

HØJHUSENE SOM IKKE VILLE VÆLTE

Tips til undersøgelse af
boligselskaber

SIMON DE VISME

Journalist
Sjællandske Medier

BRUNO INGEMANN

Graverchef
Gravercentret

INDHOLD

Intro	3
Sagen	4
Arbejdsmetoder	5
Tre tips	7

BOLIGSELSKABER ER SVÆRE AT UNDERSØGE

Men giv ikke op på forhånd, der findes veje og metoder

Ifølge Landsbyggefonden i januar 2023 består den almene boligsektor af 592.959 boliger fordelt på 7.257 boligafdelinger i 511 boligorganisationer. De er i udgangspunktet svære at undersøge, blandt andet fordi de ikke er omfattet af offentlighedsloven.

Men alligevel lykkedes det journalist Simon De Visme fra Brønshøj-Husum Avis, Sjællandske Mediers daværende lokalredaktion i Søborg, at undersøge det københavnske boligselskab SAB og renoveringen af en række højhuse på Bellahøj.

Med opbakning fra førende rådgivningsfirmaer, hævder SAB, at højhusene er i fare for at styrte sammen i stormvejr, og at det derfor er nødvendigt med en omfattende renovering af dem. Ved at benytte Miljøoplysningsloven og søge aktindsigt i Københavns Kommune, fik journalisten adgang til en lang række dokumenter i sagen, og han kunne blandt andet afdække, at der ikke er foretaget målinger på husene, men alene udført forsøg i vindtunneler, en fremgangsmåde andre eksperter kritiserede.

Simon De Visme arbejdede én dag ugentligt gennem nogle måneder med det omfattende graverprojekt, og Gravercentret støttede ham med rådgivning og flere workshops på redaktionen med deltagelse af Simon og hans redaktører.

Erfaringerne fra projektet udfoldes i denne metode-rapport, som også giver konkrete tips til at undersøge boligselskaber.

SAGEN

Sagen om Bellahøjhusene, der blev bygget i 1950'erne, begyndte som en rutinemæssig renovering af en række højhuse uden for København, men endte på kort tid med at skabe voldsom splid mellem flere parter og være en kilde til overskrifter både lokalt og nationalt.

Planlægningen af renoveringen af ti slidte højhuse på Bellahøj tog en markant drejning, da indledende undersøgelser pludselig pegede på, at der var flere fejl og mangler i bygningerne. Det handlede både om fejl i de oprindelige beregninger af højhusenes bæreevne, men også at der skulle være tale om fejl i selve byggeriet, der ikke var bygget lige så stærkt, som det ellers dengang var planlagt.

En række af landets mest anerkendte rådgivere på området gik ind i sagen på vegne af boligselskabet SAB, der ejer højhusene, for at undersøge, hvad manglerne betyder for husenes bæreevne. Deres konklusion var klar: Flere af de ikoniske højhuse kan være i fare for at styrte sammen, hvis de bliver udsat for høje vindhastigheder ved storm og orkan. Konkret var der tale om en risiko ved en middelvindhastighed på 13 m/s, og alt derover burde derfor resultere i en evakuering af beboerne.

Den kritiske konklusion resulterede dernæst i et påbud fra Københavns Kommune om at indlede en genhusning af beboerne, der skulle være færdig senest til sommer 2024 og stoppe al genudlejning. Både konklusion og påbud blev dog mødt af modstand fra flere lokale beboere i højhusene og afdelingsbestyrelsen.

Undervejs forsøgte et flertal af beboerne ved en afstemning at standse den nu markant dyrere renovering af højhusene, da de frygtede voldsomme stigninger i deres husleje, når de skulle flytte tilbage igen. Men beboerdemokratiet led et knæk, da SAB i sommeren 2023 valgte at løfte beslutningen op i boligselskabets repræsentantskab, hvor et flertal endte med at stemme imod beboerne og dermed tilsidesætte deres beslutning, så renoveringen kunne fortsætte.

Afdelingsbestyrelsen har også flere gange forgæves krævet, at boligselskabet skulle måle direkte på højhusene for at give et bedre billede af bygningernes bæreevne og give et modspil til de vindtunnelforsøg, som rådgiverne havde lavet deres vurderinger ud fra. SAB har dog indtil videre ikke fulgt kravet.

Sagen om renoveringen af Bellahøjhusene tog i april 2024 endnu en drejning, da SAB valgte at stoppe den ellers planlagte renovering, som nu var blevet for dyr i deres øjne, inden den reelt var gået i gang. 2,6 milliarder kroner for at renovere ti højhuse gav ikke mening økonomisk, lød vurderingen, og derfor står det i skrivende stund uklart, hvad der skal ske med bygningerne, som mange beboere allerede er flyttet ud af.

ARBEJDSMETODER

Projektet begyndte med en metodisk gennemgang af de mulige historier og teser, der kunne være relevante at undersøge og gå videre med. Vi arbejdede både med maximum- og minimumshistorier, samt hvilke konkrete vinkler der målrettet kunne undersøges og ikke var blevet undersøgt indtil videre.

Det gav en stor fordel i forhold til at fokusere arbejdet på de vigtigste elementer, vinkler, kilder osv. Ved samtidig at have nedskrevet de tanker, historier og lister i et Google-dokument gav det et rigtig godt overblik over en ellers meget kompliceret sag. Det hjalp, når jeg skulle gå tilbage og holde styr på de mulige vinkler og teser, der skulle arbejdes videre med.

Det betød, at jeg undgik at "fare vild" og bruge tid på vinkler og kilder i min research, som i virkeligheden ikke var relevante for de historier, jeg ville arbejde hen imod. Det gav specielt også en fordel i forhold til, at jeg brugte en dag om ugen på graverprojektet og de fire resterende dage i ugen på andre historier.

Undersøgende arbejde i hverdagen

Når man er lokaljournalist, er der som regel ikke altid mulighed for at bruge mange dage på en artikel, da kravet om at publicere noget næsten dagligt er relativt stort. Derfor er det en udfordring at lave undersøgende journalistik, specielt hvis artiklerne ikke skal publiceres med det samme. For mit vedkommende kunne jeg bruge en ud af fem dage i løbet af ugen på graverprojektet, og det betød, at det naturlige arbejdsflow blev brudt op, og mit fokus løbende flyttede sig mellem Bellahøjhus-projektet og andre historier. Det er udfordrende, specielt når den undersøgende sag er kompliceret.

I det tilfælde ville det være en fordel, hvis man som medie kunne afgive ekstra tid og ressourcer til journalisten, så man arbejdede flere dage i træk på det undersøgende projekt. Den sidste uge op til deadline for mine artikler endte jeg med at arbejde stort set hver dag for at kunne nå i mål, og det betød, at jeg havde meget mere fokus på mine historier og ikke skulle bruge energi på at genbesøge dem lidt hver gang.

ARBEJDSMETODER

Input og støtte til projektet

Når man sidder som enlig journalist på et projekt, er det en stor fordel at have nogle at sparre med. Det oplevede jeg selv undervejs, både når det kom til at hjælpe med at gennemgå uoverskueligt mange aktindsigter, men mindst lige så når det kommer til at diskutere de ting, jeg kom frem til i researchfasen undervejs. Det kan være svært både at have tid og ressourcer nok samt det rette fokus, når man er alene om at skulle overskue en større sag som denne om Bellahøjhuse, hvor der også var en række forskellige vinkler.

Derfor har det hjulpet markant at have Gravercentrets støtte, sparring og input undervejs. Det har betydet, at jeg har kunnet øge mit fokus på færre ting.

Samtidig har jeg haft nogen at diskutere konkrete ting fra researchfasen med. Om det var en fagmedarbejder fra kommunen, der kunne fortælle ting uden for citat, eller om det var passager fra de omfattende aktindsigter, så kunne jeg få en second opinion fra graverredaktøren til at gå videre med. Dette ville også være aktuelt at gøre med ens redaktør, men i mit tilfælde - hvor vi er en meget lille redaktion - var det ikke på samme måde muligt. Derfor betød støtten fra Gravercentret meget.

TRE TIPS

Tip 1: Sådan får du indblik i boligselskabernes arbejde gennem aktindsigt

I denne sag var det meget relevant at få indsigt i boligselskabet SABs ageren i forhold til Bellahøjhusene. Var der f.eks. dokumentation for, at de bevidst forsøgte at gøre renoveringen af højhusene dyrere? Da almene boligselskaber ikke er offentlige forvaltninger og derfor ikke omfattet af offentlighedsloven, som Oluf Jørgensen påpegede undervejs i projektet, var vi derfor nødt til at gå andre veje.

Det skete ved at følge hans forslag om at ønske aktindsigten behandlet efter både miljøoplysningsloven og offentlighedsloven, da førstnævntes anvendelsesområde er bredere og omfatter organisationer, der har offentligt ansvar for eller udøver offentlige funktioner eller tjenesteydelser i relation til miljøet, fortæller Oluf Jørgensen. Da kommuner er omfattet af miljøoplysningsloven, anmodede vi gennem Københavns Kommune om aktindsigt i blandt andet kommunens kommunikation med SAB og andre relevante organisationer.

Det gav os en stor bunke dokumenter og herunder aktindsigt i flere interessante dialoger og mails mellem boligselskabet samt dennes administrationsselskab KAB og Københavns Kommune. Oluf Jørgensen er tilknyttet Gravercentret. Han har lavet et notat til brug for aktindsigt i den aktuelle sag, men også med mere generel rådgivning ifht. at søge aktindsigt i boligselskaber. Han skriver blandt andet:

Almene boligselskaber er ikke offentlige forvaltninger og ikke omfattet af offentlighedsloven.

Normalvedtægter for en almen boligorganisation, der har et repræsentantskab som øverste myndighed sikrer lejerne ret til indsigt i dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder. Det må gælde både for SAB og for afdelingsbestyrelser:

Læs bekendtgørelsen [her](#)

TRE TIPS

Der er altså ikke umiddelbart adgang til aktindsigt i boligselskaber. I den aktuelle sag var der dog en anden mulighed, som Oluf Jørgensen peger på:

Sagen handler om risici for skader på bygninger ved storme og hører under miljøoplysningsloven.

Kommunen er klart omfattet af miljøoplysningsloven. Det vil være relevant at anmode om aktindsigt i alle oplysninger, som kommunen har som grundlag for påbuddet. Det kan også være relevant at anmode om aktindsigt i kommunens kommunikation med SAB og andre relevante organisationer.

Tip 2: Gør brug af relevante baggrundskilder

Undervejs i researchfasen fik jeg kontakt til en baggrundskilde, der arbejder tæt med sagen om Bellahøjhusene. Vedkommende var åben for at tale til baggrund, hvilket jeg gjorde brug af flere gange. Vedkommende fortalte mange meget interessante ting uden for citat og var med til at pege mig mod relevante forhold, jeg kunne dykke ned i.

I en sag som denne, hvor både kommune og boligselskab som udgangspunkt er relativt sparsomme med at oplyse en hel masse, er det en kæmpe fordel at have en kilde med direkte indblik i sagen, der godt kan fortælle om vigtige nuancer og detaljer. Udfordringen er selvfølgelig, at det ikke er til citat, men det hjalp meget i forhold, hvilke konkrete spørgsmål, jeg skulle stille for at få de svar, vi havde en formodning om kunne være relevante, hvilke aktindsigter der gav mening at søge, og hvor der eventuelt kunne være - eller ikke var - en rygende pistol at gå målrettet efter.

TRE TIPS

Tip 3: Tal med flere forskellige ekspertkilder

I sagen om de angiveligt nedstyrningstruede højhuse har diskussionen, om, hvorvidt bygningerne reelt er i fare for at styrte sammen, fyldt meget. Den har taget udgangspunkt i, at anerkendte rådgivere på vegne af boligselskabet har konkluderet, at der er en risiko, men undervejs har beboerne selv bragt deres egen ekspert på banen, der har haft et andet syn på nedstyrningsrisikoen.

En så kompliceret og meget fagligt tung del af sagen kan være svær at finde rundt i som "almindelig journalist", og derfor brugte jeg en del tid på at tale med flere eksperter, der havde viden om samme område. Det var i første omgang til baggrund og min egen forståelse og ikke til citat.

Selvom jeg til min historie kun havde behov for en eller to uvildige eksperter, betød de ekstra baggrundsinterviews, at jeg fik et mere nuanceret billede af diskussionen og de faglige aspekter. Det hjalp mig til at skarpvinkle historierne og stille mere præcise spørgsmål til kilderne, når det kom til den faglige del.

Derudover er den her sag også et godt eksempel på, at langt fra alle ekspertkilder er enige, selvom de alle er dygtige og har erfaring på området. Derfor er det tit værd at høre fra flere forskellige for at få flere nuancer på banen. For mit vedkommende betød det, at jeg kunne gå tilbage til ekspertkilderne, vurdere dem og udvælge dem, der var mest relevante og lave et nyt interview til citat.

Dermed endte jeg med at kunne skrive en selvstændig vinkel på, at der blev sået tvivl om, hvorvidt højhuse godt kunne klare mere, end det som rådgiverne i første omgang havde vurderet.