

Beboerklagenævnet

Journal nr. 21/021246/mj

AABs bemærkninger til klagen.

Indledningsvis skal baggrunden for og forløbet op til det igangværende projekt kort ridses op: Den 16. januar 2019 modtog AAB fra Aarhus Kommune oplysning om mulig legionellasmitte på en adresse i boligafdelingen og samtidig et påbud om at foretage vandanalyser.

Påbuddet blev givet med henvisning til Byggelovens § 16, stk. 3 og § 17, stk. 1 som pålægger boligejeren (AAB) at lovliggøre ulovlige forhold, herunder sikre, at der ikke er legionellasmitte i brugsvandssystemerne.

Vandanalyserne viste, at der var legionellasmitte i brugsvandet, og den 7. februar modtog AAB derfor et nyt påbud om at foretage yderligere analyser, og igen med henvisning til Byggelovens § 16, stk. 3 og § 17, stk. 1. Der er således ikke tvivl om, at Aarhus Kommune de facto har pålagt AAB at lovliggøre forholdene.

I løbet af foråret 2019 blev der med bistand fra rådgivere og specialister udarbejdet en plan for lovliggørelse, der indebar en udskiftning af det eksisterende brugsvandssystem med et nyt med synlige rør i badeværelserne. Til delvis finansiering af projektet blev der bevilget et tilskud fra AABs organisationsbestyrelse på kr. 3.430.000.

Projektet blev i samarbejde med afdelingsbestyrelsen indarbejdet i 2020-budgettet, som blev vedtaget på afdelingsmøde d. 8. maj 2019.

På samme afdelingsmøde blev en løsning med skjulte rør drøftet. Der blev afholdt en afstemning, hvor et flertal af de stemmeberettigede viste interesse for at arbejde videre med en sådan løsning.

Uanset set, at der ikke forud for mødet var stillet forslag om dette, og at der derfor ikke kunne træffes bindende beslutning herom, valgte AAB at imødekomme afdelingsmødets tilkendegivelse og udarbejde et grundlag for en egentlig afstemning om et budget baseret på skjulte rør frem for synlige rør.

AAB udarbejdede et anlægsbudget for en løsning med skjulte rør og en huslejekonsekvens heraf som grundlag for en beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 3. juli 2019. Da huslejekonsekvensen blev afdelingsbestyrelsen bekendt, beslutte den dog at aflyse dette møde, og bad i stedet AAB undersøge alternative muligheder for lovliggørelse af brugsvandsinstallationen. Denne undersøgelse viste, at der ikke var reelle alternativer til en udskiftning, og der blev derfor på ny indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde, som grundet forhold i afdelingen (ikke hos AAB) desværre først kunne afholdes d. 18. december 2019.

Forud for afdelingsmødet udsendte AAB i tæt samarbejde med afdelingsformanden de informationer, som normalt lægges til grund for en afstemning, det vil sige informationer om projektets indhold og karakter samt et økonomisk grundlag i form af anlægsbudget og huslejestigning. Der var endvidere vedlagt foreløbige tegninger og beskrivelser, men ikke i færdigprojekteret form. Dette er normal praksis, idet omkostninger til fuldt gennemarbejdet projekt ikke kan afholdes inden afdelingen har truffet beslutning.

Fordi der ikke forelå to alternative og fuldt færdigprojekterede projekter, nægtede afdelingsmødet at gennemføre afstemning om enten synlige eller skjulte rør.

AAB var og er uenig i, at det på mødet foreliggende grundlag for afstemningen ikke var tilstrækkeligt.

D. 14. februar 2020 blev AAB bekendt med, at der endnu engang var sporet legionellesmitte i en vandprøve udtaget i afdelingen, hvilket blot bekræftede AAB i, at risikoen for legionella i brugsvandsanlægget fortsat vil være betragtelig indtil anlægget er udskiftet.

På den baggrund besluttede AAB (bestyrelsesformand Dan Christensen og direktør Anders Rønnebro) på vegne af organisationsbestyrelsen, at afdelingsbestyrelsen skulle pålægges at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skulle træffes endelig beslutning om synlige eller skjulte rør.

Dette med meddelt afdelingsbestyrelsen ved mail d. 19. februar fra projektchef Morten Strunge. Mailen fastlagde samtidig, at møde skulle afholdes d. 23. marts 2020 i AABs kantine samt dagsorden for mødet. Mødetidspunktet blev på afdelingsbestyrelsens foranledning udskudt til d. 1. april 2020.

Endvidere blev afdelingsbestyrelsen inviteret til et møde med AAB d. 3. marts 2020 med henblik på planlægning af det ekstraordinære afdelingsmøde. Dagen inden mødet aflyste afdelingsformanden, og foreslog nye, mulige mødetidspunkter, og der blev aftalt nyt møde til afholdelse d. 12. marts 2020.

Den 11. marts 2020 kom meddelelsen om restriktioner for at imødegå spredning af corona-virus. Det foranledigede afdelingsbestyrelsen til at aflyse det aftalte møde d. 12. marts 2020, hvilket AAB tog til efterretning.

Samtidig blev det klart, at det planlagte ekstraordinære afdelingsmøde d. 1. april 2020 måtte aflyses som følge af forsamlingsforbuddet.

For at komme videre med projektet og derved får minimeret risikoen for legionellasmitte i brugsvandsinstallationerne, og for at imødekomme afdelingens ønske om en afstemning om enten synlige eller skjulte rør, overvejede AAB muligheden af at foretage en urafstemning om de to forslag. Hjemmelen til at gennemføre en urafstemning blev drøftet med Aarhus Kommune, Tilsynet med Støttet Byggeri, og vurderingen var, at der var hjemmel hertil. Dette er bekræftet af beboerklagenævnet i afgørelse af 1. september 2020.

Med henblik på planlægning af urafstemningen indkaldte AAB afdelingsbestyrelsen til et planlægningsmøde, som blev afholdt d. 26. maj 2020 hos AAB.

På mødet ønskede afdelingsbestyrelsen urafstemningen aflyst og afgørelsen udsat til afdelingsmøde d. 1. september 2020. AAB fastholdt gennemførelsen af urafstemningen, så arbejdet med udskiftningen og dermed lovliggørelsen af vandinstallationerne kunne komme i fremdrift.

AAB iværksatte urafstemningen d. 28. maj 2020, og resultatet blev et markant flertal for løsningen med synlige rør. Urafstemningen er efterfølgende blevet erklæret ugyldig af Beboerklagenævnet, idet der skulle vælges mellem to budgetter, og der således ikke var mulighed for at stemme nej.

På baggrund af urafstemningsresultatet udbød AAB projektet med synlige rør i licitation. Udbudsmaterialet blev udsendt d. 20. august 2020.

Sideløbende hermed klagede afdelingen til beboerklagenævnet over urafstemningen. Beboerklagenævnets beslutning om at erklære afstemning ugyldig forelå d. 1. september 2020 – samme dag som afdelingen afholdt afdelingsmøde.

På afdelingsmødet blev det fra afdelingsbestyrelsens side oplyst, at uagtet beboerklagenævnets beslutning, ville afdelingen følge den tilkendegivelse, som urafstemningen udtrykte, nemlig at projektet som udgangspunkt skal udføres med synlige rør.

Dette underbygges af, at det af afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet fremsatte forslag 6 tager udgangspunkt i et projekt med synlige rør, og at punktet alene omhandler den enkelte beboers mulighed for at tilvælge skjulte rør over råderetten. Dette er et markant skifte i afdelingsbestyrelsens kurs, idet alle tidligere drøftelser har omhandlet udførelse af enten synlige eller skjulte rør i samtlige lejemål, og ikke som et individuelt tilvalg.

AAB har imødekommet den beslutning, og har tilbudt samtlige beboere, at de kunne få et konkret tilbud på prisen for skjulte rør og efter konkret aftale med entreprenøren om udførelsen.

AAB vurderer dog ikke, at etablering af skjulte rør er udtryk for en forbedring af lejemålet, en vurdering, der understøttes af udtalelse fra Aarhus Kommunes tilsyn med støttet byggeri.

AAB har derfor oplyst beboerne om, at betaling af omkostningerne til skjulte rør skal udredes af de beboere der ønsker at modtage tilbuddet, og at der ikke kan opnås godtgørelse ved fraflytning endelige finansiering over huslejen.

AAB udsendte oplysning til beboerne om, at de der ønskede det, kunne få et konkret tilbud direkte fra den udførende entreprenør. 16 beboere har ønsket at modtage et tilbud, som de får i god tid inden arbejderne i deres bolig iværksættes, og efter konkret aftale med entreprenøren om udførelse.

I skrivende stund er der 4 lejemål, som er blevet forelagt muligheden for et konkret tilbud. Heraf har de 3 valgt alligevel ikke at ville have et konkret tilbud, mens den 4. har modtaget et tilbud.

AABs afviser med udgangspunkt i ovenstående redegørelse, at afdelingsmødets beslutninger eller Beboerklagenævnets afgørelse af 1/9-2020 er blevet tilsidesat.

Nedenstående kommenteres konkret på de anførte klagepunkter.

[1] Har AAB ret til at tilsidesætte det på afdelingsmødet den 1/9 2020 vedtagne forslag 6 ved ikke at respektere forslagetets bestemmelser om:

- *Detaljeret beskrivelse af de to løsninger.*
- *Tilvalg af skjulte rør*

AABs bemærkninger:

- Detaljeret beskrivelse af de to løsninger

Det konkrete forslag fra afdelingsmødet pålægger ikke AAB at udarbejde en "detaljeret beskrivelse af de to løsninger", men derimod en "Beskrivelse indeholdende en detaljeret redegørelse for økonomien i hver af de to løsninger, der forklarer, hvorfor løsningen med skjulte rør er så meget dyrere end løsningen med synlige rør".

De to løsninger er udførelsmæssigt meget forskellige, og udførelsesomkostningerne også meget forskellige. Dertil kommer, at afdelingens egne midler og tilskud fra AABs dispositionsfond dækker omkostningerne "fra bunden", således at omkostninger ud over hvad der dækkes af afdelingens egne midler og tilskud fra AABs dispositionsfond finansieres ved låneoptagelse. Det indebærer en forskel i huslejekonsekvensen for beboerne, som ikke er proportional med projektomkostningerne.

Redegørelsen for denne prisforskel blev fremlagt og gennemgået på afdelingsmødet d. 1/9 2020.

Redegørelsen vedlagt som bilag.

- Tilvalg af skjulte rør via råderet.

AAB har tilbudt alle beboere et konkret pristilbud fra den udførende entreprenør på udførelse af skjulte rør i stedet for synlige rør. Tilbuddet udarbejdes på baggrund af et særskilt møde med hver de beboere, der ønsker et tilbud, hvor beboernes ønsker og mulige løsninger drøftes. På baggrund af mødet får beboeren et konkret pristilbud på udførelsen.

Beboeren kan således få arbejdet udført i henhold til Almenboliglovens § 39.

[2] Er AABs igangværende rørudskiftning og den forudgående licitation i overensstemmelse med:

- *Afdelingsmødets vedtagne forslag 6.*
- *Beboerklagenævnets tidligere afgørelse af den 1/9-2020 om ulovlig urafstemning i afdelingen.*

AABs bemærkninger:

- Afdelingsmødets vedtagne forslag 6.

AAB mener med den fremlagte økonomiske redegørelse, og med beboernes mulighed for at modtage et konkret pristilbud på skjulte rør til fulde at opfylde ordlyden i det vedtagne forslag 6.

- Beboerklagenævnets tidligere afgørelse af den 1/9-2020 om ulovlig urafstemning i afdelingen.

AAB har på baggrund af beboerklagenævnets afgørelse besluttet at tilsidesætte resultatet og gå tilbage til det vedtagne budget, som var baseret på synlige rør, hvilket både afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen gentagne gange er gjort opmærksom på.

At budgettet i øvrigt er i overensstemmelse med den tilkendegivelse, som urafstemningen dog var udtryk for, og som afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet den 1. september 2020 både ved udtalelse og ved fremsættelse af forslag 6 har accepteret, er i den sammenhæng irrelevant.

[3] Har AAB ret til at tilsidesætte beboernes mulighed for i henhold til Almenlejelovens § 39, stk. 1 at få godtgørelse ved fraflytning, hvis de vælger tilvalgsløsning med skjulte rør?

AABs bemærkninger:

Ja.

Det er suverænt AABs vurdering, om at råderetsarbejde er en forbedring som giver ret til godtgørelse, eller en ændring, som ikke giver ret til godtgørelse.

AAB vurderer, som tidligere nævnt, ikke, at skjulte rør er en forbedring,

I sagsfremstillingen argumenterer afdelingsformand Erik Dragsbæk for det modsatte. Han anfører bl.a., at hvis rørene til varmt brugsvand lægges i gulvet, vil der blive etableret gulvvarme, hvilket er en forbedring. Denne påstand absurd rent teknisk, idet vandbåret gulvvarme er en fjernvarmeinstallation på linje med en radiator, og vil svare til, at det varme brugsvand blev brugt til at opvarme radiatorer. Endvidere er det næppe sandsynligt, at der overhovedet kan nedlægges rør i etagedækkene, da den svækkelse, det vil give at fræse riller, antagelig vil få disse til at bryde sammen.

Endvidere anfører Erik Dragsbæk, at vådrumssikring udgør en klar forbedring for beboerne. AAB deler ikke denne vurdering.

Erik Dragsbæk anfører tillige, at *"Med formuleringen "råderetsregler" ønskede afdelingsbestyrelsen mulighed for enten anvendelse af Almenlejelovens § 39 om individuel råderet med godtgørelse eller anvendelse af Almenlejelovens § 37b om kollektiv råderet med finansiering via huslejen"*.

Det vedtagne forslag 6 omhandler alene formuleringen "råderet", og ikke en nærmere definition heraf. AAB mener derfor til fulde at have imødekommet vedtagelsen af forslaget.

Uagtet afdelingsbestyrelsens hensigt i øvrigt, er det, som tidligere nævnt, AAB der suverænt vurderer, om et råderetsarbejde er en forbedring eller en ændring.