



01-03-2017

Sagsnr.
2017-0103186

Dokumentnr.
2017-0103186-4

Sagsbehandler
Louise Høyer

Bilag 3. Redegørelse for klageforløb i forbindelse med renoveringen i fsbs afd. 1-43 i Tingbjerg

I det følgende redegøres for væsentlige hændelser i klageforløbet vedrørende fsbs renovering i afdeling 1-43 i Tingbjerg. Der foreligger et omfattende materiale på sagen. Der er således ikke tale om en systematisk opremsning af al korrespondance på sagen.

Forvaltningen har primært været i kontakt med to beboere. Når der i det følgende henvises til kontakt mellem forvaltningen og beboerne, drejer det sig om en af de to beboere.

Påbegyndelse af klagesagen – den 13. juni 2016

Kommunen modtog den 13. juni 2016 om aftenen en beboerklage stilet til Boligkommissionen. Klagen vedrørte håndtering af asbestholdigt byggeaffald og var underskrevet af to af afdelingens beboere. Beboerne var blevet henvist af beboerklagenævnet, der på grund af nævnets ekspeditionstid og de begrænsede reaktionsmuligheder ikke kunne hjælpe beboerne på en effektiv måde.

Den 17. juni blev det fra Boligkommissionens sekretariat tilkendegivet klageren, at sagen ikke var egnet til behandling i Boligkommissionen, da de pågældende klagepunkter er relateret til renoveringsprocessen og er således af midlertidig karakter. Samtidig meddelte Teknik- og Miljøforvaltningen, at sagen i stedet ville blive behandlet af tilsynet med støttet alment byggeri.

Asbesthåndtering - den 15. juni 2016

Da sagen vedrørte asbesthåndtering, var hurtig opfølgning påkrævet, og en bygningsinspektør fra Teknik- og Miljøforvaltningen besigtigede den 15. juni 2016 byggepladsen, hvor det blev konstateret og påtalt, at der var enkelte fejl på byggepladsen. Blandt andet var forseglede gule affaldssække med asbestholdigt byggeaffald placeret ved siden af den container, som de skulle have været lagt i. Ingen af de konstaterede fejl blev vurderet at være til fare for beboerne. Forvaltningen har ikke forud for renoveringen haft konkret viden om asbestforekomst i bebyggelsen, men det er forventeligt, at der i bygninger fra denne periode er anvendt asbestholdige materialer. Asbest udgør i sig selv ingen sundhedsfare, før der gennemføres indgreb i det.

I perioden fra den 15. juni 2016 til den 7. juli 2016 behandlede tilsynet med støttet byggeri klagen. I klagebehandlingen indgik

Almene boliger

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
2182 5737

E-mail
CK6S@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

korrespondance med fsb og de to klager om håndtering af de forhold, som klagen vedrørte.

Varsling og videre om asbest – den 1. juli 2016

Den 1. juli blev klagen udvidet til også at omhandle mangelfuld varsling af arbejderne. De indvendige arbejder i de pågældende boliger var varslet til at vare i ca. 24 uger. Klageren gør samtidig opmærksom på, at byggeaffald ikke bortskaffes forsvarligt og vedlægger en videooptagelse, der viser, at der kastes byggeaffald ned fra taget af en bebyggelse. Klagen vedrørte ikke forhold om skimmelsvamp.

Arbejdstilsynet – den 21. juni 2016

Asbestarbejderne og de planlagte sikkerhedsforanstaltninger blev forud for arbejderne forskriftsmæssigt anmeldt til Arbejdstilsynet af den ansvarlige entreprenør. Arbejdstilsynet havde på daværende tidspunkt ingen bemærkninger. Den 21. juni besøgte Arbejdstilsynet byggepladsen. Den underentreprenør, der varetog asbestsaneringen modtog ved den lejlighed et påbud om at opsætte en ekstra luftsluse mellem arbejdsområdet og resten af boligen. Påbuddet blev efterkommet ved etablering af en ekstra luftsluse foran den oprindelige afdækning af arbejdsområdet. Dokumentation for at påbuddet blev efterkommet blev fremsendt til Arbejdstilsynet. Forvaltningen har på dette tidspunkt ikke kendskab til Arbejdstilsynets involvering.

Manglende prøvesvar, fsb stopper asbestarbejdet - den 27. juni 2016

Den 27. juni 2016 får fsb på et ekstraordinært byggemøde kendskab til, at den underentreprenør, der varetager asbestsaneringen, har tilbageholdt oplysninger for fsb om, at der er konstateret asbest i forbindelse med afsluttende prøver i arbejdsområdet efter endt asbestsanering i to boliger. Fsb reagerede på oplysningerne ved at stoppe asbestsaneringsarbejdet indtil alle prøvesvar blev forelagt, ved at opfordre deres kontraktpart til at afbryde samarbejdet med den udførende underentreprenør og ved at iværksætte en række yderligere tiltag for at passe på beboerne. Oplysningerne om, at fsb stoppede alle asbestarbejder stemmer overens med, at beboerne om aftenen den 27. juni 2016 modtog en afvarsling af planlagte asbestarbejder.

Forvaltningen fik kendskab til de skærpede krav fra Arbejdstilsynet, da en af beboerne gjorde opmærksom på det i en mail den 1. juli 2016. På det tidspunkt har forvaltningen allerede været i dialog med fsb, og det forhold, som de skærpede krav vedrører, nemlig afdækning af arbejdsområdet, er håndteret jf. ovenstående tiltag. Forvaltningen fandt derfor ikke anledning til at foretage sig yderligere vedrørende det konkrete forhold. Arbejdsområdet var både før og efter arbejdstilsynets besøg afskærmet fra resten af boligen, ligesom der i

arbejdsområdet var etableret undertryk for at forhindre at asbestholdigt støv kunne slippe gennem afskærmningen. Forvaltningen har ikke grund til at tro, at beboere skulle være blevet udsat for asbestholdigt støv ved at opholde sig i arbejdsområdet, altså inden for sluseafgrænsningen, mens der blev asbestsaneret – hverken før eller efter Arbejdstilsynets besøg. Det fremgår heller ikke af Arbejdstilsynets påbud, at noget sådant skulle være forekommet i forbindelse med deres besøg på byggepladsen.

Da fsb den 7. juli 2016 sender referatet fra byggemødet den 27. juni 2016 til forvaltningen, som således bliver bekendt med, at underentreprenøren har tilbageholdt oplysninger om de to positive asbestprøver, har fsb allerede orienteret beboerne om forløbet og de nye tiltag på et informationsmøde den 28. juni 2016. Beboerne i de to berørte boliger er skriftligt underrettet pr. brev, mens beboerne i de øvrige lejligheder har fået tilbud om at modtage 2.000 kr., som kan muliggøre ophold ude af boligen i de døgn, hvor asbestsaneringen foregik.

Der er ifølge fsb ikke konstateret forekomst af asbest i andre end de to boliger i forbindelse med de afsluttende prøver, der tages i alle boligerne efter asbestarbejder og efterfølgende rengøring. Dette er senest bekræftet mundtligt af fsb den 27. februar 2017.

Varsling af arbejderne - den 27. juni 2016

Fsb erkender den 27. juni, at der er problemer med varsling af arbejderne og den 1. juli, at udbudsbeskrivelsens retningslinjer for bortskaffelse af almindeligt (ikke-asbestholdigt) byggeaffald ikke overholdes. Fsb indskærper derfor overfor de ansvarlige entreprenører, at betingelserne i udbudsmaterialet vedrørende varsling, rengøring samt bortskaffelse af byggeaffald skal overholdes. Fsb henstiller i øvrigt til, at den medarbejder, der var ansvarlig for nedkastning af byggeaffald fra taget, bortvises fra byggepladsen.

Dialog med klager inkl. genhusning – d 7. juli 2016

Forvaltningen meddeler den 7. juli de to beboere, der står som underskrivere på klagen af 13. juni 2016, at tilsynet ikke agter at foretage sig yderligere i sagen, idet fsb har svaret fyldestgørende på, hvorledes de forskellige klagepunkter håndteres. Den ene beboer har selv oplyst, at hun og hendes familie forud for klagen til tilsynet har modtaget og afslået tilbud om midlertidig genhusning, grundet utilfredshed med den tilbudte genhusningsbolig. Det er blevet bekræftet af fsb, at begge klager er blevet tilbudt genhusning. Beboerne oplyses om, at de er velkomne til at henvende sig til tilsynet igen, såfremt der opstår nye problemer.

Den 12. august 2016 henvendte den ene klager sig pr. telefon igen til tilsynet med støttet alment byggeri. Beboeren sendte som opfølgning

på henvendelsen en egentlig klage over renoveringen og fsbs håndtering. Denne gang vedrørte klagen mangelfuld rengøring og varsling samt manglende adgang til en stor del af boligen. Beboeren gjorde endvidere opmærksom på, at hun mener, at afdelingsmødets beslutning den 3. september 2015 om at gennemføre renoveringen blev truffet på et dårligt belyst grundlag, og at afstemningen derfor bør erklæres ugyldig.

Klagen følges af et forløb, hvor fsb høres og beboeren får mulighed for at forholde sig til fsbs svar.

Klage fra beboer over skimmel – den 29. august 2016

Den 29. august 2016 sender beboeren til tilsynet en række billeder fra sin bolig. Billederne viser, at de områder af boligen, hvor der ikke arbejdes, er fyldt med beboerens opmagasinerede ting, og at der i praksis er meget lidt plads til reelt ophold. Beboeren udtrykker endvidere bekymring over, at der tilsyneladende arbejdes i områder af boligerne, hvor der er forekomst af bly og PCB, mens beboerne opholder sig i boligen. Til sidst nævner beboeren bekymring over, at der skimmelsanerens, mens beboerne opholder sig i boligen. Dette er første gang, forvaltningen modtager en klage over håndtering af skimmelsvamp i den pågældende renovering.

De nye klagepunkter sendes samme dag i høring hos fsb, som besvarer forvaltningens henvendelse næste dag den 30. august 2016. Fsb beskriver i besvarelsen, hvordan miljøfarlige stoffer, herunder PCB og bly håndteres. Beboerne i de lejligheder, hvor skimmelsvampen og således også saneringen er mest omfattende er genhuset. Det gælder gavlboligerne og de boliger, der skal omdannes til tilgængelighedsboliger. Derudover er beboerne i fem af de indeliggende boliger af forskellige årsager tilbudt genhusning.

Besigtigelse og videre dialog – den 31. august 2016

På baggrund af de nye klagepunkter, tager forvaltningen den 31. august 2016 på besigtigelse, og besøger i den forbindelse klageren. Besigtigelsen bekræfter, at der er varslet u hensigtsmæssigt mange arbejder samtidig i den pågældende bolig, og at beboeren og dennes familie som konsekvens deraf har været nødsaget til at pakke en stor del af deres ting sammen og leve på meget lidt plads. Køkkenet er på tidspunktet for besigtigelsen afmonteret, og skimmelsanering er påbegyndt. Der konstateres ikke bekymrende forhold i den forbindelse, men det bemærkes, at luften i køkkenet er dårlig.

Forvaltningen følger op på besigtigelsen ved den 2. september 2016 ved at meddele fsb, at det er forvaltningens opfattelse, at der i tilrettelæggelsen af arbejderne ikke tages hensyn til, at lejermålene er beboede. Forvaltningen opfordrer kraftigt til, at fsb igen henstiller til,

at udbudsbetingelserne overholdes, og at der tages hånd om de udfordringer, som beboerne oplever med reoveringen.

Fsb besvarer klagen 9. september. Besvarelsen redegør for, hvordan fsb vil afhjælpe generne ved blandt andet et mere detaljeret varslingsystem, som skal imødekomme problemet med, at store dele af boligen skal ryddes samtidig. Beboeren henvender sig senere den 9. september med dokumentation for, at der ikke er gjort rent efter dagens arbejder. Fsb følger op dagen efter og håndterer problemet.

Samlet beboerklage den 11. september 2016

Den 11. september 2016 modtager forvaltningen en samlet klage over reoveringen. Klagen er stilet til fsb og fremsendes til orientering til forvaltningen af en beboer, der fortæller, at hun taler på vegne af de øvrige beboere i reoveringens første etape. Klagen er underskrevet af 59 af afdelingens 379 husstande, og kan opsummeres til følgende klagepunkter:

- Mangelfuld kommunikation og orientering af beboerne
- Mangelfulde og forkerte varslinger
- Dårlig tilrettelæggelse af arbejderne
- Mangelfuld rengøring efter arbejderne
- Manglende hensyntagen til sårbare og syge beboere
- Utryghed om nøgler og indbrudssikring under reoveringen
- Varighed af køkkenudskiftning
- Dårlig håndtering af asbestsaneringen
- Forskelsbehandling af beboerne
- Dårlig planlægning i forhold til genhusning
- Mangelfuldt beslutningsgrundlag til beboerafstemning om gennemførelse af reoveringen
- Kvaliteten af de udførte arbejder

Forvaltningen vurderer ved gennemgang af klagen, at fsb bør have mulighed for at forholde sig til klagen inden tilsynet griber ind, da det er tilsynets rolle, at gribe ind, hvis boligorganisationen ikke reagerer på henvendelser fra beboere. Forvaltningen meddeler derfor den 14. september beboeren, at tilsynet i første omgang forholder sig afventende, men at tilsynet vil følge dialogen mellem fsb og beboerne om håndtering af klagepunkterne tæt. Frem til den 29. september arbejder fsb i dialog med beboerne på at finde en løsning.

Forvaltningen har i perioden fra den 14. september til den 29. september løbende telefonisk og skriftlig kontakt med begge parter. Blandt andet modtager forvaltningen den 14. september to henvendelser fra to af de beboere, der tidligere har klaget. Den ene vedrører mangelfuld varsling, mens den anden vedrører fornyet bekymring over asbestsanering samt skimmelsanering. Denne gang i

bebyggelsens kælder. Forvaltningen drøfter begge klager telefonisk med fsb. Vedrørende det forhold, der gav anledning til bekymring om asbestsaneringen i bebyggelsens kældre, nemlig afmærkningstape påført ”asbest” rundt om nogle gamle rør, meddeler fsb forvaltningen, at arbejderne i kældrene ifølge byggeledelsen er udført efter forskrifterne. Hverken forvaltningen eller fsb har i praksis mulighed for at tjekke op på dette, da beboeren først har henvendt sig til forvaltningen to uger efter, at hun blev bekymret over forholdet.

Uddybning af skimmelmetode – den 14. september 2017

Klagen over skimmelsaneringen går på, at metoden ikke er effektiv nok. Fsb oplyser den 14. september telefonisk og uddyber den 4. oktober skriftligt baggrunden for den valgte metode. Fsb oplyser også, at al skimmelsanering afsluttes med prøvetagning for at bekræfte, at skimmelsvampen er fjernet. Hvor det ikke er tilfældet, saneres igen.

Genhusning og kompensation – den 29. september 2016

Den 29. september meddeler fsb forvaltningen, at man på baggrund af de mange klager og dialog med beboerne nu arbejder på at genhuse alle beboere fremover. Fsb indsender den 30. september ansøgning til kommunen om byggetilladelse til etablering af en midlertidig pavillonby, der kan anvendes til genhusning.

I løbet af oktober har fsb og beboerne fortsat dialog om klagepunkterne, som forvaltningen følger tæt. Den 13. oktober meddeler fsb beboerne, at man fra ultimo oktober genhuser alle beboere fremover, og at der arbejdes på en kompensation til beboerne i første etape af reoveringen. Beboerne er fortsat utilfredse med rengøring, varsling, støj- og støvgener, ligesom der stilles spørgsmål ved kvaliteten af de byggetekniske løsninger og skimmelsaneringen. Forvaltningen finder i perioden ikke anledning til at gribe ind, da det er forvaltningens klare opfattelse, at fsb arbejder hårdt på at finde løsninger på de forskellige udfordringer. Både fsb og beboerne orienterer efter aftale løbende forvaltningen.

Den 24. oktober meddeler forvaltningen fsb, at der gives byggetilladelse til den midlertidige pavillonby til genhusning af beboerne.

Den 25. oktober henvender beboeren bag den samlede klage sig til forvaltningen og klager over, at fsb tilbyder enkelte beboere 2000 kr. for at opholde sig ude af hjemmet mens skimmelsaneringen i deres bolig foregår.

Beboer med ildebefindende – den 26. oktober

Forvaltningen kontakter beboeren telefonisk den 26. oktober, hvor beboeren bag den samlede klage orienterer forvaltningen om, at en anden kvindelig beboer aftenen forinden faldt om og blev kørt på

hospitalet, med astmalignende gener, der angiveligt skyldes skimmelsvamp i familiens bolig. En anden beboer udviser ligeledes tegn på at være generet af skimmelsvamp. Beboeren fremsender samme dag anonymiserede lægeerklæringer på de to beboere til forvaltningen. Forvaltningen har ingen direkte kontakt med de to beboere eller deres familier men tager omgående kontakt til fsb. Fsb oplyser i en mail den 27. oktober, at alle, der har behov for det, har fået tilbud om genhusning, og fsb bekræfter dagen efter den 28. oktober telefonisk, at familien til den kvinde, der faldt om, har modtaget tilbud om genhusning og hjælp til nedpakning og flytning, som de har nægtet at tage imod. Fsb oplyser, at der fortsat står en genhusningslejlighed klar til familien, og at fsb fortsat er indstillet på at håndtere flytning og nedpakning, hvis familien ønsker det. Det bekræftes skriftligt af fsb overfor forvaltningen den 31. oktober. Forvaltningen formidler samme dag skriftligt tilbuddet videre til den beboer, som forvaltningen har kontakt med, og beder beboeren vende tilbage. Beboeren svarer på forvaltningens henvendelse 4 uger senere den 28. november, at fsbs tilbagemelding er ubrugelig. Fsb har i den mellemliggende periode været i direkte kontakt med familien for at finde en løsning.

Den 31. oktober meddeler fsb forvaltningen, at alle beboere, der har anmodet om at blive genhuset, har fået det tilbudt.

Anmodning om aktindsigt – den 31. oktober 2016

I perioden fra den 31. oktober til den 28. november modtager forvaltningen en enkelt beboerhenvendelse, som er en anmodning om aktindsigt i sagen. Anmodningen behandles og besvares på sædvanlig vis. Forvaltningen er fortsat løbende i kontakt med fsb om sagen.

Tilsynsmøde med fsb – den 25. november 2016

Den 25. november henvender forvaltningen sig til fsbs ledelse og anmoder om et snarligt møde om sagen for at drøfte følgende forhold:

- Håndtering af nødforanstaltninger i form af genhusning af beboere i de to første blokke, herunder hvordan fsb sikrer, at de beboere, der har behov for det, får tilbudt genhusning, også selvom de ikke selv anmoder om det.
- Håndtering af beboernes ønske om økonomisk kompensation
- Håndtering af det forhold, at en eller flere entreprenører tilsyneladende ikke lever op til sin kontrakt, herunder om fsb påtænker at rejse krav mod denne eller disse.

Forud for mødet fremsender fsb den 29. november en skriftlig redegørelse for forholdene til forvaltningen.

Mødet afholdes den 30. november, hvor ovennævnte forhold drøftes. Fsb bekræfter ved mødet, at beboere omfattet af første etape af

renoveringen, der ikke selv har henvendt sig og anmodet om genhusning nu får tilsendt et konkret genhusningstilbud. Fsb bekræfter ligeledes, at der arbejdes på en løsning med at kompensere beboerne økonomisk.

Dialog med klager - den 2. december 2016

Den 2. december meddeler forvaltningen til beboeren bag den samlede klage, at fsb har oplyst, at alle tilbydes genhusning, hjælp med nedpakning, opmagasinering og flytning. Forvaltningen meddeler også, at forvaltningen ikke kan pålægge fsb at yde compensation eller huslejenedsættelse.

Den 3. december svarer beboeren, at hun er meget skuffet over forvaltningen, og at hun ikke mener, at genhusning er en løsning. Forvaltningen svarer den 5. december, at det efter forvaltningens opfattelse er den eneste mulige løsning på de gener, beboerne oplever.

Overset genhusning – den 14. december 2016

Den 14. december bliver forvaltningen gennem en avisartikel bragt i Brønshøj-Husum Avis den 13. december bekendt med en familie, hvor datteren angiveligt har udviklet astma på grund af renoveringen. I artiklen beskrives det, at familien har henvendt sig til fsb gentagne gange med et ønske om genhusning, dog uden at modtage svar.

Dette er nye oplysninger for forvaltningen, idet fsb den 27. oktober overfor forvaltningen har oplyst, at alle der henvender sig med et behov for genhusning også får det tilbudt. Forvaltningen tager derfor den 14. december telefonisk kontakt til fsb med henblik på at få den konkrete sag belyst.

Fsb oplyser, at den pågældende familie ganske rigtigt har rettet henvendelse til fsb den 22. august 2016 med et ønske om genhusning, men at henvendelsen ved en fejl ikke er blevet besvaret. Fsb bliver først opmærksom på dette i forbindelse med forvaltningens henvendelse. Fsb oplyser også, at familien som følge af forvaltningens dialog med fsb har modtaget et skriftligt tilbud om genhusning den 8. december. Familien har siden afslået tilbuddet.

Video af skimmelramt bolig på de sociale medier – den 20. december 2016

Den 20. december retter fsb henvendelse til forvaltningen og gør opmærksom på en video, der er lagt på de sociale medier. Videoen viser en lejlighed, som er ramt af omfattende skimmelsvamp, og som fsb angiveligt skulle have erklæret færdigsaneret og klar til opsætning af køkkenet.

Fsb gør forvaltningen opmærksom på, at der efter alt at dømme er tale om en lejlighed, hvor beboerne har nægtet både fsb og håndværkere

adgang til boligen i de foregående to måneder, og at der derfor ikke er blevet skimmelsaneret i den periode. Det er således ifølge fsb ikke rigtigt, når det i videoen fremlægges som om, at lejligheden skulle være færdigsaneret. Der er i øvrigt ifølge fsb tale om den lejlighed, hvor den kvindelige beboer faldt om, og hvor familien på trods af det har afslået tilbud om genhusning.

Kvaliteten af skimmelsaneringen – den 23. december 2016

I perioden fra den 23. december frem til dags dato modtager forvaltningen løbende klager, som primært vedrører skimmelsaneringen. Forvaltningen har siden årsskiftet gennemført foreløbig to besigtigelser på byggepladsen den 4. januar og den 25. januar.

Forvaltningen har aftalt med fsb, at byggeledelsen løbende indsender afrapporteringer på kvalitetssikring af skimmelsaneringen til tilsynet. Der gennemføres opfølgende registreringer i alle boliger, og forvaltningen orienteres såfremt der konstateres ny skimmelvækst. Fsb har indsendt registreringsrapporter den 5. januar, den 21. januar og den 2. februar. Den seneste rapport viser forekomst af ny skimmel i varierende omfang i 15 skimmelsanerede boliger. Rapporterne redegør for en handleplan for udbedring i de enkelte boliger.

Fsb oplyser den 24. januar 2017 til forvaltningen, at problemerne med ny skimmelvækst formentligt skyldes, at entreprenøren ikke har holdt de ubeboede gavlboliger varme i renoveringsperioden, og at det nye ventilationsanlæg endnu ikke er korrekt indreguleret i alle boliger. Fsb beder på baggrund af de nye skimmelproblemer deres rådgiver om at præcisere og delvist revidere proceduren for skimmelsanering i et notat. Fsb fremsender et notatet til forvaltningen den 2. februar 2017.

Udover opfølgning på selve skimmelsaneringen og de øvrige arbejder, aftaler forvaltningen med fsb ved besigtigelsen den 4. januar 2017, at fsb udarbejder nyt informationsmateriale til beboerne. Materialet skal sikre, at der ikke er tvivl hos beboerne om, at de almindelige adfærdsmæssige forholdsregler for at undgå skimmelsvamp i boliger, såsom regelmæssig udluftning, også skal tages efter renoveringen.

Det er forvaltningens vurdering, at renoveringen som planlagt vil bidrage til at afhjælpe afdelingens problemer med skimmelsvamp. Det er forventeligt, at der på trods af renoveringen fortsat kan være enkeltstående tilfælde af skimmelvækst i afdelingen, da der er tale om en ældre bebyggelse, hvor der fortsat er kuldebroer langs yderfacaderne, ligesom der kan være enkelte tilfælde af u hensigtsmæssig beboeradfærd.