekvisitioner desangående inddraget.

Denne beslutning angår naturligvis ikke afdelingsbestyrelsens dispositionsret vedrørende konto 119. beboeraktiviteter, afdelingsbestyrelsen, telefonudgifter, afdelingsmøder og fester mv., køb og salg af EDB udstyr, andre udgifter.

..."

Afdeling 12's bestyrelse indkaldte på baggrund af hovedbestyrelsens beslutning til et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. februar 2009 til behandling af følgende forslag til udtalelse/resolution: "*Ved arbejder i og ved vores boliger skal boligtagerne rette henvendelse til afdelingsbestyrelsen, der her efter rekvirer nødvendige håndværkere og operator gennem udskrivning af rekvisition.*" Forslaget blev vedtaget med meget stort flertal.

Den 15. april 2009 skrev tilsynet til Henning Edvardsen blandt andet:

"Udgiften til lokalinspektører

Det kommunale tilsyn har modtaget Deres brev dateret 27. marts 2009, der vedrører konteringen af udgiften til lokalinspektører på konto 114 i afdelingsregnskabet for 2007.

...

I Tilsynets brev af 29. januar 2009 er redegjort nærmere for AAB's organisation med Teknisk chef, inspektører, lokalinspektører og ejendomsfunktionærer.

Det er noteret, at afdeling 12 har fravalgt ejendomsfunktionærer (konto 114).

Boligorganisationen har imidlertid fastholdt, at der er et behov for, at der til AAB's afdelinger er tilknyttet lokalinspektører. Udgiften konteres på afdelingernes konto 114.

I Tilsynets brev af 29. januar 2009 er redegjort for hvordan udgiften til en lokalinspektør er fordelt mellem en række afdelinger, herunder afdeling 12.

En omkontering af udgiften til konto 511 vil alt andet lige betyde større administrationsbidrag til boligorganisationen for afdeling 12.

Tilsynet har ud fra en samlet vurdering ikke fundet grundlag for at påtale de vurderinger/skøn, der relaterer sig til behovet for lokalinspektører, herunder konteringen af lønudgiften."

Uenigheden mellem afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen vedrørende udstedelse af rekvisitioner samt behovet for lokalinspektører resulterede i en henvendelse fra de Henning Edvardsen til daværende velfærdsminister, Karen Ellemann, som ved brev af 3. juli 2009 svarede:

" ...

Tak for dit brev af 1. juni 2009 om samarbejdsrelationerne mellem organisationsbestyrelsen i Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) og AAB, afdeling 12, "Riisvangen II".

Indledningsvis vil jeg beklage det sene svar.

Du skriver blandt andet i dit brev, at boligorganisationens

bestyrelse har frtaget afdelingsbestyrelsen dens virke i afdelingen og nedlagt forbud mod, at afdelingsbestyrelsen har kontakt til beboerne og håndværkere, der skal betjene afdelingen.

Jeg kan ikke af dit brev præcist se, hvilke funktioner afdelingsbestyrelsen er blevet frtaget.

Jeg kan dog generelt vejledende oplyse, at boligorganisationens ledelse (organisationsbestyrelsen) har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen og dennes afdelingers drift. Bestyrelsen skal herunder tilgodese beboernes interesser samt varetage boligorganisationens og afdelingernes interesser bedst muligt.

Det følger heraf, at kompetencen til at indgå juridisk bindende aftaler med håndværkere og føre tilsyn med arbejdets udførelse påhviler organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen kan vælge at inddrage beboerne (afdelingsbestyrelsen) i de nævnte tilsynsfunktioner og kan tilsvarende vælge at tilbagekalde denne beslutning, hvis den vurderer, at ordningen ikke fungerer tilfredsstillende.

Derudover vil jeg gerne understrege, at boligorganisationens bestyrelse ikke kan afsætte en lovligt valgt afdelingsbestyrelse. Det er alene afdelingsmødet, der kan afsætte en siddende afdelingsbestyrelse eller et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer før udløbet af funktionsperioden.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationers virksomhed. Ministeriet har derfor sendt dit brev til Århus Kommune til videre foranstaltning. Du vil således modtage svar på din henvendelse fra kommunen.

Tak, fordi du tog dig tid til at skrive til mig.

..."

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 17. november 2010 blev boligorganisationens vedtægter fra 1994 ændret og tilrettet i forhold til ny lovgivning. De nye vedtægter blev efterfølgende godkendt af Aarhus Kommune.

Den 27. august 2013 skrev projektdirektør i boligorganisationen, Arne Tollaksen, blandt andet følgende til Henning Edvardsen:

"Rekvisitionsretten

Trods det, at I gentagne gange har modtaget særskilt orientering om dette emne, må jeg konstatere, at I fortsætter med at kontakte håndværkere og træffe aftale med håndværkere herunder indhenter tilbud.

I burde ikke være i tvivl om, at denne adfærd skulle stoppe, da rekvisitionsretten blev frataget afdelingen. I perioden frem til den seneste ændring, har I kunnet modtage henvendelser fra beboere, der konstaterede behov for håndværkerassistance. I skulle derpå videregive besked til Driftscentret.

Jeg kan se af en standard, I benytter, at denne praksis også omfattede arbejder på andre konti end 115, dette har aldrig været gældende forretningsgang. Af jeres ledsagende tekst ses, at I har hentet pris og truffet aftale med håndværker.

Jeg kan nævne døre og vinduer til Hans Egedes Vej 106, Godtfred Hansens vej 49, Godtfred Hansens Vej 37 i tilbud fra Hustonrerne og MMT. Kældervæg Jens Munks Vej 39 tilbud fra Flemming Hansen og senest rårum Fridtjof Nansens-vej 81 aftale med C.F. Andersen. Der er tale om tilbud på i alt 99.838,75 kr. Forhold, som her beskrevet, har været genstand for samtaler med bestyrelsen og ført til, at I to gange blev frataget rekvisitionsretten.

Arbejder på konto 116 behandles efter reglerne i arbejdsmappen for afdelingsbestyrelser, her kan I kan meddele afdelingsmødets beslutning, hvorefter det er inspektør henholdsvis lokalinspektør, der forestår alt vedrørende det videre forløb, afhængig af hvilken type arbejde det omhandler.

Med den gældende ordning med varmemesterområder, kan I modtage henvendelse fra lejere, der konstaterer skade eller fejl udenfor normal arbejdstid, og vel og mærke arbejder lejerer ikke har mulighed for at kontakte afdelingens varmemester om.

Jeg forventer, du orienterer din afdelingsbestyrelse, og omhandlede adfærd straks ophører.

Der bliver givet instruks til driftscentret, lokalinspektør og inspektør om, at indberette såfremt I ikke efterlever de gældende bestemmelser.

Såfremt I ikke vil efterleve given instruks, vil afdelingens håndværkere blive tilskrevet med besked om ikke at mødekomme opfordring til tilbudsafgivelse eller at modtage ordre."

Henning Edvardsen svarede den 29. august 2013 blandt andet:

"...

Uden at jeg skal motiv tolke dit brev af 27.8.13 men det er indlysende at der hersker en unormal forretningsgang over for afdeling 12. Vi skal behandles som loven forskriver, og at vi bruger vores lovfæstede ret til at indhente priser og udgifts niveauer, det kan du ikke og skal du ikke tage fra os.

Vi opfylder fuldstændig vores aftale med at modtage besked fra vores beboere og videregive den til driftscenteret, og selv om der lægges mange hindringer i vejen, så vil vi altid opfylde vores del af aftale, det skal der ikke herske tvivl om.

Du referere til at vi bruger andre konti end 115 og at vi skulle indhente priser og træffer aftale med håndværkere og at dette skulle stride mod reglerne.

Vi har aldrig truffet bindende økonomiske aftaler med nogen håndværkere, at vi spørger til prisen og senere overlader det til inspektøren at indhente bindende tilbud, det er iht. vores aftale, du tidligere fuldt informeret og været part i denne aftale.

Nu kan vi ikke kontere i regnskabet og hvis inspektøren mener at en konto er mere korrekt til en opgave, så er det inspektørens opgave at gøre dette. At du tolker den ledsagende tekst som et indicium for din påstand, må begrundes af en anden årsag. Vi er ikke herre over hvordan andre opfatter vores stilling, vi følger reglerne.

Du nævner en række opgaver hvor vi skulle have indgået aftaler, og endnu en gang så er det en fejlslutning, og jeg kan simpelthen ikke forstå at man ikke kan tage imod det gratis afdæknings arbejde som afdelingsbestyrelsen udfører og at det ikke bliver mødt med større erkendelse er uforståeligt. Det kan ikke kun være et procedurespørgsmål.

Vi finder fx det billigste vindues prisniveau, vi finder det billigste prisniveau på badeværelser, osv. vi er udmærket klar over at den tid som vi ofrer på arbejdet ikke kan forventes af inspektøren, så det er og bliver en hjælp inspektøren modtager fra os.

Vi overlader således arbejdet med at konfirmere prisen til inspektøren, det skulle således ikke berettige til dine udfald og påstande om at vi overtræder reglerne.

At vi i sommerferien får en henvendelse om at vandet strømmer ind i en kælder og vi beder dig om at hjælpe, men bliver mødt med afvisning fra din side og at det bare det må vente, berettiger ikke til at klandre os.

Du referer til at (hoved) bestyrelsen to gange har frtaget os rekvisitions retten, det er korrekt, men du glemmer at det var på fejlagtig og usande og politiske opfundet begrundelser. Du har selv en stor del af skylden i denne sag.

Den første gang, udviste daværende formand da også stort format og undskyldt, han var blevet orienteret forkert af sine ansatte. Anden gang lader vi stadig stå hen i det uvisse. Dokumentation sender jeg dig gerne igen.

Jeg har også måttet konstatere at I i rekvisitionssagen har ramt mig på min person og skadet mig. Så jeg syntes ikke at du bør referere til disse urimeligheder, det er ikke klædeligt, men også meget stødende.

Vi har ikke en varmemester i afdelingen og vi varetager denne opgave, som vi har gjort det i 68 år, og da den nye struktur ikke er på plads og accepteret, så står vores tidligere aftale ved magt.

Der er således ikke noget der skal stoppes, i den procedure der foregår i afdelings regi.

I henhold til reglerne for afdelingsbestyrelsernes virke, så er det (naturligvis) tilladt at indhente pris og pris niveauer på diverse opgaver, således at afdelingsbestyrelsen kan orientere sig og således at inspektør og afdelingsbestyrelse kan træffe et kvalificeret valg."

I 2013 besluttede boligorganisationen at indføre en obligatorisk varmemesterordning, hvorefter der til alle afdelinger blev tilknyttet varmemestre.

Ved brev af 3. september 2013 til Henning Edvardsen meddelte boligorganisationens direktør, Anders Rønnebro, og Arne Tollaksen, at boligorganisationen i konsekvens af afdeling 12's "fortsatte tilsidesættelse af regler for rekvirering af arbejde eller indhentning af tilbud på diverse arbejder i afdelingen" nu ville orientere håndværkerne på afdelingens primære håndværkerliste om reglerne for rekvirering af arbejde og anmodning om tilbud, og at afdelingen skulle være indstillet på, at håndværkerne fremover ikke kunne efterkomme afdelingens henvendelser. Henning Edvardsen blev ligeledes gjort opmærksom på, at de nye varmemesterområder trådte i kraft

den 1. oktober, og boligorganisationen opfordrede Henning Edvardsen til at informere beboerne om, at de efter dette tidspunkt kunne henvende sig direkte til varmemesteren i stedet for som hidtil direkte til driftscentret eller via afdelingsbestyrelsen til driftscentret.

Afdelingsbestyrelsen fastholdt i brev af 12. september 2013, at afdelingsbestyrelsen hverken afholdt licitationer, indhentede bindende priser eller på anden måde forpligtede afdelingen, men alene sendte en meddelelse til inspektøren med kopi til håndværkerne med besked om kommende arbejder. Afdelingsbestyrelsen skrev desuden ud til afdelingens leverandører og håndværkere og beklagede, at boligorganisationens administration havde inddraget dem i sagen.

På et møde den 28. november 2013 behandlede repræsentantskabet for Arbejdernes Andels Boligforening blandt andet et forslag om at nedlægge Andelsfonden og overføre midlerne derfra til dispositionsfonden tillige med et forslag om i konsekvens heraf at slette bestemmelserne fra § 23A til og med § 23E i boligorganisationens vedtægter. Henning Edvardsen anbefalede som repræsentantskabsmedlem at stemme nej til forslaget om nedlæggelse af Andelsfonden, men forslaget blev vedtaget med 97 stemmer for og 5 stemmer imod, mens 5 undlod at stemme. Den foreslåede ændring af boligorganisationens vedtægter blev som konsekvens heraf ligeledes vedtaget.

Vedtægtsændringerne blev efterfølgende forelagt tilsynet, som tog ændringerne til efterretning uden bemærkninger, jf. almenboliglovens § 12, stk. 5.

Uenighederne mellem afdeling 12 og boligorganisationen om behovet for ejendomsfunktionærer og om konteringen af lønudgiften til disse resulterede i, at afdelingsbestyrelsen fra og med 2012 nægtede at godkende årsregnskaberne. Årsregnskaberne er siden da blevet forelagt for og godkendt af tilsynet i medfør af almenboliglovens § 42.

I tilsynets brev af 4. oktober 2013 til Arbejdernes Andels Boligforening vedrørende årsregnskabet for 2012 hedder det:

Twist vedrørende regnskab 2012, afd. 12, Riisvangen II

"Det fremgår af afdelingsbestyrelsens brev af 7. august 2013, at afdelingsbestyrelsen har nægtet at godkende årsregnskab 2012.

....

Tilsynet kan bekræfte, at problematikken er velkendt og behandlet tidligere.

Det kan supplerende anføres, at det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingerne ligger hos foreningsbestyrelsen jf. § 12 i driftsbekendtgørelsen.

Det er derfor naturligt, at AAB for at sikre en forsvarlig drift i afdelingerne sætter en nedre grænse for serviceniveauet, herunder i hvilket omfang ydelserne på konto 114 kan fravælges.

Årsregnskab 2012 kan herefter meddeles godkendt.

Kopi af dette brev er samtidig tilgået afdelingsbestyrelsen."

Den 27. marts 2014 skrev rådmanden for Teknik og Miljø, Kristian Würtz, følgende til Henning Edvardsen som opfølgning på et møde mellem sidstnævnte og tilsynet:

"AAB, afd. 12, Riisvangen II - årsregnskab mv.

Kære Henning Edvardsen.

En velfungerende almen sektor ligger mig meget på sinde. Det var interessant at høre din oplevelse af virkeligheden i jeres almene boligafdeling.

Vi aftalte på mødet den 5. marts 2014, at du skulle fremsende dine synspunkter.

Der har været behov for at involvere forvaltningen i mine bestræbelser på at kunne give dig et korrekt og fyldestgørende svar.

Derfor indledningsvis nogle overordnede betragtninger om organisationsformen.

...

Afdelinger er økonomisk uafhængige, men det betyder ikke, at de også er selvstændige. Afdelingerne har en række parlamentariske rettigheder. Hovedbestyrelsen har ifølge lovgivningen en pligt til at sikre en forsvarlig drift af organisationens afdelinger.

Du anker primært over at boligorganisationen pålægger afdelingen "serviceydelser" og henviser i den forbindelse til, at dette er uforeneligt med § 29 i driftsbekendtgørelsen, hvorefter tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingerne.

De serviceydelser, der er stridens genstand, er imidlertid ikke

administrative ydelser (konto 112), som § 29 omhandler, men derimod ejendomsfunktionærydelser (konto 114).

Udgiftsposten fremgår af budgettet/regnskabet. Uenighed mellem hovedbestyrelse og afdelingsmødet indbringes for kommunalbestyrelsen/byrådet, der træffer den endelige afgørelse. Tilsynet har - på Aarhus Byråds vegne - truffet afgørelse i sagen senest ved brev af 4. oktober 2013.

Det er klart, at bemandingsspørgsmålet i sidste ende er en afvejning af lejernes ønsker om at spare penge og hovedbestyrelsens pligt til at sikre en forsvarlig drift.

Jeg ser mig på baggrund af ovenstående ikke i stand til at foretage mig yderligere i sagen."

Den 17. juni 2014 skrev tilsynet til Arbejdernes Andels Boligforening:

"AAB, afd. 12 - tvist om årsregnskab 2013

Ved brev af 6. maj 2014 indbragte Arbejdernes Andels Boligforening årsregnskab 2013 for Tilsynet eftersom afdelingsbestyrelsen ikke kunne godkende regnskabet..

Som grundlag for sagens vurdering indgår AAB's brev af 8. maj 2014 og afdelingsbestyrelsens høringssvar i mail af 10. juni 2014..

Foreningsbestyrelsen har godkendt administrationens regnskab for 2013.

Konto 114

Afdelingsbestyrelsen anker over konteringen af udgifter til lokalinspektører mv. på konto 114.

Problematikken er velkendt og er tidligere blevet behandlet af Tilsynet. Der henvises bl.a. til Tilsynets brev af 4. oktober 2013.

Klagen afvises med den begrundelse, at spørgsmålet allerede er behandlet og afgjort.

...

På baggrund af ovenstående gennemgang er årsregnskab 2013 meddelt godkendt, jf. § 42 i almenboligloven."

Den 27. juni 2016 skrev tilsynet til Arbejdernes Andels Boligforening:

"AAB, afd. 12 - tvist om årsregnskab 2015

Ved brev af 3. juni 2016 indbragte Arbejdernes Andels Boligforening årsregnskab 2015 for tilsynet, eftersom afdelingsmødet på mødet den 1. maj 2016 valgte at forkaste årsregnskab 2015.

I sagen indgår e-mail af 5. juni 2016 fra Henning Edvardsen bilagt afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning fra april 2015 til april 2016 samt referat af afdelingsmødet den 1. maj 2016.

I e-mail af 20. juni 2016 gøre gældende, at tilsynet ikke har beføjelse til at afgøre sagen med bindende virkning for parterne.

Det fremgår af afdelingsmødereferatet, at den manglende regnskabsgodkendelse har baggrund i, at afdelingsmødet ikke kan godkende udgiften på konto 114. Der henvises til konkret til § 30, stk. 2 i driftsbekendtgørelsen og henvises til, at afdelingen aldrig har valgt tillægssydelser, jf. § 30, stk. 2, 3. pkt.

Afgørelse

Problematikken er velkendt og behandlet tidligere. Tilsynet anser sig som kompetent til at afgøre tvisten eftersom uenigheden drejer sig om hvorvidt udgiften på konto 114 skal medtages i årsregnskabet.

Det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingerne ligger hos foreningsbestyrelsen, jf. § 12 i driftsbekendtgørelsen. Tilsynet har ikke bemærkninger til at foreningsbestyrelsen fastlægger en nedre grænse for serviceniveauet - dvs. fastlægger i hvilket omfang ydelserne på konto 114 kan fravælges.

§30, stk. 2 i driftsbekendtgørelsen vedrører administrationsbidragets størrelse og ikke udgifter, der konteres på konto 114. Det bemærkes dog, at bestemmelsen i 2 pkt. stiller krav om en grundlæggende og forsvarlig administration, dvs. et minimumsniveau for (også) administrative ydelser.

Årsregnskab for 2015 for afd. 12 meddeles godkendt."

Den 13. november 2017 skrev tilsynet til Arbejdernes Andels Boligforening blandt andet:

"Tvist vedr. årsregnskab 2016, afd. 12, AAB

...

Der knyttes i det følgende kommentarer til de enkelte punkter i årsregnskabet som afdelingen ikke kan acceptere:

Ad 1. Kontering på konto 114 (187.566 kr.)

Afdelingen har i lighed med tidligere år meddelt, at udgiften på konto 114 ikke kan accepteres.

Tilsynet fastholder den tidligere meddelte afgørelse. Organisationsbestyrelsen har ret og pligt til at fastholde et forsvarligt minimumsniveau på ejendomsfunktionærområdet. Afdelingen har derfor ikke mulighed for at fravælge udgiften.

Udgiften på konto 114 godkendes.

..."

Af budgetspecifikationer fra afdeling 12 fremgår blandt andet konto 114, renholdelse, og konto 112, administrationsbidrag mv., samt disse kontis udvikling fra regnskabsåret 2014 til budgetåret 2017.

Til illustration af funktionerne som henholdsvis lokalinspektør og varmemester i boligorganisationen er fremlagt 2 ansættelseskontrakter:

Af ansættelseskontrakt dateret 16. marts 2011 fremgår, at Allan Andersen pr. 1. april 2011 blev ansat hos Arbejdernes Andels Boligforening som lokalinspektør. Vedrørende arbejds- og ansvarsområde henvises i kontraktens § 2 til funktionsbeskrivelsen i det vedhæftede bilag til kontrakten. Af funktionsbeskrivelsen fremgår blandt andet:

"Ansvarsområde.

Lokalinspektøren er sideordnet med de øvige lokalinspektører og refererer direkte til driftchefen. Lokalinspektøren er personaleansvarlig for varmemestere og ejendomsfunktionære i egne afdelinger. Dog således varmemesteren forestår den daglige planlægning og tilrettelæggelse af arbejdet.

Personaleansvar omfatter arbejdsinstruktion og tilsyn med arbejdet, herunder sikring af at forretningsgange kendes og efterleves.

...

Lokalinspektørens primære opgave er, at sikre afdelingernes drift, primært almindelig og særlig vedligeholdelse, renholdelse, kontrakter og samarbejde med afdelingsbestyrelserne og beboerne.

..."

Det er i § 3 anført, at arbejdsstedet er Driftscenter Nord, men at arbejdsopgaver kan udføres udenfor arbejdsstedet i det omfang medarbejderen skønner det rimeligt, og at en væsentlig del af arbejdet vil skulle udføres i "de tildelte afdelinger".

Af "Ny ansættelseskontrakt", underskrevet den 9. oktober 2013, fremgår, at Ole Gregersen pr. 1. oktober 2013 blev ansat som varmemester i Arbejdernes Andels Boligforening. Om arbejds- og ansvarsområdet hedder det i § 2:

"I henhold til aftale, ansættes du som ejendomsservicetekniker i afd. 10-11-12-13-17-18-19-20. (Adresseliste vedlagt).

Medarbejderens primære reference er til arbejdsgivers lokalinspektør Allan Andersen"

Kontrakten indeholder ingen nærmere funktionsbeskrivelse.

Forklaringer

Hennings Edvardsen har forklaret, at dagligdagen i en almen bolig fungerer med udstrakt beboerdemokrati, når man sammenligner med en privat udlejningsbolig. De har en "beboerdemokrati-ret" i foreningen. Arbejdernes Andels Boligforening, afdeling 12, "Riisvangen II", er en tidligere andelsboligforening, hvor ejerskabet til ejendommene lå i foreningen og i dens afdelinger. Afdeling 12 er en af de sidste afdelinger, der i 1966 blev ændret til almene boliger i konsekvens af lov almene boliger.

Beboernes parlamentariske rettigheder indebærer, at de har indflydelse på deres bolig gennem foreningen og har ret til at ytre sig om foreningen. Bestyrelsens største pligt er at få beboerne engageret, så de tager ejerskab i foreningen. Han har siddet i afdelingsbestyrelsen siden 1980. Han er barnefødt i sin bolig. Der er sket mange holdningsændringer - mere end lovgivningsmæssige ændringer - over tiden.

Arbejdet i bestyrelsen er fastlagt i procedurer. Vedligeholdelsen af boligerne var tidligere deres primære opgave. Boligernes stand skal være ført op til dato, og der skal bevares en kontakt til beboerne herom. Beboerne skulle give besked, når der var noget, der skulle vedligeholdes, og så iværksatte bestyrelsen arbejdet. De havde også en "korrektur-funktion" i forhold til de indkomne regninger, som de fik til korrektur fra foreningen, efter at inspektøren havde bogført dem.

Hvis der for eksempel skulle repareres efter et rørbrud, rettede beboeren henvendelse til afdelingsbestyrelsen, der rekvirerede en håndværker fra

håndværkerlisten, fremsendte rekvisition med beskrivelse af arbejdet til håndværkeren og sendte en kopi heraf til inspektøren. En rekvisition var ikke en fastlæggelse af prisen, og håndværkeren måtte kun udføre arbejder ud fra det, der stod på rekvisitionen. Derfor var det også en tillidserklæring til håndværkeren. Regningen skulle sendes til inspektøren og konteres i en elektronisk kassekladde. Først på dette tidspunkt blev andelsboligforeningen involveret. Inspektøren kunne sammenholde rekvisitionen med regningen. Den fremgangsmåde havde været gældende siden 1946.

Afdelingsbestyrelsen var ikke involveret, da andelsboligforeningen i 1989 forespurgte tilsynet, om de måtte overgive rekvisitioner på op til 5.000 kr. til afdelingsbestyrelserne. Sådan blev det allerede praktiseret, og afdelingsbestyrelsen pressede på for en større fuldmagt. Rekvisitionsretten blev senere forhøjet til 10.000 kr.

I 2008 blev afdelingsbestyrelsen fratrækt rekvisitionsretten. De havde lavet en overskridelse på 1.250 kr., og det blev påstået, at de iværksatte arbejder uden for deres fuldmagt. Overskridelsen skyldtes, at de havde bestilt en undersøgelse ved Teknologisk Institut i forbindelse med et skimmelsvampeangreb, hvor regningen havde lydt på 11.250 kr. De havde ikke modtaget nogen forudgående påtale herom.

Der var ansat en lokalinspektør i andelsboligforeningen, og han skulle overtage kontakten til beboerne i forbindelse med rekvisitionerne. Det kom imidlertid ikke rigtigt op at køre, for alt for mange arbejdsopgaver blev tabt på gulvet, så afdelingsbestyrelsen bevarede kontakten til beboerne, men det blev til, at det var lokalinspektøren, der skrev rekvisitionerne. Bestyrelsen lavede en avis til håndværkerne om, at arbejdet først skulle sættes i gang, når håndværkeren fik rekvisitionen fra lokalinspektøren.

Sådan foregik det frem til 2013, hvor der blev ansat varmemestre i alle afdelingerne. Der havde været et mellem spil op til andelsboligforeningens brev af 27. august 2013. Nogle beboere havde søgt afdelingsbestyrelsens hjælp til at få indhentet tilbud vedrørende nogle arbejder, som beboerne selv skulle betale for. Afdelingsbestyrelsen havde ikke i perioden forpligtet andelsboligforeningen over for håndværkerne.

Afdelingen blev således pålagt en lokalinspektør, som de selv skal afholde udgiften til, hvorimod udgiften til inspektøren afholdes af foreningen. De var ikke enige i, at der skulle tilknyttes en lokalinspektør. De andre afdelinger fortsatte som hidtil. Det var kun afdeling 12, der fik en lokalinspektør tilknyttet.

Afdelingsbestyrelsen havde efter 2008 haft en overbevisning om, at det hele på et tidspunkt ville vende tilbage til normal gænge, men da andelsboligforeningen begyndte at skrive, at afdelingsbestyrelsen ikke overholdt de indgåede aftaler, stod det klart, at det ikke ville ske. Dette til trods for, at afdelingsbestyrelsen ikke længere skrev rekvisitioner vedrørende

vedligeholdelsesarbejder.

Afdelingsbestyrelsen syntes, at de mistede deres legitimitet, og at de derfor reelt var blevet afsat. Under disse betingelser kunne de ikke udføre deres opgaver vedrørende budgetterne, men andelsboligforeningen reagerede ikke på deres opråb herom.

I deres anke over regnskaberne så de blandt andet på, om udgiften var en tillægsydelse. Andelsboligforeningen fastholdt, at det var dem, der fastlagde minimumskravene, men heroverfor stod, hvordan afdelingen hidtil havde været drevet. Posten til lokalinspektører voksede eksplosivt, selvom de protesterede derover. Udgifter var indledningsvist nogle få tusinde kroner, men udgjorde gennem de seneste år 80.000 – 100.000 kr. og nærmer sig nu 200.000 kr.

Afdelingsbestyrelsen har stadig en funktion i forhold til budgettet. De besluttede at lave regnskabsmøder, så beboerne blev inddraget, og det ikke kun var bestyrelsen, der beskæftigede sig hermed. På regnskabsmødet stemmer beboerne om regnskabet med afdelingsbestyrelsens kommentarer. Afdelingsbestyrelsen har hele tiden ment, at ejendomsfunktionærernes lønninger er forkert konteret. Uenigheden går på, om udgiften skal udredes af afdelingen som en tillægsydelse eller af foreningen som en administrationsydelse. Derved ville man få mere kostægte tal. Nu er det ejendomsfunktionærerne, der har kontakten til beboerne og til håndværkerne. Det er det, anken går på – også fra beboerne, som er opdragsgivere til nærværende sag.

Beboernes indflydelse er nu mere formel og koncentreret omkring et budget og et regnskab. Hele strukturen og debatten om, hvilke arbejder der skal igangsættes, er fraværende i den nugældende struktur. De oplever igangsatte arbejder på bygningsdele, som de ikke ejer. Det var ikke et problem tidligere, hvor der var en fortrolighed over for beboerne om, at man blev behandlet ens. Når afdelingsbestyrelsen skal vurdere regnskabet, har de ikke længere den samme fornemmelse af dagligdagen, og de kan have svært ved at vurdere de enkelte poster og regninger. Det kan man sige, at de ansatte skal gøre, men afdelingsbestyrelsen vil gerne. Det har også betydet en øget husleje på et par 100 kr.

Han har siddet i repræsentantskabet side 1980. Når han flere gange i korrespondancen omtaler de andre beboere som andelshavere, er det måske udtryk for koketteri, men han har en boligoverenskomst og ikke en lejekontrakt. Han har arvet sin bolig fra sine forældre. Det kan man fortsat i andelsboliger i dag. Det er en reminiscens, ligesom at man havde ret til andelsbeviset. Han er ikke enig i, at han i dag reelt er lejer. De er underlagt lov om leje i almene boliger, men han opfatter sig som en andelshaver, hvilket giver en størrelse forståelse for, at man skal have større indflydelse på sin bolig, i modsætning til klientliggørelsen af beboere i en almennyttig bolig.

Det gælder alle afdelinger 1-12, at de reelt er andelshavere. Der er måske en drøm om en større medbestemmelsesret, men de er klar over, hvilket regelsæt der er gældende. De har imidlertid svært ved at definere, om ydelsen leveres af en inspektør, en lokalinspektør, en ejendomsfunktionær eller en varmemester.

Hvis en beboer havde behov for udskiftning af bygningsdele, kunne afdelingsbestyrelsen frem til 2008 udstede en rekvisition. Det var reelt formanden, der gjorde det alene. Det var deres kutyme. De øvrige medlemmer modtog beskeden fra beboeren og videregav denne til formanden. Al kontakt til boligforeningen gik gennem formanden. Det var beboeren selv, der foretog en teknisk vurdering og definerede problemet. Det er ikke raketvidenskab, om en vandhane ikke virker. På deres rekvisition stod som regel "undersøgelse af og eventuel udskiftning", hvorefter håndværkeren vendte tilbage over for bestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet i november 2010 var det ham, der stemte imod vedtagelsen af nye vedtægter. Det var fordi, han ikke ønskede en sletning af andelsfonden, der var beboernes eneste mulighed for at spare op i egen bolig. Han husker ikke, om nedlæggelse af andelsfonden var et emne på repræsentantskabsmødet i både 2010 og 2013.

Begrebet "renholdelse" stammer fra dengang, der var ansat en vicevært. Det omfattede også eksempelvis skorstensfejrning. De inspektører, han ser i det daglige, udfører en administrationsydelse, der skal konteres på konto 112 og ikke 114. De udfører den ydelse, som afdelingsbestyrelsen tidligere udført. De udfører ikke et fysisk stykke arbejde.

Anders Rønnebro har forklaret, at han startede i den almene sektor i 1980, hvor han var afdelingsformand og sad i afdelingsbestyrelsen i Gellerupparken. Hans første stilling som færdiguddannet jurist var som fuldmægtig ved Aarhus Kommunes tilsyn med almene boliger. Han blev hentet ind som forretningsfører i en anden andelsboligforening, og siden 2003 har han været direktør, hvilket er det samme som forretningsfører, i Arbejdernes Andels Boligforening.

I 1989 var det en meget speciel ordning, at man delegerede rekvisitionsretten. Det var færre og færre af foreningens afdelinger, der benyttede sig af denne ret, og til sidst var det kun afdeling 12. Det var et tidskrævende arbejde for organisationen. Da han tiltrådte, udgjorde rekvisitionsretten 10.000 kr.

Arbejdernes Andels Boligforenings øverste myndighed er et repræsentantskab bestående af 200 beboere. De fleste af dem er tillige medlem af bestyrelserne i de forskellige afdelinger. I henhold til vedtægterne, der er i overensstemmelse med lovgivningen, vælger repræsentantskabet en bestyrelse til at varetage driften. Bestyrelsen består af 7 beboere. Bestyrelsen har ansat vidnet som direktør og kan afsætte ham ved almindelig

stemmeflerhed. Han ansætter alle øvrige medarbejdere i organisationen. Han er underlagt beboerdemokratiet direkte. Afdelingsbestyrelserne vælges på afdelingsmøder.

Når vedtægterne fra 1993 i § 15, pkt. 1, omtalte, at bestyrelsen har den "overordnede ledelse", var det organisationsbestyrelsen, der henvistes til. I § 22, pkt. 5, blev der henvist til afdelingsbestyrelserne. Vedtagelsesretten i samme bestemmelse blev indskrænket i 1997, hvor retten blev henlagt til afdelingsmødet. Bemyndigelsen udøvedes ved, at afdelingsbestyrelserne bad organisationsbestyrelsen udføre arbejdet. Hvis den enkelte afdelingsbestyrelse selv skulle forvalte ansvaret, ville det ikke være muligt at styre. Der har i afdeling 12 været et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, og der har ikke været hensat tilstrækkelige beløb, så man har måttet optage et realkreditlån for at finansiere de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, eksempelvis vinduesudskiftning. Arbejderne blev tidligere blot udført ad hoc, når ting gik i stykker og skulle udskiftes. Der blev ikke sparet op.

Der vil altid skulle ske en faglig vurdering, når arbejder skal iværksættes, eksempelvis hvis afdelingen vil opføre en legeplads, hvor der skal iagttages sikkerhedsforanstaltninger og etableres tilsyn. Ansvaret påhviler altid organisationen og ikke afdelingen, uanset beboerdemokratiet. Organisationens skal sikre, at de truffene beslutninger er lovmedholdige, at arbejdet udføres fagligt forsvarligt, og at der sker tilstrækkelig vedligeholdelse. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der skal laves en legeplads, men organisationsbestyrelsen skal sikre en lovmedholdig udførelse heraf.

Rationel bygningsdrift forudsætter, at man løbende overvåger sin bygning og vedligeholder den. Afdeling 12's bygninger er 70 år gamle. Organisationens mente, at der var et efterslæb vedrørende vedligeholdelsen heraf. Der er en nedre grænse for vedligeholdelsesniveauet, og ansvaret herfor vil efter loven altid påhvile organisationen. Afdelingsbestyrelsen kan derimod have en interesse i at holde udgiften nede for at mindske lejeudgiften.

Det var ikke organisationens indtryk, at beboerne i afdeling 12 altid blev behandlet ens. Der er med ændringen tilstræbt en faglig vurdering, der vil sikre en ensartet behandling. Den øgede vedligeholdelse vil selvfølgelig medføre en øget lejeudgift. Boligorganisationen har en mere langsigtet interesse end den enkelte beboer. Det er en objektiv konflikt. Teoretisk kan man også bruge for mange penge på vedligeholdelse, men det er ikke et praktisk problem, for organisationsbestyrelsen skal sikre, at afdelingens almene karakter bevares.

Da de inddrog rekvisitionsretten i 2008, var det kun i afdeling 12, der blev udstedt rekvisitioner af afdelingsbestyrelsen. Optakten til brevet var en konflikt, der havde kørt i 30-35 år. Der har været konflikt om stort set alt. Boligorganisationsbestyrelsen havde valgt ikke at køre hårdt mod hårdt, indtil det kulminerede med brevet af 1. december 2008. De kunne ikke styre

vedligeholdelsen i afdelingen. Der var ingen ordentlig koordinering af rækkefølgen, hvori arbejderne blev udført. I organisationen undrede de sig over arbejder, der blev rekvireret, og arbejder, der ikke blev rekvireret. De blev stadigt mere bekymrede over udviklingen. Der var mange møder og forhandlinger op til brevets udfærdigelse. De kaldte Henning Edvardsen for "ugens gæst". Han trak meget på organisationens tid, og brevet var bare kulminationen.

Konto 112 er til de udgifter, beboerne betaler for at blive administreret. Udgifterne er sammensat af et grundbidrag på 35.000 kr., og resten opgøres pr. lejemål. Hvis der er særlige ydelser eller tillægsydelser, der kun gælder for den enkelte afdeling – eksempelvis udfærdigelse af forbrugsregnskaber – bliver denne udgift kun fordelt på afdelingen. Konto 114 kaldes "renholdelse", hvilket er et lovkrav. Kontoen dækker primært løn til ejendomsfunktionærer/folk der arbejder i driften. Lokalinspektøren er en overordnet ejendomsfunktionær/varmemester og har den overordnede ledelsesfunktion. Udgiften hertil konteres på konto 114 efter en fordelingsnøgle baseret på antallet af lejemål i den enkelte afdeling.

De ejendomsfunktionærer, der refereres til i kommunens brev af 15. april 2009 under henvisning til konto 114, er varmemestre, som de enkelte afdelinger kunne fravælge. Siden har de strammet op, så alle afdelinger er tilknyttet en varmemesterordning gennem et servicecenter. Der er således professionelle, faglige folk tilknyttet samtlige afdelinger for at løfte organisationens langsigtede vedligeholdelsesansvar.

Da afdelingsbestyrelsens rekvisitionsret blev inddraget, reagerede afdeling 12 ved ikke længere at udstede rekvisitioner, men afdelingsbestyrelsen foretog en parallel administration, hvor de løbende tog kontakt til afdelingens håndværkere. Det var svært for organisationen at styre. I streng juridisk forstand indgik afdelingsbestyrelsen vel ikke forpligtende kontrakter, men det var tydeligt, at håndværkerne og afdelingsbestyrelsen havde en særlig forståelse af, hvordan tingene skulle fungere.

De blev ikke informeret, når afdeling 12 kontaktede ombudsmanden, ministeren og lignende, men ofte modtog de en kopi af svaret fra myndighedspersonen, eksempelvis minister Karen Ellemann.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i november 2010 skulle der vedtages reviderede vedtægter. Den almene boliglovgivning er udarbejdet over mange år med løbende ændringer og tilretninger, også af normalvedtægterne. I 2010 måtte Arbejdernes Andels Boligforening konstatere, at de gamle vedtægter fra 1993 ikke længere fulgte lovgivningen, for eksempel vedrørende tegningsretten for bestyrelsen. 2010-vedtægterne ligner 2013-vedtægterne, men således at man i 2013 fjernede bestemmelserne om andelsfonden. Andelsfonden var en reminiscens af gammel lovgivning om en særlig fond, der indgik i boligorganisationens egenkapital. Fonden havde

ikke længere nogen praktisk anvendelse. Det var en selvstændig kasse ved siden af dispositionsfonden, så det var en forenkling at lægge de to kasser sammen. Som han husker det, var der 20-25 millioner kr. i andelskassen. Det var nødvendigt at tilrette vedtægterne, så bestemmelserne om andelsfonden udgik. Vedtægterne fra 2013 er gældende i dag.

De to sæt vedtægtsændringer fra 2010 og 2013 ændrede ikke på afdelingsbestyrelsens rettigheder. Lovgrundlaget er heller ikke ændret - ud over en modernisering af sprogbruget.

Organisationsbestyrelsen kan ikke afsætte afdelingsbestyrelsen. Det kan kun afdelingsmødet. Da de trak afdelingsbestyrelsens ret til at udstede rekvisitioner tilbage, var det ikke udtryk for et forsøg på at afsætte afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen skal fortsat forestå vedtagelse af budget og regnskab, bede organisationen om at sætte arbejder i gang, samt sørge for god ro og orden. Konto 119 blev opretholdt efter Arne Tollaksens brev af 1. december 2008. Det betyder, at mødeudgifter, udgifter til fællesudflugter og lignende stadig fastlægges i afdelingen.

Konto 115 er "almindelig vedligehold". Konto 114 er lønninger til ejendomsfunktionærer, hvorimod håndværkerudgifter og materialeudgifter føres på konto 115. Man skal derfor se på konto 114 og 115 samlet, når man vurderer de afholdte udgifter. Konto 116 er den årlige henlæggelse til vedligeholdelsesudgifter, og denne konto indgår derfor også i det samlede billede.

En afdeling kan for så vidt vælge at afholde alle udgifter over konto 115, men afdeling 12 havde valgt en konstruktion, der medførte et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, som de er i gang med at indhente. Siden 2012 har afdeling 12 afvist at godkende regnskabet på afdelingsmødet. I følge lovgivningen skal organisationsbestyrelsen herefter indbringe tvisten for Aarhus Kommune, der som tilsynsmyndighed skal afgøre sagen. Det har kommunen gjort løbende.

Aarhus Andels Boligforening har ansvaret for det løbende tilsyn med ejendommens vedligeholdelsesstand, herunder eksempelvis en samlet udskiftning af vinduer. Hvis en beboer har problemer med eksempelvis det varme vand, sender organisationen en person ud for at foretage en faglig vurdering. Hvis personen ikke selv kan håndtere det, indkaldes der ekstern assistance. Organisationens ansatte varetager dermed det arbejde, som afdelingsbestyrelsen tidligere forestod. Nogle gange kan man allerede ud fra beboerens henvendelse kontakte den eksterne håndværker. De ansatte ejendomsfunktionærer har også andre opgaver, herunder at forestå den løbende gennemgang af bygningerne. Som en del af det at blive administreret i Aarhus Andels Boligforening har man endvidere adgang til organisationens projektafdeling, som beskæftiger ingeniører og arkitekter. Ved større undersøgelser vil man tit hyre eksterne håndværkere og rådgivere.

§ 18 i de nye vedtægter fra 2013 beskriver en ret for afdelingsbestyrelsen til at se ethvert bilag i afdelingens budget og regnskab. Det er op til den enkelte afdelingsbestyrelse, hvor meget man vil se. Der er stor forskel på afdelingerne desangående, afhængig af blandt andet beboersammensætningen.

Efter § 18, stk. 3, er det afdelingsbestyrelsen i afdeling 12, der forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse. Det er ikke en skueproces, for man har en reel dialog med beboerne. Der er selvfølgelig en iboende konflikt, som også beskrevet af Kristian Würtz i dennes brev af 27. marts 2014. Der vil altid være en intern dialog om arbejdernes og henlæggelsernes nødvendighed. Det er en kontinuerlig dialog, organisationen har med alle dens afdelinger. Nogle afdelingsbestyrelser er nemmere at samarbejde med end andre.

Som det fremgår af Kristian Würtz' brev af 27. marts 2014, er der mange betegnelser for ejendomsfunktionærer, men de beskæftigelse sig alle med renholdelse og vedligehold og udgiftsføres på konto 114. Udgifter til de ansatte i projektafdelingen føres derimod over konto 112. Enhver form for arbejde kræver en form for administration. Med de nye it-hjælpemidler vil der altid være en gråzone. Når en varmemester bestiller materialer over sin iPhone, må det betragtes som driftsmæssigt arbejde, uanset om han samtidig udbedrer påberåbte mangler. Organisationer bruger ikke kun eksterne håndværkere i nødstilfælde. Der er en glidende overgang fra det banale istandsættelsesarbejde, som varmemesteren selv kan foretage på stedet, til en nedrivning og genopbygning af en ejendom.

Da han tiltrådte i 2003, var der i Aarhus Andels Boligforening en etableret ordning med rekvisitionsret for afdelingsbestyrelserne. Det kunne han ikke undgå at bemærke. I 2003 benyttede kun en mindre del af afdelingerne sig af rekvisitionsretten. Arne Tollaksens brev fra 2008 var kun rettet til afdeling 12. Han erindrer det ikke, men det er muligt, at der pr. 1. september 2008 kan have været en eller to yderligere afdelinger, der benyttede sig af rekvisitionsretten, men det var konsekvent afdeling 12, der var konflikter med.

Freddy Ovesen har forklaret, at han tidligere har boet i afdeling 12, hvor han sad i afdelingsbestyrelsen fra 1990 til 2014. I 1990 bestod afdelingsbestyrelsens arbejde primært i den daglige drift i afdelingen med rekvirering af håndværkere, kontakt til beboerne og lignende. De stod også for budgetlægning og gennemgang af regnskaber, herunder sammenhold af rekvisitioner og regninger, som blev gennemgået på bestyrelsesmøderne. De havde et kartotek over den enkelte bolig. Kartoteket blev først ført i papir og blyant og siden over en egentlig database, hvor der blev ført log over den enkelte bolig. Der var 112 boliger.

På et tidspunkt forespurgt Aarhus Andels Boligforening

tilsynsmyndigheden, om de måtte delegere rekvisitionsretten. Bemyndigelsen blev senere sat op til 10.000 kr. Afdelingsbestyrelsen praktiserede rekvisitionsretten således, at når de rekvirerede noget, havde de en forhåndsforståelse for prisniveauet, og hvis de var i tvivl om prisen, gik det over lokalinspektøren, der så satte arbejdet i gang. Når afdelingsbestyrelsen satte en rekvisition i gang, bevarede de kontakten til både håndværkeren og beboeren. Nogle gange kontrollerede de før rekvisitionens udstedelse karakteren og omfanget af arbejdet hos den enkelte beboer. Hvis håndværkeren kunne se, at opgaven var mere omfattende end det rekvirerede arbejde, vendte håndværkeren tilbage over for afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen blev i 2008 frataget rekvisitionsretten. Han fandt aldrig ud af årsagen dertil. Han bekendt var der den samme rekvisitionspraksis i de andre afdelinger, og den blev også efter Tollaksens brev fastholdt i disse afdelinger. Han kan ikke sige, hvor mange afdelinger det drejede sig om, men det var hans opfattelse, at det var rimeligt udbredt.

På et tidspunkt i 2013 havde afdelingsbestyrelsen aftalt et møde med organisationsbestyrelsen. På mødet fik de som det første at vide, at de ikke havde rekvisitionsret, og at de blev frataget retten til at have kontakt til håndværkere. Afdelingsbestyrelsen forlod lokalet kort derefter. Aarhus Andels Boligforening orienterede håndværkerne om ændringen. Det fik betydning for afdelingsbestyrelsens arbejde. Deres kontrol med driften blev lagt død, for de anede ikke, hvorledes boligerne blev vedligeholdt, eller hvad der blev lavet.

Omorganiseringen med ansættelse af ejendomsfunktionærer og lokalinspektører blev pålagt dem uden forudgående inddragelse. Før 2008 havde de haft et fortrinligt samarbejde med lokalinspektørerne, når det drejede sig om rekvisitioner over 10.000 kr., men der var reelt ikke noget samarbejde efterfølgende. I perioden 2008 til 2013 kunne beboerne fortsat henvende sig til bestyrelsen, der gerne måtte kontakte håndværkere, men ikke udstede rekvisitioner. Den opgave var henlagt til lokalinspektørerne. De fik heller ingen tilbagemeldinger på opgaverne længere.

Hvis fru Jensen skulle have repareret en vandhane, slog han før 2008 boligen op i databasen og kontaktede så en vvs-mester med oplysning om, hvilket blandingsbatteri, der var tale om, og Henning Edvardsen sendte en rekvisition til håndværkeren. De menige bestyrelsesmedlemmer havde lavet en indbyrdes arbejdsdeling baseret på lejlighedernes beliggenhed.

Afdelingsbestyrelsen forestod budgettets udarbejdelse, men efter at rekvisitionsretten blev inddraget, havde de ikke den samme føling med de udførte arbejder. Han kender ikke størrelsen af det årlige beløb, afdelingsbestyrelsen frem til 2008 rekvirerede arbejder for. Det var tættere på 100.000 kr. end 1.000.000 kr. Det blev mere besværligt at budgettere da de

ikke længere måtte kontakte håndværkere og derfor ikke længere fik oplysninger derfra.

Parternes synspunkter

Arbejdernes Andels Boligforening, afdeling 12 "Riisvangen II" har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvori det er anført:

"Overordnet gøres det gældende, at sagsøgte gennem deres ledelse af Afdeling 12, "Riisvangen II", sætter sig ud over almenboliglovens regler og formål, og tilsidesætter det i almenboligloven forankrede og helt centrale princip om beboerdemokrati.

Sagsøgte bestrider at have handlet lovstridigt og anfører, at de som boligorganisation har den overordnede ledelseskompetence. Sagsøger anerkender denne overordnede kompetence, men bestrider at den konkrete udøvelse af denne kompetence er lovlig.

Til støtte for påstand nr. 1 og nr. 2 gøres følgende anbringender særligt gældende:

Sagsøger gør særligt gældende,

- at boligorganisationen handler i strid med almenboliglovens formål og principper ved fuldstændigt at overtage afdelingsbestyrelsens tidligere beføjelser og kompetencer,
- at sagsøgte handlede i strid med almenboliglovens §41 og dennes formål, da boligorganisationen egenhændigt fratog sagsøger rekvisitionsretten, uden at kommunalbestyrelsen har meddelt pålæg herom. Sagsøger blev imidlertid ydelukket fra at varetage sin opgave, hvilket sagsøgte ikke har kompetence til at gøre. Denne kompetence tilfalder afdelingsmødet, jfr. sagsøgtes bilag N, side 2. Sagsøgte kan kun varetage afdelingsbestyrelsens funktioner, hvis der ikke er valgt en bestyrelse jfr. forudsætningsvis bekendtgørelse nr. 1299 af 15. december 2009 2009 (nugældende Bkg. Nr. 718 af 13. juni 2016) om normalvedtægter for en almen sagsøgte med almene boligforeninger, §18 (nugældende § 20), herefter benævnt bekendtgørelse om normalvedtægter.
- at boligorganisationen hermed handler i strid med §4 i driftsbekendtgørelsen, hvorefter beboerne har ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift efter reglerne herom i almene boliger mv.,
- at sagsøger er nærmest til at varetage beboernes interesse, hvilket tillige

- fremgår forudsætningsvist af bekendtgørelse om normalvedtægter § 17 stk. 3 (nugældende § 19, stk. 3),
- at boligorganisationen tillige ikke er berettiget til at udøve alle beføjelser til at forpligte afdelingen, herunder også vedrørende almindelige vedligeholdelsesarbejder gennem en af boligorganisationen ansat ejendomsfunktionær/forretningsfører,
- at boligorganisationen ikke respekterer afdelingens (sagsøgers) selvstændige økonomiske enhed ved at påtvinge afdelingen vedligeholdelsesydelser og kontrakts-arbejder (som samlet er konteret under konto 114 – af sagsøger benævnt tillægssydelser),
- at boligorganisationens rolle som øverste myndighed til beslutning af bl.a. "væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme" samt andre overordnede kompetencer vedrørende afdelingerne, herunder nedlæggelse eller salg af en afdeling, er udførligt og udtømmende reguleret i driftsbekendtgørelsens §6 stk. 2, og stk. 4,
- at der alene er tillagt boligorganisationen kompetence til henholdsvis er hvervelse eller salg eller væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme, jfr. driftsbekendtgørelsens §6 stk. 4, nr. 1 og nr. 2,
- at der modsætningsvist ikke er tillagt boligorganisationen kompetence til at udøve daglig drift og småreparationer i afdelingerne,
- at boligorganisationens bestyrelse alene har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder overordnet ansvar for drift i form af udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse, jfr. driftsbekendtgørelsens §12 stk. 1,
- at afdelingsbestyrelsens selvstændige kompetencer og reelle indflydelse på daglig drift fremgår forudsætningsvist af driftsbekendtgørelsens §24 (nugældende § 26), hvorefter en afdeling ikke hæfter for boligorganisationens forpligtelser samt vice versa,
- at den i driftsbekendtgørelsens §28 (nugældende § 30) bundne bemyndigelse for boligorganisationens ledelse til at ansætte en almen administrationsorganisation for afdelingerne, ikke uden støtte herfor i bestemmelsens indhold eller forarbejder, kan fortolkes udvidende, således at afdelingernes hidtidige praksis omkring egen administration og indflydelse på bl.a. vedligeholdelsesarbejder udelukkes,
- og
- at hovedorganisationens tiltagelse af alle kompetencer/beføjelser fra afdelingen i øvrigt må anses for at være i strid med indholdet i den for

almenboligloven jfr. §16 stk. 1.

Når man henser til, at Afdeling 12, "Riisvangen II", har eksisteret siden 1994 og praktiseret en selvstændig håndtering af bl.a. vedligeholdelsesarbejder i den daglige drift, må der endvidere anses for juridisk at være etableret en sædvane/kutyme, der selvstændigt giver afdelingsbestyrelsen ret til fortsat administration i overensstemmelse med afdelingsbestyrelsens hidtidige praksis, så længe det sker inden for de på afdelingsmødet (og senere i boligorganisationen) vedtagne rammer i form af årlige budgetter.

Til støtte for betalingspåstanden gøres følgende anbringender særligt gældende:

Sagsøger gør gældende,

- at boligorganisationen handlede i strid med driftsbekendtgørelsens §30 stk. 2 (nugældende § 32, stk. 2), hvor: "tillægssydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingen" (sagsøgers fremhævning), da de opkrævede betaling for tillægssydelser, som sagsøger ikke selv havde tilvalgt,
 - at de ej heller kan fortsætte med opkrævning af tillægssydelser uden afdelingens og afdelingsmødets accept/tilvalg,
 - at tillægssydelserne ulovligt er opkrævet i strid med vejledning om driftsbekendtgørelsen,
 - at boligorganisationen har påtvunget afdelingen vedligeholdelsesydelser og kontraktsarbejder, som samlet er konteret under konto 114 i års regnskabet – af sagsøger benævnt tillægssydelse, jfr. i øvrigt anbringende ovenfor,
 - at det faktum, at disse tillægssydelser har været opkrævet over en længere årrække, ikke ændrer på, at ydelserne er opkrævet på ulovlig vis, og at sagsøgte derfor er forpligtet til at betale kr. 892.528,00 samt rente som påstået,
- og
- at det kommunale tilsyn ikke har kompetence til at lovliggøre en sådan ulovlig truffet beslutning, jfr. driftsbekendtgørelsens §108 (nugældende § 111) forudsætningsvist, hvilket sagsøgte har udtrykt enighed i, jfr. sagsøgtes processkrift A, side 2, 3, sidste afsnit. Sagsøgte kan derfor ikke lovliggøre den ulovligt opkrævede tillægssydelse med henvisning til en efterfølgende godkendelse fra tilsynet."

Arbejdernes Andels Boligforeningen har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvori det er anført:

"Til støtte for den nedlagte påstand gores det gældende

- at sagsøgte, som led i sit ansvar for opbygning af en velfungerende administrativ organisation i boligorganisationen, kan ansætte en forretningsfører, der forestår den daglige ledelse af boligorganisationen,
- at sagsøgte er berettiget til at ansætte lokalinspektører og ejendomsfunktionærer hos sagsøgte (Arbejdernes Andels Boligforening),
- at sagsøgte er berettiget til selv at bestemme indholdet af vedtægterne, jf. driftsvejledningen,
- at sagsøgte er berettiget til at indsætte bestemmelse i vedtægterne om bemyndigelse til ansættelse af en forretningsfører,
- at vedtægterne lovligt er vedtaget på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 25. november 2010, jf. bilag G, og efterfølgende er blevet godkendt af Aarhus Kommune den 6. januar 2011, jf. bilag H,
- at vedtægtsbestemmelsen ikke tillægger beboerne mindre ret til medindflydelse,
- at sagsøgte således ikke har handlet i strid med hverken driftsbekendtgørelsen eller driftsvejledningen ved affattelse af § 13, stk. 4, 2. pkt. i "Vedtægter for AAB" af 23. november 2013 (bilag 3), da det er en lovbestemt ret, som sagsøgte har hertil,
- at vedtægterne for sagsøgte generelt set er i overensstemmelse med de af MBBL udarbejdede normalvedtægter,
- at sagsøgte derfor har overholdt lovgivningen herom,
- at vedtægtsændringerne således er berettigede,
- at afdelingerne i en boligorganisation er grundlaget for boligorganisationens virksomhed,
- at afdelingerne som udgangspunkt administreres af den boligorganisation, som de hører under,
- at afdelingerne, på trods af deres selvstændige økonomi, alene har en begrænset beslutningskompetence vedrørende egne anliggender, idet det er boligorganisationens bestyrelse, som har den overordnede ledelse af organisationen og afdelingerne,
- at organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske

- ansvar for boligorganisationens dispositioner,
- at sagsøgte derfor ikke har handlet i strid med lovgivningen på området,
- at sagsøgte har overholdt reglerne for udarbejdelse af årsregnskab,
- at de serviceydelser, der er stridens genstand i denne sag, ikke er administrative ydelser ("konto 112"), men derimod ejendomsfunktionærydelser ("konto 114"),
- at sagsøger på intet tidspunkt har "tilvalgt" de omhandlede ydelser (der som ovenfor nævnt ikke er tillægsydelser), hvilket i øvrigt heller ikke er en forudsætning for, at sagsøgte kan pålægge sagsøger disse ydelser,
- at det påhviler organisationsbestyrelsen at træffe beslutning herom, jf. det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen og driften af dennes afdelinger, jf. § 12 i driftsbekendtgørelsen,
- at det efter sagsøgtes opfattelse er nødvendigt, at der til AAB's afdelinger er tilknyttet lokalinspektører og ejendomsfunktionærer,
- at udgiften herfor konteres derfor på afdelingernes konto 114,
- at sagsøger derfor betaler 1,4 % af de samlede udgifter til lokalinspektørerne,
- at udgifterne til lokalinspektøren fordeles ud fra, hvor mange lejemål der er i de enkelte afdelinger,
- at spørgsmålet herom (både for så vidt angår ydelsen og årsregnskabet) også er blevet behandlet af Tilsynet (Aarhus Kommune) op til flere gange (bilag R-O), hvor problematikken efterhånden var velkendt,
- at allerede fordi spørgsmålet var blevet behandlet tidligere og afgjort af Aarhus Kommune, blev sagsøgers klage herom afvist, idet Aarhus Kommune, efter en nøje gennemgang af materialet, ikke fandt belæg for at antage, at udgifterne var behæftet med fejl eller i øvrigt var uberegtigede, hvorefter Aarhus Kommune således godkendte årsregnskabet,
- at det derfor bestrides, at sagsøgte skulle have opkrævet administrationsbidrag i strid med reglerne herom, og Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed har ikke fundet grundlag for at påtale, at der var et behov for at have en lokalinspektør tilknyttet sagsøgtes afdelinger, hvilket yderligere understøttes af de af Aarhus Kommune fremlagte breve,
- at der således er tale om udgifter, som i overensstemmelse med driftsbe-

- kendtgørelsens bestemmelser, er blevet pålagt sagsøger,
- at det herefter i øvrigt kan konstateres, at sagsøgte har overholdt bestemmelserne i §§ 29-30 i driftsbekendtgørelsen, og
- at sagsøgte derfor skal frifindes på baggrund af ovenstående."

Rettens begrundelse og afgørelse

Ad påstand 1 og 2

Arbejdernes Andels Boligforenings bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt, jf. almenboliglovens § 14 b, stk. 1 og 2, og § 12, stk. 1, i bekendtgørelse om drift af almene boliger (driftsbekendtgørelsen).

Der har i en årrække i Arbejdernes Andels Boligforening været praktiseret en ordning, hvorefter foreningen til de enkelte afdelingers bestyrelse uddelegerede opgaven med at varetage almindelige vedligeholdelsesopgaver. Afdelingsbestyrelserne blev i forbindelse hermed bemyndiget til at udstede rekvisitioner på op til 10.000 kr.

I 2008 besluttede boligorganisationens bestyrelse at inddrage bestyrelsen i afdeling 12's tilladelse til at træffe aftale med håndværksfirmaer om udførelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder i afdelingen tillige med retten til at udstede rekvisitioner hertil. I 2013 blev det overfor afdeling 12 præciseret, at afdelingsbestyrelsen heller ikke måtte kontakte håndværkere og indhente tilbud.

Det følger af almenboliglovens § 14 b, stk. 1 og 2, og § 12, stk. 1, i bekendtgørelse om drift af almene boliger, at det er boligorganisationens bestyrelses kompetence at beslutte, hvorledes administrationen og driften af afdelingerne skal tilrettelægges, hvilket gælder på alle områder, herunder gennemførelse af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder samt bygningsdrift. Boligorganisationens bestyrelse har derfor været berettiget til at træffe beslutning om at tilbagekalde delegationen af rekvisitionsretten.

At afdelingerne ifølge almenboliglovens § 16, stk. 1, er økonomisk uafhængige af hinanden og af boligorganisationen, og at en afdeling ikke hæfter for andre afdelingers eller for boligorganisationens forpligtelser, jf. driftsbekendtgørelsens § 26, stk. 1, kan ikke føre til et andet resultat. Retten lægger herved vægt på, at de enkelte afdelinger i relation til driften er underlagt boligorganisationen som en del af denne. Det er således boligorganisationens bestyrelse, der har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for driften, herunder for de beslutninger, der træffes i de enkelte afdelinger. Bestyrelsen er i forbindelse hermed berettiget til at

ansætte en forretningsfører til at forestå den interne organisering af driften i afdelingerne.

Princippet om beboerdemokrati, herunder beboernes ret til medindflydelse på boligorganisationens og den enkelte afdelings drift, fremgår af almenboliglovens § 5b og driftsbekendtgørelsens § 4. Beboerdemokratiet er i første række tilgodeset ved, at det er beboerne i de enkelte afdelinger, der vælges til de besluttende organer i boligorganisationen. Derudover træffes der på afdelingsmødet beslutning om de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen. Boligorganisationens administration og drift skal ske i respekt for beboerdemokratiet og i dialog med afdelingen. Uanset at rekvisitionsretten er frataget afdelingsbestyrelsen, har bestyrelsen for afdeling 12 fortsat ret til - indenfor rammerne af driftsbudgettet - at træffe beslutning om konkrete arbejder, men det er den daglige ledelse af boligorganisationen, der organiserer og iværksætter de løbende vedligeholdelsesarbejder. Beslutningen om at tilbagekalde rekvisitionsretten mv. er derfor heller ikke i strid med almenboliglovens § 5b og driftsbekendtgørelsens § 4.

Almenboliglovens § 41 omhandler den særlige situation, at tilsynet pålægger boligorganisationen at udføre blandt andet vedligeholdelsesarbejder og fornyelser. I dette tilfælde kan sådanne arbejder iværksættes uden samtykke fra afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet, og beboerdemokratiet sættes for så vidt ud af kraft. Bestemmelsen kan derimod ikke fortolkes således, at den generelt indskrænker boligorganisationens kompetence til at beslutte, hvordan administration og drift skal tilrettelægges.

Uanset at boligorganisationen over en længere årrække har tillagt afdelingsbestyrelsen kompetencen til selvstændigt at varetage mindre vedligeholdelsesarbejder og udstede rekvisitioner, findes der ikke herved at være etableret en sådan sædvane eller kutyme, som afskærer boligorganisationen fra at tilbagekalde denne kompetence.

Arbejdernes Andels Boligforening frifindes derfor for påstand 1 og 2.

Ad betalingspåstanden (påstand 3)

Af driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, nr. 3, og § 31, stk. 1, fremgår, at boligorganisationens overste myndighed træffer beslutning om boligorganisationens administrationspolitik, og at afdelingerne betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen for administrationen. Bidragets størrelse fastsættes af boligorganisationens bestyrelse, således at de samlede administrationsbidrag dækker boligorganisationens udgifter til driftsadministrationen.

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 32, stk. 2, kan administrationsbidraget fastsættes delt, således at der fastsættes et grundbidrag for en grundydelse og

et tillægsbidrag for tillægsydelser. Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende forsvarlig administration. Tillægsydelser kan tilbydes til og vælges af afdelingene.

Boligorganisationen har som anført pligt til at sikre, at driften i organisationen og afdelingene tilrettelægges effektivt og forsvarligt. Det er således boligorganisationen, der sætter den nedre grænse for serviceniveauet.

Boligorganisationen har tilrettelagt driften således, at der er ansat en direktør (forretningsfører) til at forestå den daglige ledelse af boligorganisationen, herunder de enkelte afdelinger. Endvidere har boligorganisationen valgt at ansætte lokalinspektører og ejendomsfunktionærer (varmemestre), der er tilknyttet afdelingene. Lønudgifterne hertil konteres på afdelingernes konto 114, der i overensstemmelse med vejledningen er benævnt "renholdelse".

Lønudgiften til ejendomsfunktionærer, der udfører arbejde i den enkelte afdeling, er på denne baggrund med rette anset for en grundydelse og ikke en tillægsydelse, som afdelingen har mulighed for at fravælge. Det er herefter ikke godtgjort, at der hos afdeling 12 er opkrævet ydelser i strid med driftsbekendtgørelsen.

Arbejdernes Andels Boligforening, Afd. 12, "Riisvangen II", kan herefter ikke kræve lønudgifter, der er konteret under konto 114 for årene 2013-2018, tilbagebetalt.

Arbejdernes Andels Boligforenings frifindelsespåstand tages derfor i det hele til følge.

Sagsomkostninger

Arbejdernes Andels Boligforening, Afdeling 12, "Riisvangen II", har tabt sagen og skal derfor betale 70.000 kr. i sagsomkostninger til Arbejdernes Andels Boligforening. Beløbet, der ikke indeholder moms, dækker udgift til Arbejdernes Andels Boligforenings advokatbistand. Ved fastsættelsen af beløbet har retten lagt vægt på sagens udfald, omfang og økonomiske værdi.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Arbejdernes Andels Boligforening, frifindes.

Sagsøgeren, Arbejdernes Andels Boligforening, Afdeling 12, "Riisvangen II", skal inden 14 dage i sagsomkostninger til Arbejdernes Andels Boligforening betale 70.000 kr.

Marianne Svendsen

Anne-Mette Gedbjerg

Anette Fogh

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Aarhus , den 13. august 2018.

Pia Egedahl Jensen, kontorfuldmægtig