

Svar til Aarhus Kommune på henvendelse vedr. afd. 74

Indledningsvis afvises afdelingsformandens påstande om, at AAB "har bevæget sig længere og længere væk fra lovgivningen", "ignorerer afgørelser fra beboerklagenævnet" og "ignorerer beboerdemokratiet". Disse påstande er ganske enkelt usande, og AAB imødeser med sindsro en evt. undersøgelse heraf.

I det efterfølgende besvares de fremsatte påstande i rækkefølge under overskrifterne:

1. Påbud fra Aarhus Kommune
2. Egenrådig projektgennemførelse
3. AABs dårlige samarbejdsklima
4. Ulovlig urafstemning
5. Løsning med synlige rør
6. Overførsel af byggeomkostninger til driftsregnskab
7. Afsluttende bemærkninger

1. Påbud fra Aarhus Kommune

AAB modtog den 16. januar 2019 et påbud om at foretage vandanalyser. Påbuddet blev givet med baggrund i Bygningsreglementet og byggeloven.

Efter Bygningsreglementet skal brugsvandsinstallationer udføres, så der ikke er risiko for Legionella, og efter Byggeloven er AAB som bygningsejer forpligtet til at sikre det.

Den eksisterende installation i afdeling 74 opfylder ikke bygningsreglementet, og Aarhus kommune har med påbudsskrivelsen som myndighed pålagt AAB som bygningsejer at lovliggøre forholdet.

Det er derfor korrekt, at AAB ikke har fået et påbud om at udskifte installationen, men at påbuddet indebærer, at det skal lovliggøres.

2. Egenrådig projektgennemførelse

Aarhus Kommune har med påbudsskrivelsen pålagt AAB som bygningsejer om at lovliggøre brugsvandsinstallationen.

AAB vurderede i tæt dialog med rådgivere og eksperter på området, at lovliggørelsen skulle ske ved at den eksisterende installation skulle erstattes af en helt ny installation. Den konkrete løsning blev drøftet grundigt med vores rådgivere, og der blev udarbejdet en handlingsplan, som blev godkendt af Aarhus Kommune.

Handlingsplanen indeholdt midlertidige tiltag (afværgeforanstaltninger i det eksisterende anlæg) og permanente tiltag (udskiftning af anlægget til et ny og tidssvarende).

Det skal her anføres, at det er AAB, som bygningsejer, der er ansvarlig. At afdelingsformanden har en anden mening end AABs organisationsbestyrelse er i denne sammenhæng uden betydning, ligesom Statens Serum Instituts opfattelse er det.

Det er fortsat AABs opfattelse, at det system, der er under udskiftning, udgør en risiko. AAB kan ikke som bygningsejer løbe den sundhedsmæssige risiko, som afdelingsformanden efterspørger. At det er en dyr løsning at bruge brusere med filtre, er efter AABs opfattelse et nødvendigt onde.

I forhold til den samlede pris og evt. besparelse der kunne opnås ved at udsætte udskiftningen, skal det bemærkes, at AAB har ydet et kontant tilskud til projektet på kr. 3.430.000 foruden et årligt driftstilskud til afdelingen på kr. 34.000. Eventuelle meromkostninger, afdelingen skal afholde som følge af beslutningen om at udskifte installationerne nu, er så langt mere end rigeligt dækket ind af disse tilskud.

At AAB skulle have forsøgt at stoppe udlevering af materiale til afdelingsbestyrelsen, er uden hold i virkeligheden. Det er korrekt, at AAB gjorde Aarhus Kommune opmærksom på, at materialet indeholdt personfølsomme oplysninger, som efter lovgivningen ikke må udleveres. Det har Aarhus Kommune håndteret ved at overstrege disse oplysninger, og så er det naturligtvis ikke noget problem.

3. AABs dårlige samarbejdsclima

Afdelingsbestyrelsen beklager sig over samarbejdsclimaet. AAB kan ikke genkende gengivelsen af direktørens udtalelser. Afdelingsbestyrelsen har forsøgt at bremse og forhale hele renoveringssagen og har derfor pådraget sig et stort ansvar for de meromkostninger der er påløbet. Det har boligorganisationens ledelse ved gentagne lejligheder forelagt afdelingsbestyrelsen hvilket tilsyneladende ikke er faldet i god jord. Det er imidlertid boligorganisationens pligt at redegøre for konsekvenserne af afdelingsbestyrelsens forhalinger.

4. Ulovlig urafstemning

Afdelingsformandens fremstilling er hverken korrekt eller fyldestgørende.

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 synlig rørføring 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. Da budgettet er baseret på et projekt med synlig rørføring, var det de facto det, der blev besluttet på afdelingsmødet.

På samme afdelingsmøde blev en løsning med skjulte rør drøftet, og deltagerne viste interesse for at få belyst de økonomiske konsekvenser af en sådan løsning. Der skulle så efterfølgende afholdes et nyt afdelingsmøde, hvor der skulle stemmes om at ændre projektet til skjult rørføring med en tilhørende højere husleje, end den, der var blevet vedtaget i budgettet, og som var baseret på en løsning med synlig rørføring.

Uanset, at der ikke forud for mødet var stillet forslag om dette, og at der derfor ikke kunne stemmes 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, besluttede 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 Legionella smitte i en vandprøve udtaget i afdelingen, hvilket blot bekræftede AAB i, at risikoen for Legionella i brugsvandsanlægget fortsat vil være til stede indtil anlægget blev 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 blev 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 Coronavirus. 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 få minimeret risikoen for Legionella smitte 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 kun skulle vælges mellem to budgetter, og der således ikke var mulighed for at stemme nej.

AAB har taget afgørelsen til efterretning. Når resultatet af urafstemningen ikke er gyldigt, vil det fortsat være det på afdelingsmødet d. 8. maj 2019 vedtagne budget, der udgør den gældende beslutning om projektet. Dette er som tidligere nævnt besluttet med et projekt med synlig rørføring, og det er det, der er udbudt.

5. Løsning med synlige rør

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 bekræftes af, at afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet d. 1. september 2020 havde fremsat et forslag om, at beboerne individuelt skulle have mulighed for at tilkøbe en løsning med skjulte rør.

Forslaget blev vedtaget på afdelingsmødet, og AAB har imødekommet den beslutning ved at tilbyde samtlige beboere at modtage et konkret tilbud på prisen for skjulte rør efter aftale med entreprenøren om udførelsen.

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 har fået/vil få i god tid inden arbejderne i deres bolig iværksættes, og efter konkret aftale med entreprenøren om udførelse.

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 endsiges finansiering over huslejen.

6. Overførelse af byggeomkostninger til driftsregnskabet for 2020

Afdelingsbestyrelsen argumenterer for at de løbende udgifter til monitorering af rørføring, udskiftning af Legionellafiltre, vandanalyser m.v. skal betales af byggesagen og ikke af driften. På grund af rørenoveringens forsinkelse har disse tiltag kørt over længere tid. En finansiering over byggesagen ville betyde at de kommende beboere ville skulle betale for disse driftsmæssige tiltage over de næste 30 indtil kreditforeningslånet var tilbagebetalt, hvilket vi finder helt urimeligt.

Der henvises i øvrigt til boligorganisationens regnskabschef's svar af 11. maj 2021 på tilsynets henvendelse af 29. april 2021 om afdelingsbestyrelsens henvendelse af 27. april 2021 om manglende godkendelse af afdelingens regnskab for 2020.

Endeligt er det ikke korrekt når det postuleres at afdelingsbestyrelsen ikke har adgang til revisionsprotokollen for 2020, idet denne er udsendt på mail til hele repræsentantskabet og i øvrigt ligger på AABs Intranet, hvor alle medarbejdere og beboervalgte har adgang.

7. Afsluttende bemærkninger

Til påstanden om at der bør foretages en uvildig undersøgelse kan anføres at AAB til fulde overholder lovgivningens krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. AAB er underlagt kommunalt tilsyn, og kontrol fra Landsbyggefonden. Dertil kommer den sædvanlige lovpligtige revision af virksomhedens økonomi og drift.

Målt på diverse nøgletal er AAB i top i forhold til andre almene boligorganisationer både i Aarhusområdet og nationalt:

- På den seneste effektiviseringsrangliste, baseret på regnskab 2019, som gennemføres af ministeriets effektiviseringsenhed, er AAB nr. 15 ud af de 70 største boligorganisationer
- AABs administrationsudgift i 2019 var på 3.798 kr. pr. lejemål mod et gennemsnit i Aarhus på over 4.200 kr.

- AAB har i 2020 forrentet afdelingernes mellemregning med 2% hvilket antageligt er landets bedste indlånsrente uanset hvilken boligorganisation (eller bank) man sammenligner med
- AABs egenkapital er på over 65.000 kr. pr. lejemålsenhed mod et aarhusiansk gennemsnit på under det halve
- Seneste tilfredshedsmåling blandt AABs beboere viste at 48% var meget tilfredse, 42% var tilfredse, 8% mindre tilfredse og kun 2% utilfredse med at bo i AAB

Afdelingsformanden bemærker i afslutningen, at såfremt afdelingen ønsker at føre en sag mod AAB i det almindelige retssystem, skal pengene hertil bevilges af AAB, hvis afdelingen skal have råd til det.

Det er en misforståelse – afdelingsformanden kan stille forslag på afdelingsmødet om at afdelingen skal afholde udgifterne til en evt. retssag mod AAB, og hvis beboerne ønsker det, kan de vedtage forslaget.

Det får naturligvis en økonomisk konsekvens for afdelingen, men AAB skal ikke bevilge pengene, det kan afdelingen selv gøre.

Venlig hilsen

Anders Rønnebro

Direktør

Morten Strunge

Projektchef