

Til bestyrelsen.

Vedr. asbestsanering.

1)

Baggrunden for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i boligforeningen var at få belyst de sundhedsmæssige aspekter ved forekomst af asbest i lejlighederne. Første ekspert var en person, der havde stor teknisk viden om asbest, og som gav en udmærket redegørelse for de forskellige typer asbest og deres egenskaber. Anden ekspert var en entreprenør, der forklarede den praktiske fremgangsmåde ved fjernelse af asbest.

Tredje ekspert var en overlæge med viden om de eventuelle sundhedsmæssige konsekvenser, ved at bo i en lejlighed med asbestforekomst. Overlægens konklusion var meget klar: Risikoen for at få påført skader som følge af asbest er minimal grænsende til nul, såfremt asbestlaget er rimeligt intakt. I de tilfælde, hvor asbesten flager eller drysser, er risikoen måske større, men stadigvæk langt fra de anbefalede grænseværdier.

Da formålet med generalforsamlingen var at få belyst de sundhedsmæssige aspekter ved asbestforekomst, må det efter min opfattelse være medicinalpersonens vurdering, der må være den afgørende.

At et flertal på generalforsamlingen ignorerer overlægens konklusion må bero på, at man har ladet sine følelser løbe af med sig i stedet for at basere sin stemmeafgivning på sund fornuft.

2)

På generalforsamlingen blev der bl.a. vist billeder fra en lejlighed, hvor asbesten hang i flager. Det fremgik imidlertid af billederne, at der i denne lejlighed var skåret hul i vindueskarmen og isat riste for at bedre varmecirkulationen. Sikkert et energimæssigt udmærket tiltag. Men – ved at fjerne det centrale parti af asbestisoleringen har man uden tvivl svækket asbestlaget, idet ”sammenhængskraften” i den anvendte asbest ifølge ekspertudtalelsen er meget ringe.

Den pågældende ejer af lejligheden – eller en forgænger – har altså ved dette indgreb, øget risikoen for, at asbesten flager eller drysser. Den pågældende må derfor også bære den udgift, som følgerne af indgrebet i vindueskarmen måtte indebære rent sundhedsmæssigt.

3)

I følge boligforeningens vedtægter påhviler den indvendige vedligeholdelse/reparation den enkelte andelshaver. Det er i vedtægterne generelt defineret, hvad der er fællesudgift og hvad der påhviler den enkelte andelshaver..

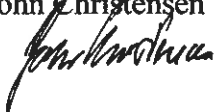
Asbestsanering er ikke nævnt i vedtægterne.

På generalforsamlingen blev det – på forespørgsel – oplyst, at asbestsanering juridisk betragtet var en "gråzone". En "gråzone" er imidlertid ikke ensbetydende med, at asbestsanering uden videre kan betragtes som en fællesudgift for boligforeningen.

Den på generalforsamlingen truffede beslutning kan således efter min opfattelse ikke betragtes som en lovlig beslutning set i relation til foreningens vedtægter. En beslutning om asbestsanering burde være forudgået af en ændring af foreningens vedtægter, så det klart fremgår, at asbestsanering er en fællesudgift.

Efter samråd med flere af ejendommens beboere kan jeg på baggrund af ovenstående betragtninger derfor oplyse, at såfremt bestyrelsen på det foreliggende grundlag beslutter at iværksætte asbestsneringen, vil bestyrelsesmedlemmer blive gjort personligt ansvarlige for de udgifter, der herved påføres boligforeningen, såfremt det efter en nøje juridisk vurdering konkluderes, at den på generalforsamlingen truffede beslutning ikke var lovlig, set i relation til foreningens vedtægter.

Med venlig hilsen
John Christensen



P.S.

Da jeg ikke er i besiddelse af alle beboeres mailadresser, bedes bestyrelsen foranledige, at nærværende skrivelse fremsendes til alle beboere.