



Nyhedsbrev 6

Byggeskadefonden har lavet 1-års eftersyn

Rådgivere og Teknologisk Institut har udarbejdet rapporter om de byggetekniske svigt. Konklusioner fra disse rapporter indgår i rapporten fra Byggeskadefonden, der som forventeligt også har registreret de byggetekniske svigt. Rapportens resultater drøfter vi på et møde med Fonden den 26. februar 2015 og vi vil som anbefalet af Fonden hurtigst muligt sende reklamationsbreve ud til rådgivere, underrådgivere, entreprenør, underentreprenører og leverandører.

Når vi har nyt om den kommende proces, vil du blive orienteret.

Vi er blevet kontaktet af Århus Stiftstidende

Journalist Morten Svith har ønsket svar på en række spørgsmål om Byggeskadefondens rapport. Her er spørgsmålene med vores besvarelser:

1. Hvem har ansvaret for de alvorlige fejl, Byggeskadefondens rapport opregner i jeres afdelinger i Hasselager og Elev?

Ansaret ligger hos rådgivere og/eller entreprenører, men ansvaret er endnu ikke placeret. Såfremt rådgivere og entreprenører ikke kan blive enige om, hvem der har ansvaret, vil Århus Omegn udmelde Syn & Skøn til brug for afklaring af skyldsspørgsmålet.

2. Byggeskadefonden skriver, at der skulle have været to lag tagpap. Hvem har besluttet, at der kun skulle være et lag? Var der fra starten projekteret med to lag?

Der er projekteret med to lag tagpap. Efter anbefaling fra rådgivere og entreprenører har Århus Omegn accepteret det ændret til en 1 lags løsning.

3. Hvilke af de ting, Byggestyrelsen karakteriserer som svigt, var aftalt med boligforeningen på forhånd.

Århus Omegn har ikke accepteret nogle forhold, som man på forhånd var vidende om ville eller kunne medføre byggetekniske svigt.

4. Byggeskadefonden skriver, at projektmaterialet er så mangelfuldt, at der ikke er sikkerhed for, at byggeriet overholder gældende normer for fejlfrit byggeri. Hvorfor er materialet så mangelfuldt? Hvad er det, der mangler? Hvorfor har ingen taget fat i det før (rådgivere/boligforening)?

Århus Omegn har taget kontakt til anerkendte og erfarne rådgivere og forventer derfor en professionel rådgivning. Rådgiverne er kontraktlig forpligtet til at aflevere et fejlfrit udbudsmateriale. Efterfølgende er entreprenørerne kontraktlig forpligtet til at opføre byggeri uden fejl.

5. Har du/boligforeningen tidligere oplevet et så fejlfyldt nybyggeri? Hvorfor er det gået så galt?

Nej aldrig. Og heldigvis for det. Vi er i gang med at finde ud af, hvorfor det er gået så galt, jf. svar til spørgsmål 1.



6. Hvorfor har I ikke sikret jer en risikoerklæring?

Århus Omegn har modtaget mail fra begge rådgivere om, at byggeriet er projekteret uden risikobehæftede forhold, og at dette er årsagen til, at der ikke er udfyldt en risikoerklæring. Der burde have foreligget en risikoerklæring, men erklæringen ville ikke have ændret på kvaliteten af byggeriet, da rådgiverne som før nævnt var af den opfattelse, at projektet ikke var risikobehæftet. Århus Omegn ville aldrig have accepteret et risikobehæftet byggeri.

7. Hvad kommer det til at koste at rette fejlene? Og hvem kan tænkes at skulle betale? Risikerer Aarhus Omegn sin eksistens?

Der er pt. ikke et overblik over, hvad det koster at udbedre fejlene. Et Syn & Skøn afklarer, hvorvidt der er tale om byggetekniske svigt, foreslår udbedringsmetoder og fastslår forventede udgifter til udbedringer. Århus Omegn har ikke andel i ansvaret, og vi forventer derfor at blive holdt skadesfri. Uanset hvad der kommer til at ske, risikerer Århus Omegn ikke sin eksistens.

8. Beboerne har klaget over vand og fugt i boligerne siden indflytningen. Hvorfor har I ikke gjort noget ved det? Og hvis I har, hvorfor virker det så ikke?

Klagerne er berettigede. Der er konstateret vandindtrængning i ca. 45 af de 115 boliger. Rådgivere har oplyst, at det ikke er unormalt, at der ved boliger, der er opført med huldæk (i alle vandrette konstruktioner), kan gå lang tid før alt vand er drænet ud af hullerne. Set i bakspejlet har Århus Omegn gjort den fejl, at vi har fulgt et forkert spor og det ærgrer os i dag. Hvis vi, på trods af rådgivernes oplysninger, havde reageret tidligere og sagt "det her kan simpelthen ikke passe", så kunne vi være gået i gang ca. ½ år tidligere. Vi har bedt rådgiverne udarbejde en rapport om de byggetekniske svigt. Da vi vurderede, at den ikke var fyldestgørende, bad vi Teknologisk Institut om at udarbejde en rapport om de byggetekniske svigt. Begge rapporter er sendt til rådgivere og entreprenører for at finde en mindelig løsning på problemerne. En løsning ville have betydet, at vi kunne agere her og nu fremfor at afvente Syn & Skøn. Det tyder dog på, at det desværre ikke lader sig gøre, og vi bliver nødt til at afvente placering af ansvar, før der kan foretages fejl- og mangelf afhjælpning. Konklusioner fra begge rapporter indgår i rapporten fra Byggeskadefonden. Vi har dog sammen med entreprenøren forsøgt med forskellige tiltag at afhjælpe vandindtrængning. Nogle har hjulpet, men det har ikke været en endelig løsning på problemerne.

9. Hvad er tidshorisonten: Hvornår går I i gang med at rette fejlene? Skaderne bliver vel bare større som tiden går. Og hvornår kan lejerne forvente, at I er færdige?

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at melde en tidshorisont ud, da det bl.a. vil afhænge af de øvrige involverede parter ́ indsats i sagen, hvorvidt der for hele eller dele af sagen kan findes en mindelig løsning, samt valg af udbedringsmetoder. Det er heller ikke muligt på nuværende tidspunkt at sige noget om, hvorvidt skaderne forværes som tiden går.

10. Tjekker I boligerne for skimmelsvamp - og er der konstateret skimmelsvamp i nogle af dem?

Vi har bedt Teknologisk Institut (TI) om at undersøge de boliger, der kunne være i risiko for skimmelsvamp på grund af vandindtrængning. TI har foretaget en række undersøgelser og der er konstateret skimmelsvamp i ét værelse i én bolig. Denne skimmelsvamp er afhjulpnet straks efter, at Århus Omegn har modtaget rapporten fra TI.

11. Er der nogen afgørende forskelle på fejl og svigt i Hasselager og i Elev?

Fejl og mangler er de samme i begge afdelinger, men de opleves ikke i nær så høj grad i Elev som i Hasselager. (Rådgivere og entreprenører er de samme).

12. Har skaderne gjort det sværere at leje boligerne ud? Oplever I, at folk flygter fra fugtproblemer og byggesjusk?

Der er ingen udlejningsproblemer og fraflytningsprocenten er under det forventelige for nyopførte afdelinger.