



Referat af ordinært afdelingsmøde Thielebo Ældreboliger d. 23. september 2020

Mødet blev afholdt i Jackobs skolens lokaler.

11 husstande / 12 beboere var mødt (hver husstand har to stemmer).

1. Velkomst og valg af dirigent

Ejendomsleder Peter Guldager (PG) bød velkommen og blev valgt som dirigent.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Stemmeudvalg blev, Isabella og Finn Clausen. Klaus Sund blev valgt til referent

3. Fremlæggelse af beretning

PG fremlagde aktiviteter på afdelingen, da der ikke er en aktiv bestyrelse.

4. Orientering om regnskab for 2019

PG gennemgik regnskabet, som også var omdelt inden mødet til orientering, spørgsmål og svar. Regnskabet blev godkendt.

5. Godkendelse af driftsbudget for 2021

PG fremlagde forslaget til driftsbudget for 2021 som var omdelt inden mødet til orientering
Spørgsmål og svar om henlæggelser, huslejeforhøjelse, omkostninger generelt.
Driftsbudgettet blev herefter godkendt.

6. Indkommende forslag

Forslag fra Inger Tandrup Nielsen, rygeforbud på altan. PG orienteret om at det næsten er umuligt at få indført rygeforbud i allerede eksisterende lejekontrakter. Information fra BL er indsat på bagsiden af dette referat.

Forslag fra Isabella Solliv, gæstebolig. Forslaget om nedsættelse af leje på gæsteboligen til 50 kr. pr. overnatning blev vedtaget med 10 stemmer for og 8 imod. Rengøring og maling blev besluttet, PG oplyste at budgetter er på 5000 kr. for 2021.
Forslag om dørtryk, bliver undersøgt af Klaus Sund

8. Valg af bestyrelse medlemmer

Søren Norup blev valgt som bestyrelses medlem..

9. Eventuelt

Finn Clausen orienteret om kontakt til hjælpemiddelcentralen, vedr. motor til døråbning 5B. Kirsten støttede op om henvendelsen.

Finn nævnte også det svage lys i kontakten ved brikåbningen, og efterlyste en "summe lyd". KS undersøger mulighederne.

Moshe nævnte problemet med opstigende kloakvand i køkkenvasken, som har stået på i 10 år. PG undersøger sagen, og sender vvs'er til at undersøge sagen.

Søren Norup påpeget et muligt problem, med at komme ind eller ud, hvis opgangsdøren i 5C fejler. Kunne være manglende strøm eller elektronikken ikke virker. KS får dokumentation fra låsesmed om gældende reglement.

Peter Guldager, den 24. september 2020

Til orientering:

Spørgsmål

Der oprettes flere røgfrie boligafdelinger rundt omkring i landet. Men kan en boligorganisation egentlig lovligt indføre et rygeforbud i boligerne – og kan et rygeforbud alene indføres for nybyggeri, eller kan det også gælde i eksisterende boligafdelinger?

Svar

Lejelovgivningen – rygeforbud og sanktioner

I marts 2008 udtalte den daværende velfærdsminister til Folketingets Boligudvalg, at et rygeforbud ikke er i strid med lejelovgivningen. Det var ministeriets opfattelse, at rygeforbud kan indsættes som et vilkår i nye lejeaftaler, men ikke i eksisterende lejeaftaler.

Ministeriet udtalte også, at enkeltstående tilfælde af overtrædelse af rygeforbuddet ikke kan medføre ophævelse af lejemålet, idet enkeltstående tilfælde af rygning ikke kan betragtes som en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet.

I 2011 udtalte ministeriet til Boligen, at lejelovgivningen ikke forhindrer et rygeforbud, men at en sådan regel alene gælder for nye beboere, da boligorganisationen ikke ensidigt kan ændre en eksisterende lejeaftale.

Ministeriet påpegede desuden, at et rygeforbud traditionelt set ikke hører hjemme i en husorden. Der findes dog endnu ingen retspraksis på området, så det er ikke muligt at give en endegyldigt svar på, om et rygeforbud kan indføres i en husorden for en almen boligafdeling.

BL udtalte, at det er muligt at ophæve en lejeaftale på grund af rygning, men at der skal være tale om gentagne brud på lejeaftalen for, at forholdet kan vurderes til at være så groft, at boligorganisationen kan ophæve eller opsige beboeren.

Ministeriet understregede, at det i sidste ende vil være op til domstolene at vurdere, hvor meget eller lidt rygning der skal til, før en beboer kan sættes ud på grund af rygning – og om rygning egentlig er af en så privat karakter, at rygning henhører under hjemmets ukrænkelighed, eller om der er tale om generende adfærd, der kan sidestilles med fx høj musik.

Vurderingen af de juridiske udfordringer kan opsummeres således:

Nybyggeri

Lejelovgivningen er ikke til hinder for at indføre rygeforbud i en ny boligafdeling.

Et rygeforbud kan indsættes som et vilkår i lejeaftalerne.

Det er ikke afklaret, om et rygeforbud også kan indsættes i boligafdelingens husorden, men det kan være en god idé at synliggøre rygeforbuddet i husordenen, og rygeforbuddet skal som minimum fremgå som et vilkår i lejekontrakterne.

Overtrædelse af et rygeforbud kan formentlig sanktioneres på lige fod med andre overtrædelser af lejeaftalen og husordenen – men der skal givetvis flere overtrædelser til af en vis karakter for at kunne ophæve eller opsige en beboer på grund af rygning.

Der er ingen endnu retspraksis herom.

Eksisterende byggeri

Hvis alle husstande er repræsenteret på et afdelingsmøde, og alle stemmer for at indføre et generelt

1/2

25.9.2020

Fælled ejendom og byggeri

rygeforbud i boligafdelingen betyder det, at der en enighed blandt beboerne om at gøre afdelingen røgfri.

Der kan så udarbejdes et tillæg til samtlige lejekontrakter om rygeforbuddet, der samtidig kan indføres i boligafdelingens husorden. Det samme gælder formentlig, hvis alle husstande stemmer for et rygeforbud ved en urafstemning.

Hvorvidt en eksisterende boligafdeling kan gøres røgfri med bindende virkning for nuværende og fremtidige beboere, må i sidste ende være en vurdering, som må afklares nærmere ved domstolene.

(maj 2014/sah - redigeret november 2019/sns)