

Svar på henvendelse af 7. maj 2021

Kære afdelingsbestyrelse i Galgebakken

Jeg har læst jeres henvendelse, og har i den forbindelse bedt Administrationen om at gøre rede for håndteringen af den konkrete sag og om håndteringen af klagesager generelt.

Mit indtryk er, at klagesager generelt behandles godt, grundigt og ensartet i BO-VEST.

I denne sag er jeg dog enig med jer, og Administrationens endelige konklusion i, at klagesagen i første omgang skulle være forsøgt løst i mindelighed med dialog mellem beboer og ejendomskontoret. Hvis det så ikke løser problemet, sendes det mere formelle brev. Jeg synes også, det er en god ide, at I sammen med ejendomslederen og driftschefen aftaler, hvordan I gerne vil have, at klagesager ifm. husorden behandles. Så I sikrer, at dialogen gennemføres, før det tunge juridiske skyts køres i stilling.

Jeg vil endeligt lade jer vide, at VA's bestyrelse vil få jeres henvendelse og mit og administrationens svar til orientering på kommende bestyrelsesmøde den 15. juni.

Bilag; Administrationens svar af 19. maj 2021.

Med venlig hilsen og på vegne af
Vinie Hansen

Mads Reddersen Gauguin
Forretningsfører for Vridsløselille Andelsboligforening

Dato: 19. maj 2021

Administrationens bemærkninger er skrevet med blå skrift i det følgende.

Faktum

Administrationen har modtaget en klage fra en beboer, der henvender sig angående Kjeld Baks høje træ i haven. Juristen, der behandler sagen, kontakter ejendomskonto-ret i Galgebakken for at få sagen oplyst. Ejendomskontoret besigtiger haven og tager billeder, der sendes tilbage til juristen, som efterfølgende skriver en påmindelse til beboeren, da det omtalte træ i haven, overstiger den tilladte højde jf. Galgebakkens hus-orden.

Dertil stiller GAB en række spørgsmål, som vi i det følgende vil behandle:

Hvad menes der med, at "Ejendomskontoret har konstateret... osv."? Hvilket kontorhenvises der til?

Det er implicit afdelingens ejendoms kontor på Galgebakken, der henvises til i skrivel-sen. Vi medgiver, at dette kunne være skrevet tydeligere og dermed helt eksplicit fremgå.

Hvis Bo-Vest har modtaget en klage – hvorfor har man så ikke nævnt det i skrivelsen?

Årsagen til, at dette ikke fremgår af påmindelsen er, at Administrationen, i stigende grad oplever, at beboere der klager, bliver identificeret af påklagede og efterfølgende udsættes for chikane.

Administrationen foretager på den baggrund en vurdering fra sag til sag, om hvorvidt det er hensigtsmæssigt at anføre, om der er en klager, eller om det er i forbindelse med en observation fra f.eks. ejendomskontoret i den pågældende afdeling.

Hvis man har modtaget en klage, burde man vel undersøge sagens konkrete forhold –eller få andre til det. Hvem har i dette tilfælde gjort det?

Klagen er modtaget og behandlet af juristen. Men som oplyst ovenfor, så har ejendomskontoret været inddraget da sagen skulle oplyses.

Har Bo-Vest andre påmindelser på vej til beboere med høje træer i haverne?

Nej, ikke for nuværende.

Tonen er truende på en helt unødvendig måde – især når man må konstatere, at bebo-eren har boet her i mere end 40 år – det har træet næsten også! Hvorfor denne ultra- korte tidsfrist, og hvorfor vil Bo-Vest "uden yderligere varsel" indlede "lejeretslige skridt"?

Tonen og sproget i påmindelsen er skrevet ud fra den normale procedure, når vi i Administrationen behandler klagesager. Det er derfor også rigtigt, at skrivelsen er skrevet i et kancellisprog, hvilket er normal procedure.

Det er samtidig vigtigt at understrege, at der naturligvis fortsat skal være en sammen-hæng mellem den overtrædelse, der er begået og det påbud der udstedes.

Samtidig skal det nævnes, at husordensovertrædelser tilvejebringer et grundlag for, at vi skal indlede et forløb med de beboere, der ikke overholder denne. Disse forløb,

kan ende ud med at have lejeretslige konsekvenser, derfor er dette oplyst i skrivelsen. Hus-ordenen er vedtaget af beboerne, og er således beboernes lokale regelsæt, som skal efterleves. Når vi modtager husordensklager, så er det vores opgave at behandle dem ud fra de bestemmelser, der er nedskrevet.

Hvorfor benytter afsenderen post- og mailadressen på Galgebakkens ejendomskontorsom sin egen adresse? For at forvirre og skræmme modtageren?
BO-VEST gør ikke noget for at skræmme eller forvirre beboerne intentionelt. Galgebak-kens ejendomskontor er anført på påmindelsen, da det af skrivelsen fremgår, at de har gjort sig en observation om træets højde.

Hvorfor denne sorenskriver/kancellistil fra den centrale juridiske afdeling(?) i en sag, som burde have været løst tidligere lokalt - og i mindelighed. Det matcher slet ikke medkulturen og beboerdemokratiet i det almennyttige byggeri.
Administrationen er meget enige i GABs forslag til løsning på sagen. Havde processen kørt smidigt, så havde den juridiske afdeling og ejendomskontoret aftalt, at ejendoms- kontoret havde overtaget opgaven, og forsøgt at løse den ud fra en dialogbaseret tilgang.

Administrationens arbejdsgang for håndtering af husordenssager er, at disse vurderes, hvordan de bedst muligt løses ud fra hhv. dialog eller ved en formel skrivelse.

Typisk vil en tilsvarende sag indledes med dialog med beboeren. Hvis det viser sig, at dialogen ikke afhjælper problemstillingen, så vil der efterfølgende blive sendt en formel skrivelse.

Denne arbejdsgang er ikke fulgt i denne sag, og det har Administrationen taget til efter-retning.