



## Enhedslisten i Aarhus Byråd

31. oktober 2022  
Side 1 af 3

### Svar på 10-dages forespørgsel fra EL om AAB, afdeling 25, Klostervan- gen

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

Solveig Munk fra Enhedslisten har 17. oktober 2022 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende AAB, afdeling 25, Klostervangen som opfølgning på 10-dages forespørgsel fra 19. august 2022 besvaret 5. september 2022.

Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8100 Aarhus C

Nedenfor følger Teknik og Miljø's besvarelse af de stillede spørgsmål.

Telefon: 89 40 20 00

#### Spørgsmål 1

*Hvad mener Teknik og Miljø som Tilsyn om, at AAB på forhånd forventer, at LBF vil stille krav om, at det er beboerne i Klostervangen, der skal hæfte for overskridelsen af budgettet og ikke bygherren AAB?*

Direkte e-mail:  
post@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Sag: EMN-2022-510712

#### Svar

AAB har ikke generelt givet udtryk for sådanne forventninger på de afholdte afdelingsmøder. Sagen er verserende og endnu ikke færdigbehandlet fra Landsbyggefondens side.

I forhold til de 12 mio. kr. henvises til svaret under spørgsmål 5.

#### Spørgsmål 2

*En bygherre som har kraftigt fejlbudgetteret byggeprojektet ad to omgange. Er det normalt, at LBF ved fejlslagne renoveringsprojekter sender regningen videre til de berørte beboere, og er det noget som vil blive accepteret af tilsynet?*

#### Svar

Der er tale om helt ekstraordinære økonomiske overskridelser, som kan skyldes en række forskellige forhold. Sagen er i den forstand atypisk.

Hvorvidt der foreligger et ansvarsgrundlag for AAB henhører under domstolene. Hvis boligorganisationen skal finansiere merudgifter i Klostervangen via organisationens solidariske egenkapital betyder det i praksis, at betalingen påhviler alle beboere i AAB.

#### Spørgsmål 3

*Hvem mener Tilsynet er den rette betaler for fadæserne?*



## Svar

Tilsynet agerer indenfor rammerne af almenboligloven og tilsynsopgaven handler primært om at sikre en kontrol med de offentlige midler, som er givet i støtte til byggeriet. I forhold til en vurdering af ansvaret af merudgiften henvises til besvarelsen af spørgsmål 2.

31. oktober 2022

Side 2 af 3

## Spørgsmål 4

*Når det er AAB, der har bygherreansvaret og Århus kommune der har tilsyns- og godkendelsespligten, hvordan kan det så være, at et renoveringsprojekt og -budget behæftet med så mange fejl tillades gennemført på en sådan måde, at det kan være afdelingens beboere (der i denne sammenhæng må betragtes som sagesløse), som ender med at få regningen?*

*Kan og vil Aarhus Kommune / Teknik og Miljø stille krav til en almen boligorganisation om ikke at tørre så store udgifter til fejlprojekteringer af på beboerne i en boligafdeling? a) Som Tilsynsmyndighed? b) Som byggesagsmyndighed?*

## Svar

Aarhus Kommune har ikke – hverken som byggemyndighed eller tilsynsmyndighed – mulighed for at udstede direktiver til Landsbyggefonden eller forlods vurdere om et renoveringsprojekt er fejlbudgetteret eller fejlprojekteret.

Der er altid økonomiske risici forbundet med at være byggeaktiv uanset om bygherren er privat eller almen boligorganisation.

## Spørgsmål 5

*Tilsynet har, så vidt det forstås, godkendt i budgettet, at de ca. 12 millioner kr. til budgetoverskridelserne fra byggesagerne tages fra henlæggelser i budgettet til senere vedligehold og renoveringsopgaver. Det er korrekt at det så ikke mærkes som huslejestigning nu. Men det gør det på længere sigt. Det beløb kommer til at mangle når der senere skal renoveres og vedligeholdes, Det er at tisse i bukserne for at få varmen at tage fra hensatte midler til at dække underskud. Hvad er Tilsynets begrundelse for at acceptere denne tikkende bombe?*

## Svar

Efter arbejdernes færdiggørelse har beboerne betalt en lejeforhøjelse (fra 2019-2022). På grund af forsinkelser er realkreditfinansieringen endnu ikke hjemtaget, hvorfor afdelingen ikke har haft udgifter til afvikling af de forudsatte lån. Derfor har der været et likviditetsoverskud på ca. 12 mio. kr. i afdelingen, og det er denne opsparing, som AAB forventer, at Landsbyggefonden vil stille krav om skal bidrage til den økonomiske overskridelse.



Et budget for de kommende år er altid baseret på et "bedste skøn" over det kommende års forventede udgifter. På denne baggrund godkendte tilsynet budgettet.

31. oktober 2022  
Side 3 af 3

Om udgiften bliver en realitet afhænger af Landsbyggefondens krav.

### **Spørgsmål 6**

*Det er i øvrigt uigennemskueligt hvordan de 12 millioner kr. er skrabet sammen. Ligesom det ikke er klart hvordan og hvornår det vil påvirke huslejen og fremtidige henlæggelser og vedligehold i afdelingen. . Kan Tilsynet bidrage med oplysninger her så beboerne kan vide hvad der venter dem?*

### **Svar**

En fysisk helhedsplan forudsætter, at opsparede henlæggelser indgår i finansieringen af helhedsplanen. Udskiftning af centrale bygningsdele kan derfor medføre et reduceret behov for henlæggelser fremadrettet. En revideret vedligeholdelsesplan efter renoveringen vil forandre færre årlige henlæggelser end den "gamle" plan. Derfor må det formodes, at der fra 2019 er afsat tilstrækkelige henlæggelser ift. den reviderede vedligeholdelsesplan.

I forhold til hvordan de 12 mio. kr. er fremkommet henvises til svaret på spørgsmål 5.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang  
Rådmand

/

Henrik Seiding  
Direktør