

## Samråd i Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg

Tale til brug for besvarelse af samrådsspørgsmålene AU, AV, AW, AX og AY den 23. februar 2017. De 4 første spørgsmål er stillet efter ønske fra Ida Auken (RV) og Kaare Dybvad (S), og det sidste spørgsmål er stillet efter ønske fra Ida Auken (RV)

---

*Samrådsspørgsmål AU: Kan ministeren oplyse, om forekomsten af skimmelsvamp i lejlighederne i Tingbjerg i den almene boligorganisation fsb er forøget som følge af den igangværende renovering, på trods af at renovering bl.a. skulle afhjælpe et problem med netop skimmelsvamp?*

*Samrådsspørgsmål AV: Kan ministeren oplyse, om der under renoveringen er fjernet asbest i lejlighederne i fsb's lejligheder i Tingbjerg, uden at de påkrævede sikkerhedsforanstaltninger har været på plads?*

*Samrådsspørgsmål AW: Kan ministeren oplyse, hvem der i sagen om renovering af lejligheder i fsb's lejligheder i Tingbjerg har truffet beslutning om ikke at genhuse beboerne, hvorfor beboerne ikke er blevet genhuset, og om beslutningen efter ministerens opfattelse er i overensstemmelse med gældende regler?*

*Samrådsspørgsmål AX: Hvad har ministeren foretaget sig, hvad agter ministeren at foretage sig, og hvilke handlemuligheder har ministeren, som overordnet ansvarlig for boligområdet i sagen om renovering i Tingbjerg?*

*Samrådsspørgsmål AY: Har Københavns Kommune efter ministerens opfattelse levet op til sin tilsynsforpligtelse over for boligorganisationen fsb?*

## **Svar**

Først vil jeg sige tak for indkaldelsen til dette samråd om renovering af en almen boligafdeling i Tingbjerg.

Jeg må indledningsvis gøre opmærksom på, at det er den enkelte boligorganisation, som har ansvaret for gennemførelsen af arbejder i afdelingerne. Det er således boligorganisationen som bygherre, der i samarbejde med entreprenøren tilrettelægger arbejdet. Det er også boligorganisationen, som vurderer, om arbejderne er så omfattende, at lejerne skal genhuses.

Det er således boligorganisationens ansvar, at arbejderne gennemføres efter de gældende regler, og at lejerne tilbydes genhusning, hvis de har krav på det. Hvis boligorganisationen ved sit tilsyn bliver opmærksom på, at arbejdet ikke er udført korrekt, må den naturligvis undersøge sagen nærmere. Hvis der udvises ansvarspådragende adfærd, kan boligorganisationen blive nødt til at anlægge en erstatningssag.

Kommunen fører tilsyn med, at de almene boligorganisationer følger de gældende regler. Kommunen bestemmer selv, hvordan den vil tilrettelægge sit tilsyn, men det er oplagt, at den må agere, hvis lejerne klager over bestemte forhold.

Ministeriet har formelt de samme beføjelser som kommunen i forhold til boligorganisationerne, men det er beføjelser, der kun er tænkt anvendt helt undtagelsesvis, da kommunen er den primære tilsynsmyndighed og har de nødvendige redskaber til at gribe ind, når det er påkrævet.

Flere af samrådsspørgsmålene omhandler konkrete omstændigheder vedrørende renoveringen i Tingbjerg.

Ministeriet har derfor anmodet tilsynsmyndigheden – det vil sige Københavns Kommune – om svar på de samrådsspørgsmål, som ministeriet ikke kan besvare.

Spørgsmål 1 lyder således: ”Er forekomsten af skimmelsvamp i lejlighederne forøget som følge af den igangværende renovering på trods af, at renoveringen bl.a. skulle afhjælpe et problem med netop skimmelsvamp?”

Kommunen har svaret, og jeg citerer: ”*En væsentlig del af hensigten med projektet er at fjerne eksisterende skimmelsvamp og forebygge ny skimmelvækst.*

*Det vurderes, at de projekterede arbejder er egnede dertil. Renoveringen omfatter i alt 401 lejligheder og er opdelt i fire etaper.*

*Ved en registrering, der blev foretaget af bygherrens tekniske rådgiver inden renoveringen blev påbegyndt, blev der konstateret skimmelsvamp i 126 af de 161 lejligheder, der i øjeblikket er under sanering eller er færdigsaneret. I forbindelse med selve saneringen, blev der konstateret skimmel i et yderligere antal boliger.*

*På nuværende tidspunkt er der konstateret ny skimmelvækst af varierende omfang i 20 af de 161 boliger, som enten er færdigsaneret eller under sanering. Bygherren vurderer, at den nye skimmelvækst primært skyldes, at det nye ventilationsanlæg endnu ikke er fuldt indreguleret.*

*I enkelte af boligerne er der endvidere konstateret opfugtning af indbyggede materialer, ligesom der er tydelige tegn på markant skimmelvækst efter at skimmelsaneringen er gennemført. På baggrund af en besigtigelse af de pågældende boliger, er det Københavns Kommunes foreløbige vurdering, at den nye skimmelvækst i disse tilfælde skyldes fejlhåndtering af byggematerialer, afkøling af boligerne i forbindelse med renoveringen samt forkerte arbejdsgange kombineret med et formodet byggeteknisk svigt med indtrængende fugt til følge. Københavns Kommunes afventer bygherrens konklusion. De konkrete boliger er hverken beboede eller færdigrenoverede,*

*og bygherren har oplyst, at de pågældende fejl udbedres, inden beboerne flytter tilbage.”(citater slut).*

Spørgsmål 2 lyder således: ”Er der under renoveringen fjernet asbest i lejlighederne, uden at de krævede sikkerhedsforanstaltninger har været på plads?”

Kommunen har svaret følgende, og jeg citerer: ”Bygherren fsb har oplyst følgende til forvaltningen:

*”Der er fjernet eternitventilationskanaler indeholdende asbestfibre i køkkener i forbindelse med renoveringen. Arbejdet er beskrevet og udbudt efter alle gældende regler og normer. Entreprenøren, der er ansvarlig for udførelsen af arbejdet, har ligeledes bekræftet at arbejdet er udført, jf. gældende regler. Ved besigtigelser af arbejdet har byggeledelsen ligeledes kunnet konstatere, at arbejdet blev udført, jf. det beskrevne. Arbejdet er anmeldt til Arbejdstilsynet af entreprenøren rettidigt, og der foreligger APV for udførelsen fra entreprenøren, hvorfor bygherre har taget alle forholdsregler for at sikre at arbejdet er udført lovmæssigt korrekt. Arbejdstilsynet gav entreprenøren et strakspåbud ved besøg, da de vurderede, at der skulle opsættes en ekstra luftsluse, og at der straks blev fulgt op på dette påbud.*

*I starten af juli 2016 fik Københavns Kommune kendskab til, at den underentreprenør, der varetager asbestsaneringen, havde tilbageholdt oplysninger for bygherren om, at der var konstateret asbest i forbindelse med afsluttende prøver efter endt asbestsanering i to boliger. Bygherren reagerede på oplysningerne ved:*

- *At stoppe asbestsaneringsarbejdet, indtil alle prøvesvar blev forelagt,*
- *skriftligt at informere de berørte beboere,*
- *at opfordre deres kontraktpart til at afbryde samarbejdet med den pågældende underentreprenør og*
- *at iværksætte en række yderligere tiltag for at passe på beboerne.*

*På det tidspunkt, hvor Københavns Kommune blev bekendt med oplysningerne, havde bygherren allerede orienteret afdelingens beboere om forløbet og de nye tiltag på et informationsmøde den 28. juni 2016.”(citater slut).*

Spørgsmål 3 lyder således: ”Hvem har truffet beslutningen om ikke at genhuse beboerne?”, og spørgsmål 4 lyder således: ”Hvorfor er beboerne ikke blevet genhuset?”

Kommunen har svaret på disse 2 spørgsmål, og jeg citerer: ”Det er bygherren, i dette tilfælde fsb, der vurderer behovet for genhusning. I almene boligafdelinger skal beboerne godkende projektet og byggebudgettet, herunder også omfanget af

*genhusning på afdelingsmødet, inden projektet kan gennemføres.*

*I den konkrete sag vedtog beboerne den 6. november 2012 at gennemføre renoveringen, mens et revideret projekt og budget for renoveringen blev vedtaget på et afdelingsmøde den 3. september 2015. Projektet og budgettet forudsatte genhusning i et vist omfang efter konkret vurdering.*

*Bygherren har oplyst Københavns Kommune om, at omfanget af genhusning blev besluttet på baggrund af en differentieret renoveringsindsats i de forskellige boliger.*

*Som udgangspunkt var det kun beboere i gavlboliger og tilgængelighedsboliger, der skulle genhuses. I lejligheder, hvor der under renoveringen var adgang til vand og afløb, skulle beboerne blive boende under renoveringen. En del af baggrunden for den beslutning var et ønske om at minimere de omkostninger og dermed også efterfølgende huslejestigninger, som er forbundet med genhusning.*

*I forbindelse med gennemførelse af renoveringen har det vist sig, at der også var behov for at genhuse beboerne i de øvrige boliger, da generne ved arbejderne var væsentligt større end forventet. På den baggrund besluttede bygherren i oktober*

*2016 at genhuse alle beboere i de 263 lejligheder, hvor arbejderne endnu ikke var påbegyndt. Bygherren besluttede desuden at tilbyde genhusning til beboerne i de lejligheder, hvor renoveringsarbejdet allerede var i gang, såfremt beboerne selv ønskede det.*

*Ifølge bygherren har alle, der har ønsket genhusning, fået det tilbudt med undtagelse af en enkelt familie, hvis henvendelse til bygherren ved en fejl ikke blev besvaret. Familien er siden blevet genhuset.”(citater slut).*

Jeg har ikke forholdt mig til den konkrete sag ud over at besvare Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalgets spørgsmål 198 på alm. del og Transport- og Bygningsudvalgets spørgsmål 188 også på alm. del.

Med hensyn til reglerne om genhusning kan jeg oplyse, at det følger af almenlejelovens § 86, at udlejeren har pligt til at tilbyde lejeren en erstatningsbolig, hvis ombygningen har et sådant omfang, at lejeforholdet kan opsiges efter reglen herom i § 84, stk. 1, nr. 1. Det betyder, at hvis boligen ikke kan bebos under renoveringen, har lejeren ret til genhusning. Afgørelsen træffes på grundlag af en konkret vurdering af projektets karakter og omfang.



Udlejeren og lejereren kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig. Kan parterne ikke blive enige, træffer udlejeren beslutningen dog sådan, at lejereren har ret til permanent genhusning, hvis perioden løber længere end 12 måneder.

Af kommunens redegørelse fremgår, at det i den pågældende sag oprindeligt blev vurderet, at der ikke skulle tilbydes erstatningsbolig til alle lejerne. Denne vurdering er undervejs blevet revideret således, at alle lejerne nu er tilbudt erstatningsbolig. Jeg kan tilføje, at jeg på baggrund af kommunens redegørelse er enig i, at beboerne i denne sag efter lovgivningen har krav på genhusning.

Kommunen, som har det primære tilsyn, kan meddele påbud om at bringe bestemte forhold i orden og udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage administrationen af boligorganisationen – det vil sige at få en forretningsfører til at føre de beslutninger ud i livet, som træffes af de beboerdemokratiske organer, og i det hele taget varetage de funktioner, som administrationen ellers varetager. Herudover kan kommunen i særlige tilfælde udpege en forretningsfører, f.eks. en advokat, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af afdelingerne, som er tillagt

boligorganisationens og afdelingens ledelse. Heri ligger, at den udpegede forretningsfører kan overtage kompetencen til at træffe alle de beslutninger, som ellers tages af de beboerdemokratiske organer. De beboerdemokratiske organer er boligorganisationens øverste myndighed, organisationsbestyrelsen, afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

Kommunen har desuden efter lov om byfornyelse pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse eller ophold, ikke er sundhedsfarlige. Kommunen har altså pligt til at reagere, hvis der er begrundet mistanke om et sundhedsfarligt boligforhold.

Det er altså kommunen, der fører tilsyn med de almene boligorganisationer. Ministerens tilsynsbeføjelser er kun tiltænkt den helt særlige situation, hvor kommunen ikke lever op til sin tilsynsforpligtelse, og hvor der er tale om et alvorligt tilsynssvigt, f.eks. hvor der er risiko for tab af statslige midler eller i sager af mere generel eller principiel karakter.

Når man taler om rollefordelingen mellem boligorganisation, kommune og minister, er det i øvrigt vigtigt at være opmærksom på, at ministeren ikke er overordnet myndighed i forhold til kommunen. Det er Statsforvaltningen under

økonomi- og indenrigsministeren, som fører tilsyn med kommunerne.

Det betyder, at de afgørelser, som kommunen træffer som led i sin tilsynsvirksomhed, ikke kan indbringes for transport-, bygge- og boligministeren. Og det betyder, at hvis en kommune ikke er indstillet på at følge anvisninger fra Transport-, Bygge- og Boligministeriet, må ministeriet indbringe sagen for Statsforvaltningen.

I forhold til den konkrete sag kan jeg konstatere, at boligorganisationen fremover genhuser alle lejere i forbindelse med renoveringen, og at alle, hvis bolig er under renovering, er tilbudt genhusning. Der er således rettet op på dette forhold.

Mit ministerium har derfor ikke fundet anledning til at gribe ind i sagen – altså hverken til at reagere over for Københavns Kommune eller til at indbringe sagen for Statsforvaltningen.