

INDGÅET

26 MAJ 2015

Hadsten Boligforening  
Søndergade 35  
8370 Hadsten

Postadresse:  
Favrskov Kommune  
Regnskabsafdeling  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

Tlf. 8964 1010

[favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)  
[www.favrskov.dk](http://www.favrskov.dk)

**Afgørelse i klagesag vedr. altaner i afd. 24 og beslutning om hegn**

Hermed sender jeg kopi af afgørelsen.

Venlig hilsen

Andrea S. Østergaard  
Økonomikonsulent

21. maj 2015

Sagsbehandler:  
Andrea Szalai Østergaard  
Tlf. 8964 6121  
[aman@favrskov.dk](mailto:aman@favrskov.dk)

**Personlig henvendelse:**  
Favrskov Kommune  
Regnskabsafdeling

Sagsnr.  
710-2014-69536

Dokument nr.  
710-2015-136408

Cpr.-/CVR-nr./Ejd.nr.

  
8370 Hadsten

KOPI

Postadresse:  
Favrskov Kommune  
Regnskabsafdeling  
Skovvej 20  
8382 Hinnerup

Tlf. 8964 1010

[favrskov@favrskov.dk](mailto:favrskov@favrskov.dk)  
[www.favrskov.dk](http://www.favrskov.dk)

## Vedr.: Klage over henlæggelser til altaner og køkkener i afdeling 24

Kommunen har modtaget Deres brev af 30.11.2014, hvori De fortrinsvis klager over brug af henlæggelser til altaner og køkkener i afdeling 24.

18. marts 2015

Deres brev har været forelagt boligforeningen med henblik på en udtalelse over Deres klager. Boligforeningens svar af 5.3.2015 har været forelagt Dem til udtalelse, og De har afgivet Deres kommentarer hertil i brev af 12. april 2015. I sidstnævnte brev har De derudover klaget over at bestyrelsen tillader et ulovligt opsat hegn at blive stående. Boligorganisationen har sendt sine bemærkninger vedrørende hegn-sag d. 8. maj 2015.

Sagsbehandler:  
Andrea Szalai Østergaard  
Tlf. 8964 6121  
aman@favrskov.dk

Personlig henvendelse:  
Favrskov Kommune  
Regnskabsafdeling

I den anledning kan kommunen oplyse, at de fremsendte dokumenter er gennemgået, og kommunen kan udtale følgende:

### 1. Finansiering af altaner og bogføring af udgifterne

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om *egentlige forbedringer* (kaldet kollektiv råderet) efter § 37 b i almenboligloven:

Sagsnr.  
710-2014-69536

Dokument nr.  
710-2015-74051

Cpr.-/CVR-nr./Ejd.nr.

**§ 37 b.** Afdelingsmødet kan træffe beslutning om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske og om gennemførelse af sådanne forbedringer af ledige lejemål. Forbedringerne finansieres med annuitetslån med en maksimal løbetid på 20 år. Afdelingsmødet kan fastsætte nærmere rammer for den enkelte lejers adgang til at få forbedret sin bolig, herunder fastsætte maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.

*Stk. 2.* Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle uenigheder mellem boligorganisationen og afdelingsmødet om afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1 for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Forbedringer vil normalt være arbejder, som tilfører det lejede en øget brugsværdi. Når afdelingsmødet har truffet beslutning efter denne bestemmelse, er det op til den enkelte lejer at beslutte, om arbejdet skal udføres i boligen. Lejeren får en lejeforhøjelse som følge af finansieringen af arbejdet, når dette er udført.

For arbejder, hvor alle lejere pålægges en lejeforhøjelse, sker finansieringen via låneoptagelse.

Jf. Driftsbekendtgørelsens § 49, stk. 4 kan en afdelings midler lånes af afdelingen selv.  
§ 49, stk. 5: Lån af afdelingsmidler skal afdrages over højst 10 år. Dog afdrages lån til forbedringer efter § 37 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. over højst 30 år.

Kommunen kan konstatere, at der har været afholdt afdelingsmøde i afdeling 24, hvor planerne for renoveringen har været forelagt.

Afdelingsmødet har den 15. marts 2011 godkendt renovering af køkkener betalt over huslejen, som beskrevet i afdelingens råderetsregler. Derudover har afdelingsmødet godkendt, at afdelingen giver et tilskud på 25 % til finansiering af køkkener.

Afdelingsmøde har den 19. september 2012 godkendt ændring af råderetsregler, så altaner kan finansieres over huslejen eller kontant. Derudover blev det godkendt at altanerne på Toftevænget kan udvides, og differencen mellem standard og større altan betales af lejerne, som får større altan.

Kommunen har gennemgået det fremsendte materiale med henblik på at vurdere, om henlæggelserne blev brugt til de planlagte formål, og hvordan altaner og køkkener blev finansieret og konteret.

Tilsynet vurderer, at sagen er behandlet efter de gældende regler på området:

- Afdelingsmødet har godkendt renoveringen og nyanskaffelse af altaner.
- Afdelingens midler kan lånes af afdelingen selv.
- Lånet på 626.827,50 kr. bliver afdraget over ca. 12 år, hvor loven tillader op til 30 år.
- Lejere, der har fået ny altan, har accepteret en permanent huslejestigning, og ikke kun en lejestigning over 12 år. De betaler således også for de øvrige udgifter i forbindelse med altaner.
- Lejernes udgift til altaner reguleres årligt med samme huslejeforhøjelse, som for afdelingens budget i øvrigt.

## 2. Hegnsagen

Boligorganisationen har fremført i sagen følgende punkter:

- Der opstod et tvist mellem to naboer omkring en nyopsat hegn.
- Naboen indsender en klage til forretningsfører
- Hegnet blev opsat uden at beboeren har ansøgt boligorganisationen skriftligt om tilladelse til at lave et nyt, fast hegn i forhaven.
- På bestyrelsesmøde den 7. oktober 2014 drøftede bestyrelsen sagen, på baggrund af klagen til forretningsføreren. Bestyrelsen konstaterede at hegnet overholdt de formelle regler i gældende husorden om hegn.
- Den skriftlige ansøgning blev fremsendt, da lejeren blev opmærksom på at der skulle sendes en skriftlig ansøgning til Boligorganisationen.
- Et flertal af bestyrelsen valgte at give lejeren tilladelse til hegnet, dvs. en samlet ledelse står bag den beslutning, truffet på demokratisk vis.

Det er Tilsynets opfattelse, at boligorganisationens bestyrelse var berettiget til at træffe en afgørelse i "hegn-tvisten" med udgangspunkt i de gældende husordens bestemmelser:

1.)

2.)



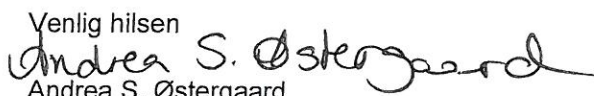
- Jf. punkt 22. Klager skal indsendes til boligforeningens kontor. Klager forelægges for bestyrelsen til endelig afgørelse.
- Bestyrelsen har undersøgt, at hegnet overholder de formelle regler, som står i husorden.

Derudover er det ikke ualmindeligt, at myndigheder træffer en beslutning med tilbagevirkende kraft, eller giver tilladelse med tilbagevirkende kraft, hvis beslutningstageren finder, at det ansøgte opfylder de gældende regler og kan gives tilladelse.

#### 4. Klagevejledning

Der skal afslutningsvis gøre opmærksom på, at kommunens afgørelse ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed (se driftsbekendtgørelsens § 128).

De har mulighed for at indbringe kommunens afgørelse for tilsynet med kommunerne, som er placeret ved Statsforvaltningen.

Yenlig hilsen  
  
Andrea S. Østergaard  
Økonomikonsulent

Kopi af dette brev er sendt til Hadsten Boligforening