



Østjysk Bolig

v/ Lejerbo
Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus C

Sendt med digital post

31. august 2022
Side 1 af 5

Afgørelse vedrørende tvungen administration af Østjysk Bolig

Teknik og Miljø har som tilsynsmyndighed med de almene boligorganisationer pr. 12. april 2020 udpeget Lejerbo som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig. Opgaverne for den midlertidige forretningsfører er fastsat i kommissorium af 12. april 2020.

Da alle opgaver i kommissoriet endnu ikke er afsluttet, har tilsynet efterfølgende besluttet at forlænge den midlertidige forretningsførerperiode senest til den 31. august 2022.

Høring

Tilsynet har den 12. oktober 2021 fremsendt agterskrivelse vedrørende tvungen administration i høring hos Østjysk Boligs repræsentantskab.

Tilsynet har modtaget tre høringssvar:

- A. Høringssvar fra repræsentanter for et flertal i repræsentantskabet (bestående af beboerrepræsentanter).
- B. Høringssvar fra et mindretal i repræsentantskabet (bestående af den udpegede bestyrelse).
- C. Høringssvar fra en beboer i afdeling 20, der ikke var høringsspart.

I forhold til høringssvar B og C har tilsynet ingen bemærkninger, da høringssvar B ikke længere er relevant og høringssvar C ikke er gyldigt.

Høringssvar A indeholder en række synspunkter, der kan opdeles i følgende hovedpunkter:

1. En beslutning om indsættelse af en midlertidig forretningsfører/tvungen administration er en tilsidesættelse af beboerdemokratiet. Desuden fremføres, at beslutningen er mangelfuld begrundet og der er mangelfuldt beslutningsgrundlag.
2. Lejerbo er inhabil i forhold til at behandle spørgsmålet om Østjysk Boligs fremtidige organisation og inhabil i forhold til at kunne rådgive såvel Landsbyggefonden som tilsynet i forhold til en beslutning om Østjysk Boligs fremtid.
3. Det fremgår ikke af materialet, at Lejerbo eller tilsynet har overvejet de udbudsretlige problemstillinger. Østjysk Bolig er et offentligt

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 05

Direkte e-mail:
jhn@aarhus.dk

Sag: GEO-2021-031290
Sagsbehandler:
Jørn Hedeby Nielsen



31. august 2022
Side 2 af 5

organ og dermed omfattet udbudslovens regler om pligt til at udbyde forskellige kontrakter i offentligt udbud.

4. Indholdet af afgørelsen. Det fremføres i den forbindelse, at på baggrund af Landsbyggefondens anbefaling af 30. august 2021 skal indgås en aftale med boligorganisationen om tvungen administration og at tilsynet dermed ikke kan udpege en administrator. Desuden påpeges det, at en midlertidige forretningsfører skal udpeges midlertidigt og det fremføres, at 5 år ikke betegnes som midlertidig og udpegningen af en administrator skal derfor godkendes af repræsentantskabet, der ikke ønsker at godkende dette, hvorfor tilsynets beslutning ikke er lovlig. Samtidig fremføres, at Landsbyggefonden har anbefalet en periode på 3-5 år.
5. Det fremføres, at der i almenboliglovens § 165 ikke er lovhjemmel til at træffe beslutning om virksomhedsoverdragelse, bl.a. fordi det ikke juridisk kan rubriceres som "midlertidig overdragelse af administration".

Tilsynets bemærkninger til de fem hovedpunkter fremgår af nedenstående:

Ad. 1.

Tilsynet er enig i, at der vil være tale om en tilsidesættelse af beboerdemokratiet, men at det er nødvendigt i den konkrete situation af hensyn til den ekstraordinære situation boligorganisationen befinder sig.

Det er tilsynets vurdering, at de konkret forhold, herunder boligorganisationens økonomiske situation, en mulig retssag vedrørende svindel og efterfølgende gennemførelse af erstatningssager, er afdækket og begrunde en beslutning om udpegning af en midlertidig forretningsfører/tvungen administration.

Ad 2.

Beslutningen om midlertidig forretningsførelse/tvungen administration træffes ikke af Lejerbo, men alene af kommunen (Teknik og Miljø) som tilsynsmyndighed med de almene boligorganisationer.

Ad. 3.

Udbudsspørgsmålet er blevet afdækket. Tilsynet har fået foretaget en ekstern juridisk vurdering af Kromann Reumert vedrørende udbudspligten, hvoraf det fremgår, at det er vurderingen, at tilsynet godt kan udpege en administrator/midlertidig forretningsfører uden udbud.

Ad. 4.

Tilsynet har drøftet sagen med Bolig- og Planstyrelsen og efterfølgende med Landsbyggefonden.



Ifølge styrelsen indeholder lovgivningen ikke en klar definition i forhold til "midlertidighed" i § 165 i almenboligloven, men at det vil bero på en saglig vurdering af de konkrete forhold i sagen og desuden foreslog styrelsen, at der kan indsættes en klausul om revurdering af situationen i administrationsperioden.

31. august 2022
Side 3 af 5

Landsbyggefonden har på baggrund af boligorganisationens aktuelle situation anbefalet, at den fortsat er under administration uden en beboervalgt bestyrelse i en længere periode.

Ad 5.

Det bemærkes, at en beslutning om virksomhedsoverdragelse ikke træffes i henhold til § 165 i almenboligloven, men efter virksomhedsoverdragelsesloven.

Tilsynet har modtaget en redegørelse fra Lejerbo vedrørende spørgsmålet om virksomhedsoverdragelse. Reglerne vedrørende virksomhedsoverdragelse fremgår som nævnt af virksomhedsoverdragelsesloven, som bl.a. har til formål at beskyttede medarbejderne.

Det bemærkes, at spørgsmålet om virksomhedsoverdragelse ligger uden for tilsynets kompetence. Tilsynet tager Lejerbos redegørelse til efterretning.

Tilsynet skal desuden bemærkes, at virksomhedsoverdragelse ikke ændrer på, at Østjysk Bolig fortsat er en selvstændig almene boligorganisation og boligorganisationen vil efter en konsolidering af økonomien kunne træffe beslutning om at fortsætte som en selvstændig boligorganisation eller fusionere med en anden almen boligorganisation.

Afgørelse

Østjysk Bolig er i en meget alvorlig økonomisk situation og boligorganisationens overlevelse er helt afhængig af Landsbyggefondens garantiordning. En genopretning af boligorganisationens økonomi forudsætter en stram styring af boligorganisationens økonomi og byggeprojekter. Desuden er det afgørende, at det sikres en lovlig drift af boligorganisationen samt at boligorganisationen understøtter eventuelle retssager vedrørende ulovligheder i boligorganisationen og eventuelle erstatningsager.

Tilsynet skal henvise til, at advokatundersøgelsen af Østjysk Bolig har afdækket en flæthed af meget alvorlige og væsentlige uregelmæssigheder i administrationen af Østjysk Bolig. Afdækningen har bl.a. rejst mistanke om, at der kan være tale om strafbare forhold og at boligorganisationen kan være påført et væsentligt økonomisk tab. Desuden vurderes det, at bestyrelsen har forsømt at føre et tilstrækkeligt tilsyn og derfor kan have et ansvar for en del af tabet.



31. august 2022
Side 4 af 5

Det bemærkes endvidere, at Landsbyggefonden har fremsendt en anbefaling til tilsynet om en forlængelse af den eksterne administration i en år-række, således at virksomheden Østjysk Bolig kan genoprettes og gennemføres efter reglerne. Landsbyggefonden har desuden på baggrund af boligorganisationens aktuelle situation anbefalet, at boligorganisationen fortsat er under administration uden en beboervalgt bestyrelse i en længere periode.

På baggrund af overstående og efter vurdering af repræsentantskabets hørings svar kan det oplyses, at tilsynet hermed træffer beslutning om forlængelse af den midlertidige forretningsførerperiode frem til den 31. december 2023, med henvisning til § 165, stk. 2 og 3, i almenboligloven.

Endvidere kan det oplyses, at tilsynet hermed træffer beslutning om en tvungen midlertidig administration af Østjysk Bolig gældende til den 31. december 2026 med henvisning til § 165, stk. 2, i almenboligloven. I forbindelse med behandling af boligorganisationens årsregnskab, første gang medio 2024 (regnskab 2023), foretages en revurdering af boligorganisationens økonomiske situation. Såfremt det i forbindelse med revurderingen viser sig, at boligorganisationens økonomiske situation er væsentligt forbedret, kan tilsynet afkorte den midlertidige forretningsførerperiode.

Tilsynet har fastsat et kommissorium for den midlertidige forretningsfører/administrator, der er vedlagt som bilag.

Som midlertidig forretningsfører og administrator har tilsynet udpeget Lejerbo Administrationsorganisation, Gammel Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Udgifterne for midlertidig forretningsfører og administrator afholdes af boligorganisationen.

Den konkrete udformning af administrationen for Østjysk Bolig fastlægges af tilsynet i samarbejde med Landsbyggefonden og Lejerbo i en administrationsaftale med ikrafttræden den 1. januar 2023.

Det bemærkes, at med en tvungen administration under Lejerbo er der ikke taget stilling til en eventuel fremtidig fusion. En eventuel beslutning om fusion med en anden boligorganisation vil skulle træffes af boligorganisationens øverste myndighed.

Klagevejledning

Tilsynets afgørelse efter § 165 i almenboligloven kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Tilsynets afgørelse kan prøves ved domstolene.



Det kan oplyses, at boligministeren er tillagt samme tilsynskompetence, som efter § 165 i almenboligloven er tillagt det kommunale tilsyn, jf. § 168 i almenboligloven.

31. august 2022
Side 5 af 5

Med venlig hilsen

Bente Lykke Sørensen
Bystrategisk chef

Bilag:

Kommissorium for den midlertidige forretningsførerperiode og tvungen administrationsperiode.

Kopi til:

Landsbyggefonden
Bolig- og Planstyrelsen
Skanderborg Kommune
Repræsentantskabet for Østjysk Bolig
Lejerbo Administrationsorganisation