

Vedr. foretræde

Jeg henvender mig, fordi jeg som beboer i Humlevænget føler mig magtesløs i forbindelse med en kommende renovering.

Jeg er 89 år gammel og har boet i samme rækkehus i Humlevænget i mere end 44 år. Husene, der blev bygget umiddelbart efter krigen, trænger til renovering på forskellig måde. Særligt udvendig.

I forberedelsen til en kommende renovering har afdelingsbestyrelsen for Humlevænget og følgegruppen med repræsentanter fra organisations-bestyrelsen fejnformet beboerne om væsentlige dele af renoveringen.

Vi blev indkaldt til følgende møder i foråret:

- Afdelingsmøde d. 27. April
- Informationsmøde med workshops 10. Maj og
- Besluttende møde 14. Juni om helhedsplanen

I de sidste år er beboerne blevet orienteret om, at der skulle ske et antal boligsammenlægninger i bebyggelsen. Antallet har varieret og dermed bidraget yderligere til usikkerhed hos beboerne, for hvor skulle det være og hvem skulle flytte?

I tale og skrift har bestyrelsen løbende fastholdt, at boligsammenlægning var en forudsætning for at Landsbyggefonden ville støtte en helhedsplan for Humlevænget. Ellers ville støtten fra Landsbyggefonden til de nødvendige murrenoveringer falde væk og vi skulle ud og låne pengene til de nødvendige arbejder på markedsvilkår og ville få store huslejestigninger.

Fra Nyhedsbrev 08 – April 2017 om Helhedsplanen:

...

Såfremt der ved det ekstraordinære afdelingsmøde den 14. Juni 2017 ikke stemmes for helhedsplanen, bortfalder Landsbygge-fondens støtte.

...

Stemmes der ikke for helhedsplanen skal genopretningsarbejder oplistet i det grønne felt alligevel gennemføres og lånefinansieres på almindelige markedsvilkår.

Se i øvrigt Bilag 1.

Nyhedsbrevet er underskrevet følgegruppen. I følgegruppen sidder repræsentanter fra Ingeniørfirmaet Wissenberg, KAB, SAB's organisations-bestyrelse og tre lokalvalgte beboere.

Da projektet med kommende boligsammenlægninger blev omtalt med så stor usikkerhed – svingende antal og upræcise angivelser af hvilke huse, det drejede sig om, skabte det

naturligvis stor usikkerhed hos beboerne. Min bolig var flere gange blevet udpeget som et af de huse, der skulle sammenlægges med nabohuset for at skabe større boliger.

Et medlem af SAB's organisationsbestyrelsen, som bor i Humlevænget, har her i marts måned udpeget 34 lejligheder i fire husrækker, som skulle sammenlægges. Jeg er blevet oplyst om, at han som medlem af organisationsbestyrelsen har økonomisk og juridisk ansvar for helhedsplanen.

Jeg havde hørt fra en bestyrelsessuppleant, at det skulle være et dekret fra regeringen, at vi skulle sammenlægges.

Jeg skrev til samme organisationsbestyrelsesmedlem og spurgte om det er rigtigt og fik nedenstående svar. Vores korrespondance:

Kære Ole,

Jeg har sendt dig en mail, for at få bekræftet, at du har sagt at sammenlægninger af lejligheder er et dekret fra kommunen og regeringen, men du har ikke svaret. Jeg ved, at det er din rigtige mail adresse, for den har du selv oplyst mig om i dag.

Med venlig hilsen
Brigitte Cros

Ole Lagoni svarede:

Hej Brigitte

Nu skal jeg jo lige hjem, før jeg kan svarer.
Det er rigtigt at jeg har sagt til Sonja at det er et dekret fra regeringen.
Dekret er måske ikke det rigtige ord, men det er regeringen, som bestemmer, hvad Landsbyggefonden må give penge til.

Med venlig hilsen
Ole

I min fortvivelse besøgte og talte jeg med alle de beboere, der på det tidspunkt var udset til boligsammenlægning. Ingen af dem følte sig ordentligt orienteret. De fleste havde slet ikke hørt om det. Ingen af dem ønskede boligsammenlægning og ingen kendte noget til juraen omkring boligsammenlægninger. Alle er glade for at bo i deres velfungerende boliger.

Jeg stillede et forslag til vores beboermøde i april måned om, at beboere ikke skulle stemme om, at andre beboere skulle flytte. Forslaget er vedhæftet. På det tidspunkt vidste jeg ikke, at det var usandt, at Landsbyggefonden krævede boligsammenlægninger som forudsætning for økonomisk støtte.
Se Bilag 2.

Jeg kontaktede Landsbyggefonden for at få afklaret om de stillede krav om boligsammenlægning og fik nedenstående klare svar fra konsulent Finn Lykkegaard-Madsen. Vores korrespondance:

Kære Finn Lykkegaard Madsen
Tak for vores samtale, som jeg var meget glad for.
Vil du bekræfte, at sammenlægninger af lejligheder ikke er et krav fra jeres side?

Med venlig hilsen
Brigitte Cros

Svar fra Finn Lykkegaard-Madsen:

Kære Birgitte Cros

Jeg kan bekræfte at fonden ikke stiller krav hvad et givent projekt skal indeholde, det er boligorganisationen/afdelingen der bestemmer hvad helhedsplanen skal indeholde.

Det skal dog tilføjes, at fonden har en række krav, som fremgår af "Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v.", som skal opfyldes, for at fonden kan yde støtte til et projekt.

Link: <https://lbf.dk/media/1278924/REGULATIV-OM-STØTTE-FRA-LANDSBYGGEFONDEN-TIL-OPRETNING-MV.pdf>
[REGULATIV OM STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN - lbf.dk](https://lbf.dk)

lbf.dk

side 3 | 12 regulativ om støtte fra landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøfor -

Med venlig hilsen

Finn Lykkegaard-Madsen
Byggeteknisk konsulent
Byggeteknisk funktion
Landsbyggefonden

Jeg fik også oplyst fra Landsbyggefonden, at vi heller ikke er nødt til allesammen at få nye badeværelser for at Landsbyggefonden skal støtte vores nødvendige arbejder. Mange mennesker har selv lavet nye badeværelser igennem årene og er derfor ikke interesseret i nye badeværelser. Dette kan gøres individuelt, hvor der er behov og det ønskes, da det ikke er etagebyggeri.

Dette står i modsætning til den information, vi har fået på møder i de sidste år og i det skriftlige materiale, som er udsendt.

Jeg skrev til Tilsynet i Københavns kommune og fortalte om sagen og mit forslag og spurgte til vores rettigheder. Se Bilag 3.

Københavns kommune svarede, at vores huse var for store til sammenlægninger. De største huse er 88 m² i to planer og med kælder er det 136 m². Mit hus er 70 m² og med kælder er det 105 m². Jeg har en stor have på 100 m². Alle beboere har også store haver og vi har en husleje, der kan betales.

Jeg sendte også en mail til kommunen om at det ikke var Landsbyggefonden, der stillede krav om sammenlægninger.

Der kom mange beboere til beboermødet den 27. April. Jeg har aldrig set så mange til et beboermøde i Humlevænget. Mange fortalte, at de kom for at stemme for mit forslag om, at beboere ikke skal smide andre beboere ud og at boligsammenlægning skulle tages ud af helhedsplanen. Desværre fik jeg hverken lov til at fortælle om mit forslag eller fortælle, at det ikke var Landsbyggefonden, der ville have sammenlægninger og det jeg har talt med de beboere, der er blevet udpeget til boligsammenlægning om.

Dirigenten ville ikke lade mit forslag komme til afstemning. Hvis forsamlingen krævede forslaget opretholdt, ville han trække sig som dirigent.

Dette overrumplede og forvirrede forsamlingen. Jeg blev personligt meget dårligt behandlet af dirigenten.

Sidenhen har jeg fundet ud af at dirigent Flemming Balle sidder i SAB's organisationsbestyrelse og dermed har økonomiske interesser i renoveringen. Desto dyrere og mere omfattende renoveringen bliver, desto flere penge i byggesagshonorarer til deling mellem ham og de andre i organisationsbestyrelsen. Jeg mener ikke, at han kan være habil som dirigent. Han oplyste ikke forsamlingen om den mulige interessekonflikt i denne sag, ligesom hans vejledning af forsamlingen i andre henseender må siges at være mangelfuld.

Københavns kommune havde samme eftermiddag, som beboermødet skulle finde sted om aftenen, meddelt KAB og SAB, at kommunen med de argumentationer, som Ingeniørfirmaet Wissenberg A/S havde opstillet *ikke ser anledning til lejligheds-sammenlægning / nedlæggelse af lejemål i Humlevænget*.

Se Bilag 4.

Desværre blev beboerne ikke oplyst om det på mødet og er heller ikke blevet oplyst om det efterfølgende.

Det fandt jeg først ud af d. 28. april, dagen efter beboermødet, hvor jeg havde anmodet om aktindsigt i korrespondancen mellem KAB og Københavns kommune om helhedsplan og boligsammenlægning i Humlevænget.

KAB har i ugerne op til vores afdelingsmøde d. 27. April forsøgt at få kommunen til at lave sammenlægninger med op til 18 boliger og ladet ingeniørfirmaet Wissenberg A/S varetage dialog og forhandlinger med kommunen.

KAB har ikke informeret kommunen om beboernes modstand mod sammenlægning og heller ikke om, at KAB ikke havde informeret beboerne om deres rettigheder og beboerdemokratiske muligheder i forbindelse med helhedsplanen.

Den vedhæftede korrespondance var ubehagelig læsning. Hvorfor forhandler et ingeniørfirma på vegne af os i samarbejde med KAB?

Jeg er bekymret for holdningen til os i almennyttige boliger.

Jeg er bekymret for de økonomiske interesser KAB har i renovering og helhedsplaner. Så vidt jeg er orienteret, beregner de administrationshonorar på omkring 10% af den samlede byggesum. Ingeniørfirmaet har også økonomiske interesser i renovering og helhedsplan. Samme gælder organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens medlemmer er beboere og beboervalgte og skulle varetage vores interesser, men det virker som om, de er mere optaget af egne interesser og ikke seriøst har forsøgt at støtte beboerne i denne sag.

Endnu mere uforståeligt er det, at selvom beboerne på et afdelingsmøde stemmer nej til en helhedsplan om lejlighedssammenlægninger, så kan boligorganisationen omgøre denne beslutning efter almenlovens § 37, stk. 4. Denne udvidede egenkontrol blev vedtaget i 2010.

Organisationsbestyrelsen kan således beslutte, at vi skal have nye badeværelser eller anden omfattende renovering, også hvis det er nedstemt af beboerne. SAB's organisationsbestyrelse har økonomiske interesser i renovering og helhedsplaner via byggesagshonorarerne og honorarerne er store. Organisationsbestyrelsen har tildelt sig selv byggesagshonorarer siden 1994. Det er først inden for de sidste par år, det er blevet offentligt kendt. Boligsammenlægninger i Humlevænget ville også udløse byggesagshonorarer.

Eksempelvis vil modelplejehjemmet Det Nye Sølund ved søerne, der er budgetteret til 1.2 mia. kr. udløse byggesagshonorarer for omkring 1.1 mio. kr. til den 11 mand store lejervalgte organisationsbestyrelse. Der er desuden mange andre renoveringer på vej.

Det er påfaldende, at organisationsbestyrelsesmedlemmer ikke må have eget byggefirma, da de ikke må have økonomiske interesser i byggeri, men de kan paradoksalt nok pleje privatøkonomiske interesser i form af byggesagshonorarer via organisationsbestyrelsen.

Der burde være mere kontrol med de store pengestrømme og de økonomiske interesser, der er på spil i det almennyttige område.

Opsummerende med hjælp fra jurist

Et fremadrettet forslag kunne være at sætte fokus på følgende tre forhold:

1. De lejervalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer bør ikke have økonomiske interesser i gennemførelse - og navnlig fordyrelse - af omfattende renoveringer. Organisationsbestyrelsesmedlemmerne modtager med udgangspunkt i

driftsbekendtgørelsens § 13 (bek. nr. 1540 af 16.12.2013) et fast honorar for deres bestyrelsesarbejde. Imidlertid kan lovens udgangspunkt fraviges, og organisationsbestyrelsesmedlemmerne kan efter driftsbekendtgørelsens § 31 tildele sig selv ekstra honorar, når der er tale om arbejder, der medfører lejeforhøjelse i en boligafdeling som det eksempelvis er tilfældet med helhedsplaner. Honorarets størrelse afhænger af byggesummen - ekstrahonoraret til organisationsbestyrelsesmedlemmerne stiger i takt med byggeriets omkostninger. Initiativet til en dyr og omfattende helhedsplan kommer typisk fra organisationsbestyrelsen og administrationsselskabet. Muligheden for ekstra-honorarer i forbindelse med bygge- og renoveringssager til organisationsbestyrelsen bør derfor afskæres, så udformning af omfattende renoveringsplaner ikke risikerer at blive påvirket af de lejervalgte organisationsbestyrelsesmedlemmers privatøkonomiske interesser.

2. I 2004 blev lejeloven for privat udlejning ændret, så lejere ikke længere kan opsiges på grund af lejlighedssammenlægninger. Et ønske om ombygning af ejendommen blev med snævre undtagelser ikke længere anset for et rimeligt grundlag at sætte mennesker ud af deres lejelejlighed. Men lejerne i almene ejendomme har ikke samme retssikkerhed. Efter § 85, stk. 1, nr. 1, kan lejerne i almene lejeboliger godt opsiges og genhuses andtesteds, hvis boligorganisationen ønsker at gennemføre en ombygning i form af lejlighedssammenlægninger, og det lejede må fraflyttes. Det er ikke rimeligt, at man som lejer i en almen udlejningsbolig er stillet væsentlig ringere end lejere i privat udlejning, når det gælder opsigelsesbeskyttelse og retten til at blive i sin lejlighed.
3. Det er absurd, at et flertal af beboere kan beslutte, at et lille mindretal af andre beboere i samme boligafdeling skal siges op og smides ud af deres lejligheder, så nogle få kan drage fordel af større lejligheder. Det er meget udemokratisk og burde ikke kunne lade sig gøre. Som minimum burde det kræve kommunalbestyrelsens godkendelse ligesom i mange andre typer af sager med uenighed mellem en boligafdeling og boligorganisationen.

Med venlig hilsen

Brigitte Cros
Veksøvej 90
2700 Brønshøj