

Forslag om at LLOH overvejer at deltage i beboermøder i særlige tilfælde

Baggrund

Det følger af § 2, stk. 3 i bekendtgørelse om beboerrepræsentation, at LLOH har ret til at deltage med en af deres medarbejdere ved et beboermøde, når en af LLOHs medlemmer ønsker det. Det er naturligvis uden stemmeret, men medarbejderen kan fx godt lade sig vælge som dirigent og kan også fortælle om regler og muligheder.

At en medarbejder deltager, kan være helt afgørende hvis udlejer også deltager og det er svært for lejerne at modsige udlejer. Men det kan også være helt afgørende i nogle særlige tilfælde hvor der er stor uenighed imellem ejendommens lejere – ikke fordi medarbejderen skal tage parti, men for at bidrage til at beboermødet foregår demokratisk og efter reglerne om beboerrepræsentation.

At deltage er en *ret*. Ikke en *pligt*. Selv om et medlem i god tid beder LLOH om at sende en medarbejder og forklarer hvorfor det aktuelt er vigtigt, så kan LLOH godt svare medlemmet, at man ikke vil deltage. I så fald er den del af § 2, stk. 3 ikke rigtig noget værd og spørgsmålet er så, om LLOH lever op til hensigten med den del af lejelovgivningen.

På den anden side tager det selvfølgelig tid at deltage og LLOH har naturligvis ikke kapacitet til at deltage i alle deres medlemmers beboermøder. Hvis der ikke er problemer med at afvikle beboermøder demokratisk efter reglerne, så er der nok ikke ret stort behov for at LLOH deltager.

Mit eksempel – kort fortalt

Det handler om en nybygget ejendom hvor jeg flyttede ind med min familie i 2019. Efter aftale med beboerrepræsentationen blev jeg primus motor på to sager vedr. meget mangelfuld oliebehandling af trægulve. Sagerne var af stor økonomisk betydning for os lejere, da udlejer opkrævede ca. 30.000 kr. for slibning og ny (mangelfuld) oliebehandling ved hver fraflytning. Den første sag vandt jeg og den omfattede de fleste af de 29 rækkehuse, så for os havde den anden sag ikke økonomisk betydning. Alligevel ville jeg køre den anden sag – mest af hensyn til de 63 almindelige lejligheder – og det fik jeg opbakning til af beboerrepræsentationen. Det tog desværre lang tid inden jeg fandt fraflyttere, der ville lægge navn til en sag.

I mellemtiden var der kommet ny beboerrepræsentation, der kun bestod af beboere fra rækkehusene og de nye beboerrepræsentanter ville stoppe den anden sag. Ved næste beboermøde 24-3-2024 havde jeg indsamlet 36 fuldmagter fra lejligheder der ville have sagen kørt, men hvor de færreste dog havde ressourcer til selv at møde op (mest unge mennesker, der gennemsnitligt ikke boede der så lang tid). At bruge fuldmagter kan man ifølge § 2, stk. 3. Ved beboermødet ville beboerrepræsentanterne dog ikke acceptere fuldmagter og suspendede beboermødet i strid med reglerne i bekendtgørelsen. Der blev derfor heller ikke afholdt valg af beboerrepræsentanter.

På trods af skriftligt krav fra mere end 1/4 af lejlighederne om at holde enten ordinært eller ekstraordinært møde, så fortsatte beboerrepræsentation uden valg og de nægtede at holde et nyt beboermøde helt indtil 24-9-2024. Til det møde havde jeg samlet 46 fuldmagter (53 % af ejendommens beboede lejligheder), hvor der også var skrevet under på, at de ønskede deltagelse fra LLO. Jeg fortalte det til den tilknyttede jurist hos LLOH, fortalte ham om problemerne og at hans deltagelse nok var nødvendig for at mødet kunne følge reglerne og flertallets ønsker denne gang kunne blive fulgt. Han svarede, at han kun ville deltage, hvis han blev inviteret af beboerrepræsentationen.

Få dage før mødet anmodede beboerrepræsentationen så LLOH om at deltage. Den tilknyttede jurist hos LLOH svarede mig, at han desværre nu havde planlagt noget andet den aften. Da jeg bad ham sørge for at en kollega så deltog, så svarede han, at der ikke er nogen der kan deltage.

Selve forslaget

LLOH bedes inden repræsentantskabsmødet i 2026 overveje og komme med skriftligt svar på, hvad man kan gøre for i højere grad at deltage ved beboermøder, når medlemmer anmoder om det. Og ved hvilke omstændigheder. Herunder:

1. Bør LLOH så vidt muligt deltage når over halvdelen af en ejendoms beboere anmoder om det – uanset om beboerrepræsentationen inviterer eller ikke?
2. Bør en medarbejder fra LLOH deltage og være parat til at lade sig vælge som dirigent, når der er store problemer med at få afholdt beboermøder på en lovlig måde?