

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 16-08-2021

Mødedato Mandag d. 16. august 2021 kl. 19:01

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Ki	4
Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger.....	7
Orientering om byggesag på beboelsesejendommen beliggende Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38.....	10

Punkt 48: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Sagsfremstilling

a. Dobbeltbehandling i Mag. og BEU 23/8 vedr. kulturaktiviteter i områdeudvikling Finsensvej Vest

Frederiksberg Kommune har søgt og fået 219.000 kr. fra Slots- og Kulturstyrelsens Genstartspulje 5: ”100 dage med kultur og idræt” til kulturaktiviteter i områdeudvikling Finsensvej Vest. Kulturaktiviteterne organiseres som byvandring for borgerne. Byvandringene skal bidrage med ideer til at udvikle området omkring Frederiksberg Idrætspark, der er et af indsatsområderne i områdeudviklingen.

Puljemidlerne skal bruges inden 30. september 2021. Derfor dobbeltbehandles en sag om indtægtsbevilling til de 219.000 kr. på Bolig- og Ejendomsudvalget og Magistraten den 23. august, således sagen kan behandles på Kommunalbestyrelsens møde 30. august og dermed – hvis bevilget – give tid til at bruge puljemidlerne bedst muligt.

Punkt 49: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

03.02.00-G01-6-20

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick har stillet et forslag til beslutning om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed. Med denne sag skal der tages stilling til beslutningsforslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnermodellen".

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i "Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer" fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøtek-nisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplansa-ger for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være vars-let eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 11. maj 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed.

"Forslag om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

Frederiksberg Kommune skal forud for renoveringsprojekter i (almene) beboelsesejendomme foretage en risikovurdering i forhold til beboernes fysiske og mentale sundhed under gennemførelsen af byggeprojektet. Det skal ske, fordi kommunen ultimativt har ansvaret for beboernes helbred, uanset at det er ejers ansvar, at beboerne vises hensyn og tages med i beslutningerne. Det må være kommunen, der stiller krav om genhusning, såfremt risikovurderingen tilsiger dette – det er ikke nok, at beboerne tager stilling hertil ud fra økonomiske oplysninger.

Risikovurderingen skal finde sted på baggrund af forudgående, grundig kortlægning af skimmel og farlige stoffer, og Frederiksberg Kommune skal herefter, med fokus på borgernes ve og vel, føre grundigt og uvildigt tilsyn med, at der ikke bor mennesker i sundhedsskadelige boliger, som Byfornyelseslovens paragraf 9 foreskriver.

Alle prøvetagninger, rapporter, risikovurderinger m.m. bør være offentligt tilgængelige, ligesom der skal skabes klare retningslinier for tilsyn og handling.

Det må være hos kommunen, som råder over kompetencerne til at vurdere risici i forbindelse med renoveringer, skimmel, farlige stoffer og uhygiejniske forhold, at beslutninger skal ligge, ikke hos lægfolk i almenboliger.

Kommunens risikovurdering skal forholde sig til:

- 1.Forekomsten af støv og farlige stoffer og deres påvirkning af helbredet hos de mennesker, som bor i lejlighederne, som kan opholde sig i hjemmet 24/7, og som ikke kan bruge særlige værnemidler eller har speciel indsigt i risikoen.
- 2.Skimmelsvamp og arbejdet hermed.
- 3.Indskrænkning af boligens areal og funktioner, som påvirker både psykisk tilstand og muligheden for et socialt liv.
- 4.Vedvarende støjgener, som bygningstransmitteret byggestøj, som er sundhedsskadelig
- 5.Hygiejniske forhold som når beboere i lange perioder må leve uden toilet og bad i lejligheden og i stedet må leve med fællesbad og tørkloset i lejligheden samt generelt ikke har mulighed for udluftning.

Begrundelse:

Vi har set, hvordan renoveringen af boliger i Søndermarken, en stor almen boligafdeling på Frederiksberg, foregår under stærkt kritisable forhold for beboerne, og hvor kommunen virker magtesløs. Der er ikke stillet krav om genhusning, men en basal risikovurdering ville tydeligt have vist, at forholdene er ikke bare uværdige, men også sundhedsskadelige for beboerne. Nu har regeringen og et bredt flertal i Folketinget annonceret en hurtig iværksættelse af renoveringsprojekter, som er ansøgt og godkendt i Landsbyggefonden. Derfor er det særligt vigtigt, at der hurtigt indføres en ny kommunal procedure i forbindelse med den endelige byggetilladelse og kommunens håndtering af tilsynspligten.

Dette bør kunne iværksættes uden større problemer, da der i loven er hjemmel for kommunerne at agere på borgernes vegne og værne om den offentlige sundhed. Som Byfornyelsesloven så fint udtrykker det:

"Overordnet generel beslutning om, at man ikke vil acceptere, at mennesker skal være nødt til at opholde i sundhedsfarlige og brandfarlige lokaler - uanset årsag - uanset ansvar." "

Bemærkninger til forslaget

Det er ejeren af en bolig, der er ansvarlig for, at boligen er forsvarlig at bo i. Det gælder også, hvis den bebos under renovering. Når det drejer sig om renovering af almene boliger, er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed. Det betyder, at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager.

Ved større renoveringer indgår også en undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige vilkår under renoveringen (der henvises i øvrigt til sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", hvor det beskrives, hvordan kommunen arrangerer sit tilsyn). Dette sker med henblik på at kunne træffe de korrekte foranstaltninger og håndtere renoveringen både miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Det er det almene boligselskab, der foretager undersøgelsen af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvorvidt en renovering skal gennemføres med eller uden genhusning er i udgangspunktet ikke kommunens beslutning. Det er derimod ejeren, der skal sikre, at renoveringen gennemføres sikkerheds-, sundheds- og miljømæssigt forsvarligt, hvilket Frederiksberg Kommune som myndighed stiller krav om.

Undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne indgår også i kommunens behandling af ansøgning om støtte og garantistillelse (Skema A-ansøgning), ligesom kommende renoveringer og drøftelse af håndteringen heraf er en del af den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber. I drøftelsen indgår overvejelser om genhusning, håndtering af sundhedsskadelige stoffer og af sårbare beboere. Det kan foreslås fra tilsynets side, at der foretages en screening af sårbare beboere med henblik på en handlingsplan for disse under renoveringen, såfremt den planlægges gennemført uden genhusning. I drøftelsen indgår endvidere afvejning af huslejestigninger. Genhusning vil som regel betyde yderligere huslejestigning.

En risikovurdering på baggrund af undersøgelser, inden renoveringen igangsættes, giver ikke altid det fulde billede. Når renoveringen er i gang, kan uforudsete situationer opstå. Tilsynet har altid reageret ved henvendelser under selve

renoveringen. Hvis henvendelsen drejer sig om sundhedsskadelige stoffer, iværksættes et strakstilsyn (senest dagen efter henvendelsen). Som et nyt tiltag i tilsynet, skal der fremadrettet også gennemføres minimum et proaktivt tilsyn tidligt i renoveringsfasen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer, jf. sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger".

Hvis der er tale om skimmel, PCB og asbest er der klare grænseværdier at forholde sig til samt retningslinjer for håndteringen. Med det kan også være tungmetaller, tjærestoffer, chloredede paraffiner mm., ligesom støjbelastning kan være sundhedsskadeligt. Her er udfordringen i vurderingen af sundhedsmæssige påvirkning af beboerne manglende grænseværdier og retningslinjer. Der er retningslinjer og grænseværdier i eksempelvis arbejdsmiljøloven, der er med udgangspunkt i eksponering over et arbejdsliv. De kan ikke overføres til en vurdering af risikoen for en beboer.

Forhold som indskrænkning af boligers areal under byggeprocessen - eller det forhold at toilet- og bade faciliteter ikke kan anvendes i en periode - udgør ikke i sig selv en sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko. Det må derimod påregnes, at man som beboer kan tåle ikke at kunne anvende sit bad i den periode, hvor vandinstallationerne renoveres, eller at stuen ikke kan anvendes, mens arbejderne med at inddække altanen pågår. Kommunens tilsyn vil omvendt ikke have beføjelse til at gennemtvinge genhusning med dertilhørende huslejestigning for alle beboere til følge på den baggrund.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. "Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand." I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder, at "Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige."

Frederiksberg Kommune kan ved tvivlstilfælde om de sundhedsmæssige forhold i en bolig konsultere hhv. Styrelsen for patientsikkerhed, Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling og eksperter inden for indeklima, f.eks. Hussvampelaboratoriet. Det kan i disse tilfælde imidlertid ikke gives konkrete anvisninger, idet der altid vil ske en konkret vurdering af, hvorvidt ejeren af den pågældende bolig har levet op til sit ansvar for at sikre boligens sundhedsmæssige forhold.

Der henvises i øvrigt til sagerne "Redegørelse for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 31. maj 2021) og "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. juni 2021).

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at risikovurdering af almene renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed er en del af tilsynet i dag. Det er som udgangspunkt ejeren af boligen, der har ansvaret for at gennemføre en renovering sundhedsmæssigt forsvarligt, idet Frederiksberg Kommune som myndighed skal tilse, at ejeren lever op til sit ansvar. Ved vurderingen af de sundhedsmæssige forhold ifm. et renoveringsprojekt vil bl.a. en indskrænkning af boligens areal - samt det forhold, at beboerne i en periode må leve uden toilet og bad i lejligheden - ikke i sig selv give anledning til, at boligen vurderes ubeboelig. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes, idet det bemærkes, at de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 44:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Punkt 50: Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger

03.02.00-A26-1-21

Resume

Med denne sag gives en redegørelse for kommunens fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder, som Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede forvaltningen om på møde den 10. august 2020.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i "Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer" fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplansager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling

På Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 10. august 2020, ifm. behandling af sag nr. 61 "Orientering om Søndermarken", blev forvaltningen anmodet om en redegørelse for kommunes fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder.

Frederiksberg Kommune fører tilsyn med almene boligselskaber, og ved helhedsplansager er der en velfungerende praksis knyttet til godkendelse af skema A, B og C.

Den indledende del af tilsynet med renoveringer sker i dag under den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber, hvor der skabes overblik over planlagte renoveringer, ligesom overvejelser om genhusning ved større renoveringer drøftes. Hvis det er en renovering uden kommunal støtte, anmodes det almene boligselskab i henhold til Almenboliglovens § 28 om at indsende et uddybende projektforslag. Dette for at kommunen kan vurdere, hvorvidt renoveringen har det nødvendige omfang til at sikre en forsvarlig drift af ejendommen.

Ved helhedsplaner, som støttes af Landsbyggefonden, besigtiger fonden afdelingen inden ansøgning om godkendelse af Skema A. Frederiksberg Kommune vil som et nyt tiltag fremadrettet deltage ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen, hvor det drøftes, hvilke udfordringer der er, og hvad der skal laves. Når et boligselskab søger Landsbyggefonden om en helhedsplan, indgår en undersøgelse af miljø- og sundhedsfarlige stoffer i den eller de

bygninger, der skal renoveres. Her er tale om stikprøveundersøgelse, der skal hjælpe til at kvalificere, hvordan de miljø- og sundhedsfarlige stoffer skal håndteres under renoveringen, og hvad det betyder for omfanget af renoveringen og budgettet. Undersøgelsen indgår også i beslutningsgrundlaget vedrørende genhusning.

En helhedsplan kræver et af kommunen godkendt Skema A. I et Skema A beskrives renoveringsprojektet, anskaffelsessummen og finansieringen heraf, herunder den forventede huslejestigning. Skemaet skal godkendes af Frederiksberg Kommune, som samtidig skal give tilsagn om kommunal garanti for støttede beløb. Det er i den sammenhæng et vigtigt led, at kommunen vurderer, at boligselskabet har givet beboerne tilstrækkelig information, ikke kun om genhusningens konsekvenser for huslejen - men også om renoveringsarbejdernes konsekvenser for beboernes boligforhold, herunder oplysninger om varighed af arbejderne, indskrænkning af boligarealer, støjpåvirkninger mv.

I den almene boligsektor er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed, og at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen i både en almen boligafdeling og en almen boligorganisation, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager. Ved større renoveringer, som oftest medfører en stigning i husleje, skal disse således efter reglerne til afstemning blandt beboerne.

Efter godkendelse af Skema A skal renoveringen detailprojekteres, sendes i licitation og entreprenør tilknyttes. Dette leder frem til en Skema B-ansøgning, hvor Frederiksberg Kommune godkender det eventuelt tilrettede renoveringsprojekt, den endelige anskaffelsessum og finansiering - og herunder huslejestigningen samt den kommunale garanti for realkreditlånene. Er der sket ændringer i renoveringsprojektet, sikres det, at der er sket en orientering af afdelingsmødet om disse, og er der sket ændringer i huslejen siden skema A, skal dette godkendes af beboerne. Sideløbende med godkendelsen af skema B vil der sædvanligvis være en byggesag, hvor der sker godkendelse af renoveringens arkitektoniske løsninger og det arkitektoniske udtryk.

En renovering af almene boliger kan som nævnt også finde sted uden en helhedsplan og derfor uden kommunal støtte. Der føres også tilsyn med disse renoveringer. Indledningsvist føres tilsyn i styringsdialogen, som beskrevet ovenover. Hvis der er tale om en mindre renovering, skal tilsynet godkende huslejestigning og realkreditbelåning i henhold til Almenboliglovens kapitel 13. Delegationen er givet til forvaltningen.

Tilsyn under renoveringen

Hvis kommunen modtager henvendelse om forekomst af formodede sundhedsskadelige stoffer i boligerne under renovering, sker der strakstilsyn på byggepladsen. Det vil sige, at der sker tilsyn senest dagen efter modtagelsen. Det er i denne sammenhæng vigtigt, at det er tydeligt kommunikeret til beboerne, hvordan de kan henvende sig til tilsynet. Ydermere er den løbende dialog med boligselskabet et vigtigt element i tilsynet under renoveringen. Som et nyt tiltag vil der fremadrettet blive gennemført minimum ét tidligt tilsyn på byggepladsen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer i de renoveringssager, hvor der ikke sker genhusning.

I forhold til sundhedsskadelige stoffer er der klare grænseværdier for skimmel, PCB og asbest og klare retningslinjer for håndteringen af disse. En væsentlig udfordring for tilsynet er dog manglende grænseværdier og retningslinjer for flere andre sundhedsskadelige stoffer. For stoffer som tungmetaller, respirabelt kvartsstøv og bygningstransmitteret støj mv. findes der ikke konkrete grænseværdier eller vejledninger om acceptable indeklimaværdier, som kan bruges til at fastslå sundhedsrisiko. Når kommunen skal vurdere, hvorvidt der er en væsentlig sundhedsrisiko, er der således ganske få grænseværdier og retningslinjer at læne sig op ad.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt.: ”Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.” I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder endvidere, at: ”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.”

Med henblik på hjælp til at foretage en konkret vurdering af sundhedsrisiko søger kommunen rådgivning og samarbejde med eksperter på området, herunder ved:

- Styrelsen for patientsikkerhed,
- Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling - og
- Eksperter inden for indeklima (f.eks. via Hussvampelaboratoriet).

Kommunens tilsyn med renovering af almene boliger begynder således allerede ved den spæde planlægning og føres desuden under udførelsen af renoveringsarbejderne. Hvis der er tale om en helhedsplan, afsluttes tilsynet først efter renoveringen er gennemført i form af Skema C, hvor det endelige byggregnskab godkendes. Tilsynet sker primært i samarbejde og dialog med de almene boligselskaber - men om nødvendigt gennem påbud på et hjemlet grundlag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunens tilsyn med renovering af de almene afdelinger, inkl. de to nye tiltag (deltagelse ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen og et tidligt tilsyn på byggepladsen), vil kunne skabe yderligere sikkerhed for, at renoveringsarbejder gennemføres under acceptable sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold for beboerne. Tilsynet vil fortsat ske under hensyntagen til beboerdemokratiet, som er en hjørnesten i den del af forvaltningen, der er tilknyttet almene boliger.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 43:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 43:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Punkt 51: Orientering om byggesag på beboelsesejendommen beliggende Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38

82.07.00-G01-22-21

Resume

I sagen redegøres for en igangværende byggesag på beboelsesejendommen Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38. Redegørelsen er foranlediget af, at der er rettet henvendelse til forvaltningen på baggrund af Beboerrerepresentationens opslag på Facebook og artikel i Lorry om deres oplevelse af en række fejl og mangler i det udførte arbejde. Byggesagen indebærer tagudskiftning, nye vinduer og omfugning af ejendommens facade. Redegørelsen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog orienteringen om byggesagen på Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38 til efterretning, idet der følgende løbende op på sagen på efterfølgende udvalgmøder, hvor der svares på de af udvalget rejste spørgsmål.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen om byggesagen på Fuglevangsvej 3/ Bülowsvej 38 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Budget 21 blev der afsat 64 mio. kr. til vedligeholdelse af de kommunale beboelsesejendomme i perioden 2021-2025. Dette markante løft i vedligeholdelsesbudgettet er første del af en langsigtet indsats for at opretholde en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand på ejendommene. Ved Kommunalbestyrelsens disponering af midlerne den 15. marts 2021 blev der fremlagt en plan for hele den 5-årige periode, der omfatter tagudskiftning på fire ejendomme. For ejendommen på Fuglevangsvej 3 og Bülowsvej 38 blev der afsat midler til udskiftning af tag, vinduer samt ekstraordinær renovering af fuger i 2021.

Byggesagen på Fuglevangsvej 3 og Bülowsvej 38 blev udbudt som hovedentreprise i vinteren 2020/2021, hvorefter der blev skrevet kontrakt i april 2021 med CombiByg som hovedentreprenør. Forud for udbuddet blev der tilbage i oktober 2020 indgået kontrakt med Bang og Beenfeldt som teknisk rådgiver (ligeledes efter et forudgående udbud). Bang og Beenfeldt har som teknisk rådgiver projekteret projektet og fører tilsyn på byggepladsen.

I forbindelse med renoveringsarbejderne på ejendommen har formanden for Beboerrerepresentationen gjort opmærksom på, hvad der opfattes som en række fejl og mangler ved byggeriet. I det følgende redegøres først for rolle- og ansvarsfordelingen ved byggerier med Frederiksberg Kommune som bygherre og herefter følger en gennemgang af de rejste problemstillinger.

Generelt om rolle- og ansvarsfordeling på kommunale byggesager

For de fleste større kommunale byggesager i Frederiksberg Kommune gælder det, at kommunen som bygherre udliciterer rådgivning og tilsyn med byggepladsen til en ekstern rådgiver, som derved bliver kommunes repræsentant på byggesagen. Denne rådgiver er typisk den samme, som har udarbejdet projektmaterialet for byggesagen. Rådgiver har derved også ansvaret for, at arbejderne udføres som rådgiver har beskrevet det.

Frederiksberg Kommune deltager efter behov ved byggemøder og gennemfører løbende besøg på byggesager for at sikre, at projekterne forløber hensigtsmæssigt fagteknisk såvel som økonomisk. Forvaltningen har dermed en løbende dialog med både rådgiver og entreprenøren tilknyttet de kommunale byggesager, hvilket også er tilfældet i denne konkrete sag. Der forekommer jævnligt større eller mindre uregelmæssigheder på igangværende byggesager. Indledningsvist er det rådgiver, der som bygherres repræsentant er tilsynsførende og indrapporterer fejl og mangler. Det er her rådgivers ansvar at gøre entreprenøren opmærksom på forholdene, da det er entreprenørens ansvar at udbedre eventuelle fejl og mangler. Frederiksberg Kommune kan som bygherre ikke bestemme rækkefølgen eller prioriteringen af udbedringen af de enkelte forhold, så længe at forholdene udbedres inden aflevering og ikke har økonomisk eller kvalitetsmæssig konsekvens for kommunen som bygherre. For forhold der påvirker sikkerhed, skal alle forhold selvfølgelig udbedres hurtigst muligt.

Status på sagen

I den konkrete sag har forvaltningen som bygherre gennemført bygherrebesøg på byggepladsen siden sagens opstart. Derudover har rådgiver ugentligt ført tilsyn på byggepladsen, hvor der løbende har været opmærksomhedspunkter, som er videregivet til entreprenøren. Dette er fast procedure ved byggesager. Dog har forvaltningen konstateret, at der i en periode på to uger i løbet af sommerperioden ikke har været fuldt og tilstrækkeligt tilsyn fra hverken rådgiver eller entreprenørs side. Dette har forvaltningen påtalt over for rådgiver og entreprenør, der har givet tilsagn om, at der fremadrettet vil blive udført rettidigt tilsyn.

På baggrund af rådgivers manglende tilsyn i sommerperioden og henvendelser fra Beboerrerepresentationen har forvaltningen siden medio juli 2021 aflagt ekstra besøg på byggepladsen sammen med entreprenøren. Forvaltningen blev i den forbindelse opmærksom på en række forhold, der ikke var håndteret tilfredsstillende. Det handler primært om

fugearbejdet udført af underentreprenør, hvor arbejdet ikke var udført til en tilstrækkelig kvalitet. Arbejdet er efterfølgende blevet kasseret af hovedentreprenøren og laves om som en del af entreprisen.

Forvaltningen har efterfølgende afholdt møde med entreprenøren i uge 32. Her har forvaltningen som bygherre bedt entreprenøren om at sikre kvaliteten af arbejder udført af underentreprenører, korrekt afspærring af byggepladsen, renhold og oprydning på byggepladsen samt løn- og arbejdsforhold for arbejderne på pladsen. Forvaltningen har ligeledes bedt rådgiver om fremadrettet at udføre tilstrækkeligt tilsyn på byggepladsen og særligt at følge op de uregelmæssigheder, der registreres, så det sikres, at arbejdet udføres korrekt og at sikkerheden på byggepladsen opretholdes.

Forvaltning er i forbindelse med besøg på byggepladsen blevet opmærksom på en underentreprenør med ikke dansktalende arbejdskraft. Forvaltningen har på den baggrund forespurgt entreprenør om dokumentation for korrekte ansættelsesforhold samt overholdelse af sociale klausuler i kontrakten med hovedentreprenør. Der er derfor igangsat mulige kontraktuelle kontrolforanstaltninger.

Konkrete forhold indmeldt af Beboerrepræsentationen

Det bemærkes at byggeriet ikke er færdigt, og at der således kommenteres på igangværende arbejder, der ikke er afsluttet. Det er desuden vigtigt at pointere, at udbedringen af de nævnte forhold påhviler entreprenøren, idet forvaltningen vil sikre, at udbedringsarbejderne sker i byggeprocessen.

Vandindtrængen i tag

Beboerrepræsentationen har indmeldt vandindtrængen i tagkonstruktion efter skybrud. Arbejdet med tagkonstruktionen var ikke afsluttet ved det konkrete skybrud. Der er derfor sket en mindre vandindtrængen, hvilket naturligvis ikke er hensigtsmæssigt, men det har dog ikke nogen reel betydning, idet vandet er løbet på det dertil konstruerede undertag. Entreprenøren vurderer, at det ikke har en byggeteknisk konsekvens for taget og bygningens konstruktion, da vandindtrængen har været af mindre omfang. Tagkonstruktionen på etape 1 er nu færdiggjort.

Fuger ved inddækning ved kviste

Beboerrepræsentationen har indmeldt manglende fuger under inddækning ved kviste på ejendommens tag. Dette forhold er meldt til rådgiver og entreprenør i forbindelse med forvaltningens bekymring omkring udførsel af fugearbejdet som nævnt ovenfor. Entreprenøren sørger for udbedring, jf. aftale og kontrakt. Årsagen til fejlen skyldes mangelfuld koordinering af underentreprenører samt kassering af fugearbejdet nævnt ovenfor. Fejlen ville senest være noteret i forbindelse med aflevering af arbejdet, men givetvis tidligere i forbindelse med en aftalt gennemgang af fugerne.

Søm i tagkonstruktion

Beboerrepræsentationen har indmeldt, at der stak søm ud ved spær på ejendommens loft. Det bemærkes også her, at der er tale om igangværende arbejder. Sømmene har været synlige på bygningens loft, hvor der ikke bør være adgang for uvedkommende, da det er en del af byggepladsen. De synlige søm, der stak ud af tagkonstruktionen, er nu fjernet. Konstruktionsmæssigt er dette ikke et problem.

Ikke dansktalende håndværkere på byggepladsen

Forvaltningen har som tidligere nævnt konstateret, at der er ikke dansktalende håndværkere på byggepladsen.

Beboerrepræsentationen har ligeledes indmeldt bekymring om udenlandsk arbejdskraft på byggepladsen. Det er ikke i sig selv et problem, så længe at der vel at mærke er én byggeleder, der kan sikre kommunikation med de øvrige håndværkere på pladsen, samt at kommunens krav til løn-, arbejdsvilkår og sociale klausuler er overholdt. Forvaltningen har igangsat den kontrolfunktion, der er beskrevet i kontrakt med entreprenøren herom - og behandler aktuelt indkommet dokumentation af 12. august. Der foreligger endnu ikke en konklusion. Der redegøres for dette på udvalgsrådet.

Sålbænke og brandkarme

Der er indgivet anmærkninger om arbejde udført på sålbænke. Der er også her tale om ufærdigt arbejde. Det, der betegnes som klatværk, er en underliggende opbygning, der afsluttes med beton. Brandkarme er ligeledes afsluttet og pudset korrekt op.

Inddragelse af Beboerrepræsentationen

For at sikre at der følges op på alle henvendelser fra Beboerrepræsentationen, har forvaltningen tilbudt at afholde ugentlige bygherremøder, hvor aktuelle forhold på byggesagen kan drøftes. Bygherremøderne planlægges afholdt med forvaltningen forud for byggemøder med rådgiver og entreprenør. Beboerrepræsentationen har dog meddelt, at de ikke umiddelbart ønsker at deltage i møderne.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at byggesagen på trods af de konstaterede fejl og mangler overordnet set forløber planmæssigt, og at der for nuværende ikke er grundlag for at igangsætte yderligere handling end den ovenfor beskrevne. De konstaterede anmærkninger er enten løst eller under udførsel, herunder fugearbejdet og oprydning på byggepladsen. Der følges som nævnt op på, om krav til løn og arbejdsvilkår er overholdt.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget