

**LANDSTINGETS
OMBUDSMANDS
BERETNING
FOR 2002**

35 - Boligstøtte

2. **Tilsidesættelse af pligt til skriftlighed og notatpligt. Tvivl om hjemmel til tvangsinddrivelse.**

A klagede over, at A/S Boligselskabet INI ikke havde besvaret en skriftlig klage over en af boligselskabet udfærdiget opgørelse i forbindelse med selskabets overtagelse af et boligstøttehus. Ombudsmanden fandt det godtgjort, at boligselskabet havde besvaret klagen mundtligt, og kritiserede boligselskabet for ikke at have besvaret klagen skriftligt. Ombudsmanden fandt i den forbindelse, at der under alle omstændigheder havde foreligget notatpligt om meddelelsen af afgørelsen, og at tilsidesættelse heraf gør det vanskeligt for boligselskabet at bevise, at der er truffet en lovlig afgørelse.

Ombudsmanden fandt det i øvrigt tvivlsomt, om det af boligselskabet opgjorte tilgodehavende kunne inddrives uden forudgående dom, og gav, jf. ombudsmandslovens § 11, Landstinget og Landsstyret meddelelse herom.

Ombudsmanden udtalte endelig, at boligselskabet efterfølgende kan blive forpligtet til på eget initiativ at ændre en overdragelsesopgørelse til fordel for overdrageren, når opgørelsen hviler på et foreløbigt skøn. (J. nr. 11.20.35.30/111-99)

A klagede ved personlig henvendelse i forbindelse med mit besøg i K Kommune over boligselskabets sagsbehandlingstid i forbindelse med behandlingen af en klage fra A over opgørelsen af selskabets tilgodehavende ved selskabets overtagelse af B nr. ...

A og B overdrog den 6. november 1995 boligstøttehuset B nr. ... til Hjemmestyret.

Der blev i den anledning den 15. maj 1996 udarbejdet en overdragelsesopgørelse, som udviste et samlet værditab for Hjemmestyret på 267.044,51 kr.

Meddelelsen herom af 20. maj 1996 fra boligselskabets hovedkontor til filialkontoret i K er indholdsmæssigt identisk med filialkontorets brev af 13. juni 1996 til A og B. Det hedder i meddelelsen til filialkontoret:

“I forbindelse med, at A og B har overdraget B nr. ..., til Hjemmestyret, har vi udarbejdet vedlagte overdragelsesopgørelse nr. ...

Opgørelsen udviser et tab på kr. 267.044,51 kr. Værdiforringelse forårsaget af låntagers manglende vedligeholdelse eller lignende, jvf. rettet vurdering af den 18. marts 1996, er opgjort til kr. 101.000,00.

Tabet overstiger værdiforringelsen, hvorfor værdiforringelsen kr. 101.000,00 som med tillæg af den skæve termin kr. 430,09 opkræves hos A og B fra boligselskabets økonomiafdeling.

Filialkontoret skal fortsat opkræve restancer på den tidligere ejers Boligstøttelån. Økonomiafdeling har modtaget et kopi af dette brev.”

Den 4. juli 1996 sendte A og B følgende klage til boligselskabets filialkontor i K:

“Først vil jeg beklage deres udsagn i deres brev om at gælden var blevet så høj på grund af at huset var så forfalden, vi vil gerne få at vide, hvad det er, der er forfalden?

Da vi flyttede ind i huset allerede i 1988, har huset under opførelsen været hærget af brand og det har vi klaget over uden at vi fik prisafslag, og det har dryppet siden huset var nyt og det er disse forhold, der gør at huset ser ud som det gør nu, og der var lagt lenolium på gulvet mangelfuldt i rummet ovenpå, hvor tanken er placeret. Derfor er det svært at acceptere, at vi fik en så høj regning.

Alle disse forhold må vurderes.

Disse forhold har vi klaget over til K Kommune, før Ini A/S blev til. Huset har så været besigtiget af ... og han noterede, hvad der var galt og hvad der skal ordnes og han undrede sig også over at huset var så sjusket bygget og lovede os at lade sagen gå videre, og vi håber så, at I har disse oplysninger.

Jeg vil ikke undlade at bemærke, at huset som nyt har kostet 1.111.100,00 kr., og at derefter har værdien stiget voldsomt, da man har forsøgt at få rettet fejlene på grund af byggesjusk og uden at meddele os det, har værdien været sat op.

Tværtimod skulle prisen falde, da det har været hærget af brand. Vi kan ikke acceptere at værdien er sat så højt, det skal synes igen og vurderes påny.

Grunden til at jeg besvarer brevet så sent var, at jeg har været bortrejst på ferie og kom først hjem 1. juli.”

Det foreligger herefter oplyst, at boligselskabet ved brev af 10. februar 1997 rykkede for betaling af restancen, som i brevet opgjordes til 193.469,40 kr. og samtidig oplyste, at der var tilskrevet renter på 4.837 kr. til gælden.

Boligselskabet skrev den 29. april 1997 til A og B:

“I Deres klage af 04.07.1996 over vurderingsopgørelsen fremføres, at der har været brand i huset under opførelsen samt at taget har været utæt inden De flyttede ind.

De nævnte forhold har vi ikke været bekendt med, det samme er gældende for de i klagen nævnte notater om fejl og mangler oplyst af Nuna-Tek.

Vi må derfor medgive at der ud fra de givne oplysninger er grundlag for at foretage en fornyet vurdering, hvor vi vil undersøge de nævnte forhold nærmere.

Vil derfor, når der igen er sejlads til ..., foretage en besigtigelse af huset og snarest derefter udarbejde en ny opgørelse.

Vi beklager den sene besvarelse af Deres klage.”

Boligselskabet udfærdigede den 28. maj 1997 et nyt vurderingsskema, som blandt andet indeholdt følgende:

“11.”11. Fradrag for manglende vedligeholdelse:

- a) 37.000 kr. indiv. maling
- b) 160.700 kr.
- a + b 197.700 kr.”

Post 11b er i vurderingsskemaet udspecificeret således:

”Misligholdelse:

| | |
|--|--------|
| Rep. og udskiftning af linoleum: | 18.500 |
| Udskiftning af alle kvartstaflister ved fodlister: | 6.500 |
| Enkelte skabsgreb, samt lysliste: | 3.000 |
| Tørkloset: | 7.000 |

| | |
|---|---------|
| Vandlåse i bryggers og badeværelse: | 4.500 |
| Smadret håndvask: | 6.000 |
| Div EL-rep.: | 12.000 |
| 5 dørplader: | 9.500 |
| Div malerrep. af vandskader m.m: | 10.000 |
| Rep. vandinstallation: | 25.000 |
| | 102.000 |

Misligholdelse eller hærværk efter overdragelse???

6 vinduesglas: 8.000.”

I forbindelse med fremsendelsen af vurderingsskemaet til boligselskabets filialkontor i K udtalte boligselskabets bygningsinspektør:

”Hermed fremsendes en ny vurdering af B nr. ..., jeg har gennemgået huset, og konstateret at A havde ret i nogle af sine klagepunkter, se side 3 i vurderingen.

Vedr. klager om sne der kommer ind kan det ikke kontrolleres før til vinter, men det er usandsynligt at der kan komme sne ind andre steder end ved de utætte vinduer. For nogle år siden var tømrermester ... nede og åbne vægge m.m. for at kontrollere vindspærre og dampspærre m.m. og iflg hans tilsagn er de intakte og korrekt udført.

Huset er ellers generelt sjuske udført, skæve tilsætninger, dårlige pladesamlinger, utæt indskud under gulv. Så det er muligt at det ikke er alle skjulte ting der er i orden heller !!!

De enkelte poster i vurderingen har en pris, men det er når håndværkerne skal transportere folk og materialer så lang, samt udstedstillæg m.m.

For en god ordens skyld, så er alle priser der opgives i vurderinger her fra K incl. INI's adm. omkostninger.”

Af et brev af 2. september 1997 fra boligselskabets filialkontor i K til hovedkontoret fremgår, at der den 20. juni 1997 forelå et C-overslag på 219.418 kr. for istandsættelse af huset, og at der den 22. juli 1997 forelå et A-overslag på 226.623 kr.

Boligselskabets hovedkontor skrev derpå den 7. oktober 1997 til filialkontoret i K:

“Under henvisning til vore tidligere telefonsamtaler vedrørende ovennævnte sag skal jeg bede dig om at meddele de tidligere ejere, B og A, at vi frafalder kravet for de oprindelige mangler, således at det kun er den konstaterede misligholdelse, der overfor ægteparret kommer til at påvirke overdragelsesopgørelsen.

Jeg får ... til at udfærdige en overdragelsesopgørelse, men vi skal under alle omstændigheder have en tilkendegivelse fra de tidligere ejere på vor beslutning, således at vi er klar over, hvorledes sagen skal afsluttes - ved forlig eller via klagesystemet.”

A skrev derpå den 11. januar 1998 til boligselskabet:

“På baggrund af vore/mine klager, tager jeg klagen, som ikke er færdigbehandlet og på grund af deres opfordringer og beskyldninger over for hinanden angående ... mellem BSU, tager jeg sagen op igen i håb om at der kan opnås bedre resultat i sagen, da jeg ikke kan acceptere at sagen aldrig har fået en afgørelse, på trods af at det var flere år siden, huset blev leveret tilbage.

Jeg fremsender sagen mere overskueligt ved at medsende bilag, som kan lette jeres arbejde ved opstarten:

- 1) Blev der fratrukket børnetilskud for fire børn fra huslejen allerede ved vores indflytning til B. nr. ... i ...? (Kontoudtog fra K Kommune fotokopi af kontokort i A/S Boligselskabet INI vedlagt). Det bedes at bemærke: på kontokortet fra A/S Boligselskabet INI kan ses, at børnetilskuddene for fire børn først blev påført den 01.07.1995 og den 01.12.1995.
- a) Er børnetilskuddet for fire børn på 11.815,03 kr. pr. halve år? Hvis det er tilfældet, hvorfor har vi så ikke fået børnetilskud før. Mange spørgsmål kan man så udlede af det - hvis børnetilskuddene ikke var fratrukket, kunne det ikke undgå at have påvirket vores gælds størrelse ved overførslen fra K Kommune til A/S Boligselskabet INI.
De har nemlig aldrig indtil dato svaret på et af mine ønsker om at få undersøgt A/S Boligselskabet INI/BSU!
- 2) Det kan ses på A/S Boligselskabet INI's kontokort pr. 01.07.1995 renter på kr. 32.665,44 og pr. 01.12.1995 renter på kr. 32.463,90, hvad vedrører disse renter, er de strafrenter? Hvis de vedrører overførslen af vores gæld fra K Kommune til A/S Boligselskabet INI, hvorfor har man så ikke tilbageført 77.253,13 kr., hvis de var tilbageført? Der var jo senere påført 68.395,06 kr. til gælden.
Jeg skal spørge om, hvad de er, da jeg aldrig har fået det forklaret, vil jeg gerne få det at vide, da det er jo mig, der skal betale.
- 3a)Opgørelse ved tilbageleveringen, vurderingsliste nr. 10/95;
- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| malerarbejde..... | kr. 25.000,00 |
| Håndtag skabe og skufferdør håndtag | |
| stikkontakter itu | |
| lenoleum trapper | |
| lenoleum soveværelser | |
| tørklodset itu | |
| afløb itu | |
| vandinstallation frostsprængt | |
| re. isolering under gulv | kr. 95.000,00 |
- 3b)Opgørelse ved tilbageleveringen nr. 04/97
- | | |
|--|---------------|
| Oprindelige mangler fra opførelsen | |
| justering af sæde i køkkenbænk | kr. 2.200,00 |
| tætning med tagpap ved skorstensinddækning | kr. 4.500,00 |
| gennemgå og rep. a iso. efter brandt i kælder | |
| på opførelsetidspkt..... | kr. 14.000,00 |
| færdig isolering af betondæk under badeværelse | |
| og bryggers | kr. 24.000,00 |
| tilpasning af vinduer så de kan åbne | kr. 6.000,00 |
- Misligholdelse:
- | | |
|---|---------------|
| rep. og udskiftning af linoleum | kr. 18.500,00 |
| udskiftning af alle kvarstafister ved fodlister | kr. 6.500,00 |
| enkelte skabsgreb, samt lysliste | kr. 3.000,00 |
| Tørkloset | kr. 7.000,00 |
| vandlåse i bryggers og badeværelse | kr. 4.500,00 |
| smadret håndvask | kr. 6.000,00 |
| div. el.rep. | kr. 12.000,00 |
| 5 dørplader | kr. 9.500,00 |
| div. malerrep. af vandskader m.m. | kr. 10.000,00 |
| rep. af vandinstallation | kr. 25.000,00 |
| Misligholdelse eller hærværk efter overdragelse??? | |
| 6 vindueglas | kr. 8.000,00 |

De i 13a og 13b nævnte vurderinger af misligholdelser kan ikke accepteres, når man sammenligner priser, vi kan foretage sammenligning af de enkelte vurderinger: Malerarbejde: ved vurderingsliste 10/95 var vurderingen kr. 25.000,00 og der er ingen grundlag for det men på den anden side på vurderingsliste 04/97 var indvendig maling vurderet til kr. 37.000,00 og derudover div. malerrep. af vandskader m.m. vurderet til 10.000,00 kr. (på trods af at vi tidligere har klaget over at vandledningen var sprunget efter BSU overtagelse af huset).

Det kan ikke accepteres, og kan ses, hvor forskellig vurderingerne er, at det i løbet af 2 år var steget med 22.000,00 kroner. Dørhåndtag: på vurderingsliste 10/95 blev det nævnt, men på den anden side på vurderingsliste 04/97 var det blevet til 5 dørplade til 9.500,00 kr.

Stikkontakter, itu: på vurderingsliste 10/95 blev det nævnt men på den anden side på vurderingsliste 04/97, kom det frem diverse el-rep til 12.000,00 kr.

Linoleum trapper og soveværelse: på vurderingsliste 10/95 blev det nævnt og det kan jeg slet ikke acceptere, da det stempler os som upåpasselige, ved indflytningen, var der ingen lister på lenoliumgulvet og blev påsat først et år efter. Det har så medført at lenoleumgulvet kom løs. På vurderingsliste 04/97, rep. og udskiftning af lenoleum var vurderet til 18.500,00, var vandskaden ikke med i det.

Tørkloset itu: Jeg kan ikke finde ud af, hvad der menes her.

Afløb itu: Det er et stort spørgsmål, hvor dette var, her har håndværkerne (rørlæggerne) været igang med afløbene i WC, fyrrummet og i køkkenet ved at skære dem over og lod dem falde ned på jorden og lod hullerne være åbne ud til det fri og opsatte afløb direkte ud. Dette arbejde var så ikke medtaget i vurderingsliste 04/97.

Vandinstallation frostsprængt: På vurderingsliste 10/95 var det nævnt tydeligt at frostsprængning var skyld i det, og det blev så på vurderingsliste 04/97, rep. vandinstallation vurderet til kr. 25.000,00. Det vil være utroligt, hvis dette bliver påduttet os, da det skete var sket efter vi afgav ansvaret.

Rep. isolering under gulv: På vurderingsliste 10/95 var det nævnt og det var jo netop et af de følger efter branden under opførelsen af huset, på vurderingsliste 04/97 blev det meget klart påvist, at det var et følge af branden under opførelsen. Jeg skal igen understrege at der efter branden havde man blot skubbet isoleringen op og ligeledes kunne man udefra se at der ikke var pålagt isolering under cementgulvet i fyrrummet og WC, og følgen af det manglende isolering på gulvet i fyrrum og WC var, at der dannedes 5-10 dm tyk is om vinteren og derved altid frossent klodset. Smadret håndvask: På vurderingsliste 04/97 var det vurderet til 6.000,00 kr. og det var ødelagt ved tømrerarbejdet ved at tabe en hammer og har undladt at lukke det til.

Jeg skal også nævne at der ved udluftningskanalerne i huset var der påsat ekstraordinært otte udluftningskanaler mellem yder- og indervæggene på grund af rimdannelser i huset; hvor anden salen var ulidelig varm, mens underetagen var så koldt at man ikke kan gå på bare tæer.

Jeg kan overhovedet ikke acceptere at vurderingen i første omgang bare har været gætteri, og derudaf udledte at vi har misligholdt huset, mener jeg ikke er korrekt, ansat i BSU, ... har lovet at bevidne at vurderingen var sket på gætteri og endvidere kan bygningsinspektøren, ..., bevidne, hvor dårlig huset var bygget/opført.

Jeg mener at sagen må afsluttes grundigt, og jeg skal understrege, at man fra Kgl. Brandt har fået kr. 76.501,40 til dækning af udgifter til forbedringer af skader af branden. Det kan jeg bevise ved at vedlægge brevet fra Kalaallit forsikring af 15. august 1997.

Hende, som jeg skrev under sammen med på lånetilsagnet, min daværende kone, B, at gælden dele i to dele, nemlig halvdelen til mig og den anden halvdel til B, udfra tilbageleveringsopgørelsen.

Da jeg har overfor A/S Boligselskabet INI her og K Kommune/Incasso krævet det, INI forklarede at de ikke kan gøre det og ligeledes incasso har forhandlet med hende efterhånden i ca. tre måneder og de siger at de venter på hendes budgetopstilling, og dette kan jeg slet ikke acceptere og anser det som værende forskelsbehandling. Alle gældsposter blev pålagt mig, og da jeg alene er lønmodtager, og at gældsposten bliver pålagt strafrenter og på denne måde bliver gælden kun større og større på trods af at jeg bliver trukket i løn. Da gælden vil aldrig blive betalt fuldt ud, hvis forholdene fortsætter på denne måde, finder jeg det ønskeligt at B, som medunderskriver på gældsposten, får tildelt halvdelen af vurderingsresultatet.

I håb om at sagen ved grundig bearbejdelse bliver færdig; vurderingskemaerne har jo vist at gælden er blevet større, hvis det ikke er tilfældet, må sagen afgøres i retten, hvis der ikke er andre muligheder. Da så store beløb ikke fastsættes ved, der ligger en leg, bliver I nødt til at komme frem til vurdering ud fra de faktiske forhold.

I ved at der var sket brand under opførelsen af huset og hvor elendigt det var bygget og når vandledningen var frostsprængt efter vi har forladt huset, vil det være meget mærkeligt at det pålægges os som om vi har misligholdt det, det er uforståeligt hvis vi skal belastes af det.

God arbejdslyst, i håb om at høre noget fra jer.”

Det foreligger dernæst oplyst, at boligselskabets filialkontor i K den 26. februar 1998 skrev således til A :

“Vedrørende strafrenter af 5. februar 1998.

Med henvisning til vores samtale, skal man herved meddeles, strafrente pålagt pr. 5. februar 1998 er fjernet.

Baggrunden herfor er at du har lavet en aftale med kommunens incassokontor om betaling.

Det skal endvidere meddeles, at man ikke vil pålægge strafrenter, så længe aftalen om afdragsvis betaling af gælden følges.”

Der foreligger endelig et brev af 14. maj 1998 fra boligselskabets hovedkontor til selskabets filialkontor i K:

“Vedr. tidl. tilh. A og B:

Med henvisning til klage vedrørende vurderingens pkt. 11b, skal det hermed meddeles at klagen ikke kan imødekommes.

Filialkontoret har været ude og vurdere manglende vedligeholdelse påny, og det har resulteret, at beløbet er på samme niveau. Ved vurderingen af punktet er byggesjusk ikke medtaget.

Filialkontoret bedes meddele afgørelsen af klagen til tidligere låntagere.

...”

Jeg har i anledning af sagen indhentet følgende udtalelse fra boligselskabet:

“Klageren tilbagegav ejendommen ... pr. 6. november 1995. På baggrund af en vurdering af huset blev der den 15. maj 1996 udarbejdet en overdragelsesopgørelse, der udviser en værdiforringelsen på kr. 101.000,-, der er forårsaget af klagerens misligholdelse. Sidstnævnte beløb opkræves hos klageren.

Efterfølgende klager A over vurderingsopgørelsen, idet der har været brand i huset under opførelsen samt at taget har været utæt, inden han flyttede ind. Der foretages en ny vurdering den 28. maj 1997. Af vurderingsskemaet fremgår, at misligholdelsen er vurderet til kr. 102.000,- og at byggesjusk og skader efter brand (kr. 50.700) ikke er medregnet som misligholdelse. Således sker der ingen ændring af beløbet på kr. 101.000,-, der skal opkræves hos klageren. Den nye vurdering får kun indflydelse på hjemmestyrets tab, der efter den første vurdering var på kr. 166.044,51 og efter den sidste vurdering på kr. 270.946,51.

Hovedkontoret meddeler den 14. maj 1998 filialkontoret i K, at klagen ikke kan imødekommes og beder filialkontoret meddele dette til klageren.

Ifølge oplysninger fra filialkontoret har kontoret efterfølgende forelagt afgørelsen mundtligt for klageren, ligesom kontoret har haft flere samtaler med klageren herom.”

Jeg udtalte herefter:

”Efter, at jeg har gennemgået sagen, lægger jeg til grund, at A’s klage angår det forhold, at boligselskabet efter hans opfattelse fortsat ikke har besvaret hans klage af 11. januar 1998 over boligselskabets økonomiske opgørelse i forbindelse med boligselskabets tilbagetagelse af B nr. ...

Det fremgår af boligselskabets hovedkontors brev af 14. maj 1998 til selskabets filialkontor, at filialkontoret er blevet instrueret om at meddele A, at hans klage ikke accepteres af boligselskabet.

Af boligselskabets svar til mig i sagen fremgår, at filialkontoret har meddelt denne afgørelse mundtligt til A.

Afgørelser om, hvilke beløb boligselskabet agter at opkræve hos de tidligere ejere i anledning af, at boligselskabet tilbagetager et boligstøttehus, er afgørelser i forvaltningsretlig forstand.

Jeg henviser herved til, at vilkårene for hjemmestyrets/boligselskabets tilbagetagelse af boligstøttehuse er reguleret ved § 17 i landstingsforordning nr. 1 af 9. april 1992 om støtte til boligbyggeri, som ændret ved landstingsforordning nr. 3 af 30. oktober 1998, hvori det hedder:

”§ 17. Når huset overdrages til hjemmestyret ... eller overtages af hjemmestyret ... skal der udfærdiges i en opgørelse mellem hjemmestyret og låntageren ...

Stk. 2. Af husets værdi på opgørelsestidspunktet dækkes forlods hjemmestyrets krav på restgælden, således som denne er fremkommet ved faktisk betalte afdrag og ved tilskud efter § 12, stk. 4 og § 13.

Stk. 3. Hvis værdien overstiger restgælden, fordeles det resterende beløb forholdsmæssigt mellem hjemmestyret og låntager på grundlag af de to parter økonomiske andele i huset. Hjemmestyrets andel er de tilskud, der er ydet til nedsættelse af de årlige ydelser, jf. § 12, stk. 4 og § 13. Låntagers andel er:

- 1) Værdien af låntagers oprindelige investering i huset, herunder den af Landsstyret godkendte værdi af låntagers eget arbejde med tillæg af*
- 2) forbedringer, der er foretaget af låntager, og som er blevet godkendt af Landsstyret og*
- 3) indbetalte forfaldne afdrag på lånet med fradrag af*
- 4) en eventuel værdiforringelse, som skyldes manglende vedligeholdelse eller andet forhold, som kan lægges låntager til last.*

Stk. 4. Landsstyret kan bestemme, at boligbørnetilskud, jf. § 13, ikke skal indregnes i opgørelsen efter stk. 3, 2. punktum.

Stk. 5. I tilfælde af tvist om opgørelsen, kan sagen indbringes for Grønlands Landsret.”

A's brev af 11. januar 1998 til selskabet er en klage over den afgørelse, som selskabet har truffet om at afkræve A de beløb, som i henhold til det citerede vurderingsskema af 28. maj 1997 er henført til den tidligere ejers "misligholdelse".

Afgørelser af klager over forvaltningsafgørelser er også afgørelser.

I forbindelse med sager, hvori en forvaltningsmyndighed træffer afgørelse, gælder der intet almindeligt krav om, at afgørelsen skal foreligge skriftligt.

Dette udgangspunkt modificeres imidlertid af, at det kan følge af god forvaltningsskik, at der bør træffes skriftlig afgørelse.

Det gælder således i almindelighed, at skriftlige henvendelser fra borgerne bør besvares skriftligt.

I den foreliggende sag er der desuden tale om, at A har klaget over en række konkrete momenter i boligselskabets overdragelsesopgørelse.

Da boligselskabet, efter det oplyste, ikke har imødekommet disse klagepunkter, følger det efter min opfattelse også af god forvaltningsskik, at boligselskabet skulle have forholdt sig til de enkelte klagepunkter, og sendt A en skriftlig afgørelse, således at A var i stand til at vurdere grundlaget for boligselskabets afgørelse af de enkelte klagepunkter.

Jeg bemærker i den forbindelse, at en skriftlig afgørelse naturligvis skal overholde sagsbehandlingslovens begrundelsesregler.

Jeg finder på denne baggrund, at boligselskabet burde have meddelt A en skriftlig afgørelse af hans klage af 11. januar 1998.

Boligselskabets sagsbehandling giver mig i øvrigt anledning til at bemærke, at når en afgørelse meddeles mundtligt, følger det af det retsprincip, som ligger til grund for landstingsloven om sagsbehandling i den offentlige forvaltning § 6, at der skal gøres notat om, hvad der er meddelt afgørelsens adressat.

I denne sag, ses der ikke at foreligge noget notat om afgørelsens meddelelse til A, hvilket, ud over at være en beklagelig fejl, indebærer, at boligselskabet vil have særdeles vanskeligt ved at bevise, at selskabet overhovedet har truffet en lovlige afgørelse af A's klage.

Jeg bemærker i øvrigt om boligselskabets sagsbehandling, at når en afgørelse af en klage meddeles mundtligt, og når afgørelsen ikke giver klageren medhold, følger det af sagsbehandlingslovens § 7 om forvaltningens vejledningspligt, at forvaltningen skal vejlede klageren om dennes ret til at kræve en skriftlig afgørelse, jf. sagsbehandlingslovens § 23.

Boligselskabets sagsbehandling rejser i øvrigt nogle mere principielle spørgsmål om retsgrundlaget for at gøre krav gældende mod husejere, hvis huse overtages af selskabet.

Jeg udtaler derfor supplerende, jf. ombudsmandslovens § 6, stk. 5:

For det første er det efter min opfattelse tvivlsomt, hvorvidt et af bolig-selskabet opgjort krav mod den tidligere husejer for misligholdelse kan inddrives uden forudgående dom.

Jeg henviser i den forbindelse til forarbejderne til den citerede § 17 i landstingsforordningen om støtte til boligbyggeri, Grønlands Landstings forhandlinger forår 1992, bilagsbind II side 453 i den grønlandske tekst og side 382 i den danske tekst:

”Bestemmelsen svarer til boligstøttebekendtgørelsens § 11, men der er tale om en ret væsentlig omredigering.”

Ministeriet for Grønlands bekendtgørelse nr. 53 af 28. februar 1959 om støtte til boligbyggeri i Grønland indeholdt følgende bestemmelser i § 11, stk. 1 til 3 og stk. 5:

”§ 11. Når boligstøtteudvalget overtager huset, eller når låntageren begærer det, f. eks. i tilfælde af salg af huset til tredjemand, finder der en opgørelse sted mellem staten og låntageren. Af husets værdi på opgørelsestidspunktet dækkes forlods boligstøtteudvalgets krav på restgælden, således som denne er fremkommet ved faktisk betalte afdrag og ved tilskud i henhold til §§ 21 og 22. Dersom værdien overstiger restgælden, fordeles det resterende beløb forholdsmæssigt mellem boligstøtteudvalget og låntageren. Fordelingen sker på grundlag af de to parteres andele i huset, således at boligstøtteudvalgets andel udgør de tilskud der i lånets løbetid er ydet til ned-sættelse af de årlige ydelser, jfr. §§ 21 og 22, medens låntagerens andel udgør værdien af hans oprindelige investering i huset, herunder den af boligstøtteudvalget godkendte værdi af låntagerens egen arbejdsindsats, med tillæg af senere af boligstøtteudvalget godkendte forbedringer, der skyldes ham, og de af ham indbetalte afdrag på lånet - alt med fradrag af eventuel værdiforringelse, som skyldes manglende vedligeholdelse eller andet forhold, der kan lægges ham til last.

Stk. 2. Boligstøtteudvalget kan frafalde kravet på rentetilskud, særlig den del, der er hjemlet ved § 22.

Stk. 3. Såfremt restgælden på lånet (jfr. stk. 1, 2. punktum) overstiger husets værdi på overtagelsestidspunktet, og værdiforringelsen ikke kan lægges låntageren til last, f. eks. på grund af forsømmelse med vedligeholdelsen, føres forskellen til afgang i boligstøtteregnskabet som en udgift i forbindelse med administration af boligstøtteordningen. Såfremt værdiforringelsen derimod må tilskrives låntageren, f. eks. på grund af forsømmelse med vedligeholdelsen, må forskellen mellem restgælden og husets nuværende værdi, dog højst det beløb, der skyldes denne forsømmelse, søges inddrevet hos låntageren efter retsplejelovens bestemmelser.

”Stk. 5 . I tilfælde af tvist om opgørelsen, kan sagen indbringes for Grønlands Landsret.”

Efter retsplejelovens kapitel 7, § 1, stk. 2, nr. 1), kan tvangsfuldbyrdelse ske for ”krav på tilbagebetaling af lån eller renter af lån ydet af det offentlige mod sikkerhed i fast ejendom eller løsøre.”

Retten til tvangsfuldbyrdelse af krav sikret ved pant i fast ejendom var oprindeligt udformet således i lov nr. 271 af 14. juni 1951 om rettens pleje i Grønland kapitel 7, § 1, stk. 1, nr. 4:

”Lån ydet af det offentlige mod sikkerhed i fast ejendom eller løsøre, når forfaldne ydelser ikke erlægges.”

Bestemmelsen er i lovforarbejderne (Rigsdagstidende 1950-51, tillæg A, sp. 5259-5260) forklaret således:

”Til nr. 3 bemærkes, at der endnu ikke i Grønland findes noget egentligt realkreditinstitut. Da det imidlertid må påregnes, at der i den kommende tid af det offentlige vil blive ydet betydelige lån til etablering af boliger og erhvervsvirksomheder, er det af betydning allerede nu at give hjemmel for, at forfaldne ydelser i henhold til sådanne låneaftaler skal kunne fuldbyrdes uden dom eller forlig.”

Jeg finder det på denne baggrund utvivlsomt, at retten til tvangsfuldbyrdelse efter retsplejeloven alene omfatter låneydelser og ikke erstatningskrav mod den tidligere ejer, når det offentlige overtager huset.

Tilbage bliver herefter at fortolke, dels hvilken hjemmel til tvangsfuldbyrdelse, der har ligget i den citerede boligstøttebekendtgørelses § 11, stk. 3, som blev sat i kraft som lovgivning ved landstingsforordning nr. 10 af 22. december 1986 om støtte til boligbyggeri i Grønland, og dels om denne bestemmelse kan anses for videreført ved landstingsforordningen af 1992, § 17.

Til spørgsmålet om adgangen til tvangsfuldbyrdelse bemærker jeg, at det, også for de krav, som efter retsplejeloven kan fuldbyrdes uden forudgående dom, er et grundlæggende princip, at fuldbyrdelsen forudsætter, at der ikke er en tvist mellem borgeren og den offentlige kreditor, som forudsætter en bevisførelse eller stillingtagen til et juridisk spørgsmål, og at der i øvrigt ikke er tvivl om fordringens rigtighed.

Foreligger en sådan tvist, eller er der tvivl om fordringens rigtighed, er adgangen for forvaltningen til at foretage tvangsfuldbyrdelse uden forudgående dom overhovedet ikke til stede.

Dette synes også at være forudsat ved værnetingsbestemmelsen i bekendtgørelsens § 11, stk. 5.

Jeg finder derfor, at den i bekendtgørelsens § 11, stk. 3, angivne adgang til tvangsfuldbyrdelse af et krav mod den tidligere husejer begrænser sig til de tilfælde, hvor der er enighed mellem den tidligere husejer og Grønlands Hjemmestyre/boligselskabet om vilkårene for det offentliges overtagelse af huset.

Til spørgsmålet, om adgangen til tvangsfuldbyrdelse i det omfang, som fremgår af bekendtgørelsens § 11, stk. 3, er videreført ved landstingsforordningen af 1992 § 17, bemærker jeg, at bestemmelsens forarbejder på den ene side beskriver, at bekendtgørelsens § 11 er tænkt videreført, mens den tidligere udtrykkelige bestemmelse i bekendtgørelsens § 11, stk. 3, om adgang til tvangsfuldbyrdelse ikke er gentaget i landstingsforordningen fra 1992, som imidlertid har gentaget værnetingsbestemmelsen fra bekendtgørelsens § 11, stk. 5.

Der er min opfattelse, at regler som hjemler forvaltningen adgang til tvangsmæssigt at søge sig fyldestgjort for sine tilgodehavender uden forudgående dom, bør have klar lovhjemmel.

Jeg finder det, som anført, derfor tvivlsomt, om en sådan adgang til tvangsfuldbyrdelse består i den gældende landstingsforordning om støtte til boligbyggeri.

Jeg har i den anledning, jf. ombudsmandslovens § 11, givet Landstingets Lovudvalg og Landsstyret meddelelse om forholdet.

I forhold til den konkrete sag bemærker jeg særskilt, at A i sit brev af 11. januar 1998 til boligselskabet oplyste, at han blev trukket i løn til dækning af den opgjorte restance.

Boligselskabet måtte efter min opfattelse allerede som følge af A's ovenfor citerede klage af 4. juli 1996, og i hvert fald efter A's klage af 11. januar 1998, gå ud fra, at der forelå en tvist mellem A og boligselskabet dels om ansvarsgrundlaget og dels om opgørelsen af enkelte poster i boligselskabets krav.

Det er derfor min opfattelse, at det kan være tvivlsomt, om der har foreligget noget retligt grundlag for at inddrive det opgjorte erstatningskrav uden forudgående dom, også selvom det måtte antages, at den i den tidligere boligstøttebekendtgørelses § 11, stk. 3, hjemlede adgang til tvangsfuldbyrdelse fortsat bestod.

Forinden, jeg tager stilling til, om jeg af egen drift bør tage opkrævningen af boligselskabets krav i henhold til overdragelsesopgørelsen op til undersøgelse, anmoder jeg selskabet om at gøre rede for, hvilke inddrivelseskridt boligselskabet har foretaget i sagen, og hvad mine generelle bemærkninger om adgangen til tvangsfuldbyrdelse måtte give anledning til i sagen.

For det andet har jeg noteret mig, at boligselskabets opgørelse i overdragelsesopgørelsen af 28. maj 1997 af sit krav på erstatning for A's misligholdelse af huset hviler på en skønsmæssig opgørelse af de forskellige poster.

Boligselskabet har efterfølgende justeret dette skøn som følge af foreliggende C-overslag og A-overslag.

De ændrede overslag (og de faktisk afholdte udgifter) har ikke efter de oplysninger, som har været forelagt mig under sagen, medført ændringer i opgørelsen af boligselskabets krav.

Jeg bemærker hertil, at boligselskabet som forvaltningsmyndighed er forpligtet til at oplyse sagerne i et omfang, som gør det forsvarligt at træffe afgørelse.

Finder boligselskabet det forsvarligt at opgøre et krav i anledning af overtagelse af et boligstøttehus på et, i væsentligt omfang udokumenteret, skøn, vil selskabet efter min opfattelse være forpligtet til at nedjustere det i overdragelsesopgørelsen opgjorte krav for misligholdelse, hvis de faktiske udbedringsudgifter viser sig at blive lavere end oprindeligt skønnet.

Omvendt vil boligselskabet som udgangspunkt ikke kunne kræve efterbetaling, hvis udgifterne bliver større end angivet i overdragelsesopgørelsen.

Forinden jeg tager stilling til, om jeg af egen drift bør undersøge boligselskabets opgørelse af sit krav mod A, anmoder jeg boligselskabet om at gøre rede for, i hvilket omfang istandsættelsesudgifterne har afvejet fra det i overdragelsesopgørelsen foretagne skøn, og hvorvidt dette i givet fald har givet anledning til at justere kravet mod A.

Mine afsluttende bemærkninger.

Da der efter min opfattelse hersker tvivl om regelgrundlaget for opkrævning af beløb hos den tidligere ejer ved det offentliges overtagelse af boligstøttehuse, har jeg tillige sendt Direktoratet for Boliger og Infrastruktur en kopi af dette brev til orientering.

Jeg har endelig ved særskilt brev og ved kopi af dette brev orienteret A om min opfattelse af sagen.”

For så vidt angår min indberetning efter ombudsmandsloven § 11 til Landstinget og Landsstyret om hjemmelsspørgsmålet om forvaltningens adgang til at søge sit tilgodehavende fyldestgjort uden forudgående dom, meddelte Landsstyrets Sekretariat ved brev af den 16. maj 2002, at sagen er overgivet til Direktoratet for Boliger og Infrastruktur til videre behandling.

Direktoratet for Boliger og Infrastruktur meddelte herefter ved brev af 29. juli 2002:

”Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fra Landsstyrets Sekretariat modtaget en henvendelse af 7. maj 2002 fra Landstingets Ombudsmand vedrørende regelgrundlaget for inddrivelse af erstatningskrav i forbindelse med det offentliges overtagelse af boligstøttehuse.

Ombudsmanden spørger til, hvad Landsstyret agter at foretage sig i forbindelse med, at Ombudsmanden finder det tvivlsomt, om der er adgang til at tvangsinddrive erstatningskrav mod den tidligere ejer af overtagne boligstøttehuse uden forudgående dom.

Landsstyreområdet for Boliger og Infrastruktur kan oplyse, at der tages kontakt til A/S Boligselskabet INI med henblik på, at gøre de enkelte filialer opmærksomme på, at den ved overtagelse af et boligstøttehuse udarbejdede opgørelse skal fremsendes til godkendelse/underskrift hos den tidligere ejer.

Hvis ikke denne opgørelse anerkendes af den tidligere ejer, skal A/S Boligselskabet INI straks fremsende opgørelsen til Kredsretten til opnåelse af dom. Dette er samtidig med til at højne borgerens retssikkerhed.”

A/S Boligselskabet INI svarede ved brev af 24. september 2002 således:

”Boligselskabet har modtaget ombudsmandens udtalelse og skal herved besvare spørgsmålene heri.

Boligselskabets filialkontor i K har bedt pantefogeden om at inddrive beløbet uden dom, hvilket pantefogeden har gjort. Hverken filialkontor eller pantefoged har været opmærksom på, at der ikke var tale om krav på låneydelse, og at tvangsfuldbyrdelse derfor forudsætter dom eller forlig.

Ombudsmanden har konstateret, at der i den tidligere boligstøttebekendtgørelses § 11, stk. 3, var umiddelbar adgang til tvangsfuldbyrdelse af lignende krav. Ombudsmanden har derfor over for Direktoratet for Boliger og Infrastruktur rejst tvivl om regelgrundlaget. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har i sit brev af 29. juli 2002 udtalt til ombudsmanden, at der ikke i den nuværende landstingsforordning om støtte til boligbyggeri er hjemmel til inddrivelse af sådanne krav uden dom.

Hovedkontoret har på grundlag heraf mindet filialkontorerne om, at uden dom eller forlig kan krav ifølge en overdragelsesopgørelse ikke inddrives af pantefogederne. Selv om det er pantefogedens ansvar, at retsplejeloven overholdes, må et filialkontor ikke anmode pantefogeden om at handle i modstrid med retsplejeloven. Filialkontoret i K er derfor blevet indskærpet, at man skal være opmærksom på retsplejelovens sondring imellem almindelige og umiddelbart inddrivelige krav.

De skønnede istandsættelsesudgifter var samlet på kr. 139.100, medens licitationsbudet indebar en samlet udgift på kr. 132.900, jf. vedlagte oversigt. Boligselskabet har på grundlag af ombudsmandens udtalelse korrigeret erstatningskravet over for A til sidstnævnte beløb.”

(Citat af oversigt udeladt)

Jeg meddelte ved brev af 23. december 2002 Direktoratet for Boliger og Infrastruktur, at jeg ikke foretager mig yderligere i forlængelse af mine bemærkninger efter ombudsmandslovens § 11 til regelgrundlaget.

Jeg skrev den 23. december 2002 således til A/S Boligselskabet INI:

”Jeg modtog den 24. september 2002 boligselskabets svar på min udtalelse til opkrævningen af et erstatningsbeløb hos A i forbindelse med, at hjemmestyret overtog et boligstøttehus fra A.

Sagen har givet mig anledning til bemærkninger på to punkter:

For det første i relation til spørgsmålet om fremgangsmåden ved opkrævning af det af boligselskabet opgjorte erstatningsbeløb.

For det andet i relation til sagsoplysningen, forinden boligselskabet traf afgørelse om at kræve erstatning.

Til det første spørgsmål har jeg noteret mig, at Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har meddelt boligselskabet, at erstatningskrav ikke kan inddrives uden forudgående dom.

Boligselskabet har endvidere instrueret sine filialkontorer om, at sådanne krav ikke må sendes til inddrivelse hos pantefogeden.

Boligselskabet har samtidig oplyst, at det mod A opgjorte erstatningskrav blev inddrevet af pantefogeden.

Inddrivelse af krav uden hjemmel medfører som udgangspunkt inddrivelsesbeslutningens ugyldighed.

Dette indebærer, at boligselskabet bør overveje, om de inddrevne beløb skal genbetales til A.

Afgørelsen af dette spørgsmål må afhænge af en konkret vurdering, hvori der navnlig bør lægges vægt på, hvorvidt kravet mod A på tidspunktet for inddrivelsen var dokumenteret i et omfang som gjorde, at boligselskabet, hvis betingelserne i øvrigt herfor var opfyldt, kunne have inddrevet kravet ved modregning. Boligselskabet bør herudover inddrage en vurdering af muligheden for at vinde en retssag om erstatningskravet.

Til det andet spørgsmål, som angår sagsoplysningen, har jeg noteret mig, at boligselskabet har nedjusteret sit krav mod A til 132.900 kr. svarende til det afgivne licitationsbud.

Jeg bemærker, som jeg også anførte i min udtalelse til boligselskabet, at det er min opfattelse, at boligselskabet vil have vanskeligt ved at bevise, at selskabet har besvaret A's klage af 11. januar 1998 fyldestgørende.

Dette er i sig selv egnet til at skabe usikkerhed om grundlaget for opkrævningen.

Der er dernæst tale om, at den værdiforringelse, som ønskes opkrævet hos den tidligere husejer, skal kunne lægges denne til last, hvis kravet skal gøres gældende, jf. landstingsforordningen om støtte til boligbyggeri § 17, stk. 1, nr. 4.

Denne vurdering beror på et skøn, som det falder uden for min virksomhed at foretage.

Har boligselskabet imidlertid slet ikke foretaget dette skøn, kan værdiforringelsen ikke kræves betalt af den tidligere ejer.

Det er ikke i de oplysninger, som jeg har modtaget under min behandling af sagen, anført, hvad boligselskabet har lagt til grund for sin afgørelse om at kræve erstatning fra A.

Det er på denne baggrund samlet set min opfattelse, at boligselskabet bør genbehandle opkrævningen hos A under inddragelse af mine bemærkninger oven for.

Jeg anmoder derfor boligselskabet om at oplyse, at hvad boligselskabet videre foretager sig i sagen.”

Jeg havde ikke ved beretningsårets udløb modtaget svar fra A/S Boligselskabet INI.