

**Vedr. Bellahøjhusene og påtænkt påbud efter almenboliglovens §165, stk.1
Kommunens j. nr. 2021-0303563.**

Københavns Kommune sendte den 24. oktober 2022 en agterskrivelse til SAB og afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II med varsel om et påtænkt påbud om at afvikle udlejningen af bebyggelsen i løbet af et år, baseret på foreløbige og ikke kvalitetssikrede tekniske rapporter, med konklusioner og anbefalinger fra KAB. Ikke fra de rådgivende eksperter. SAB meddelte beboerne skriftligt og på informationsmøder, at de med et sådant påbud ville opsigte 260 husstande i Bellahøj II.

Afdelingsbestyrelsen var på ingen måde orienteret om dette, før vi modtog agterskrivelsen.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II vil med denne henvendelse opfordre til, at det påtænkte påbud vedr. Bellahøjhusene efter almenboligloven sættes på pause indtil de faktiske forhold vedr. bygningerne er undersøgt og vurderet grundigt og afdelingsbestyrelsen har haft mulighed for foretræde for Teknik- og Miljøudvalget.

Kommunens forvaltning har oplyst, at de regner med at træffe en beslutning om påbud efter almenboligloven først i det nye år.

Men de faktiske forhold vedrørende bygningernes tilstand er endnu ikke undersøgt og dokumenteret tilstrækkelig grundigt til at konstatere, om bygningerne er sammenstyrtningstruede og der er tid til at foretage de nødvendige undersøgelser.

Landsbyggefonden har desuden iværksat en granskning af de foreliggende undersøgelser og beregninger og forventer først arbejdet afsluttet januar eller februar 2023.

Hvis det virkelig var akut, skulle beboerne være evakueret med det samme.

For fem ud de seks bygninger i Bellahøj II, som boligorganisationen SAB med kommunens hjælp vil rømme inden et år, er alle beregninger foretaget på en model af husene i en vindtunnel på Vesterbro. Der er ikke foretaget målinger direkte på husene, som afdelingsbestyrelsen og beboerne med opbakning fra fagfolk foreslår.

Kommunens egne vurderinger af de foreliggende undersøgelser viser den 16. november 2022:

"Der er endnu engang, desværre ikke fundet juridisk belæg for at lave det omtalte påbud på forhånd. Det er netop meldingen fra vores jurister hos bygningsmyndigheden (igen)." Bilag 1.

Den 25. november 2022 konstateres det ligeledes af enhedschef Kevan Kjølby Hansen i Bygningsenheden,

"... at der ikke var det fornødne grundlag for at udstede et påbud om rømning eller andre foranstaltninger i medfør af byggelovens § 18. Dette skyldes, at det ikke er muligt at træffe en afgørelse herom, som opfylder det forvaltningsretlige krav om en fyldestgørende begrundelse." Bilag 2.

Kort sagt gør vi gældende, at der ikke er grundlag for at udstede påbud om afvikling af al udlejning i Bellahøj II inden for 1 år og dermed bevirke, at et stort antal beboere får opsagt deres lejebolig.

Afdelingsbestyrelsens høringssvar og tekniske indvendinger.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II indsendte høringssvar den 7. november 2022 og opfølgende høringssvar den 11. december 2022 med bilag i sagen om Bellahøjhusene til Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod, direktør Camilla Bjerre, enhedschef Morten Lund og chefkonsulent Jørgen Stein. Begge høringssvar med bilag sendes i efterfølgende mails som fremsendt til Københavns Kommune.

Afdelingsbestyrelsen har løbende været i dialog med tekniske eksperter og sendt forslag til nødvendige og komplementerende målinger på bygningerne, så Københavns Kommune undgår at tage forhastede beslutninger med vidtrækkende konsekvenser for 260 husstande.

Hvis der ikke er særlige grunde til at betvivle en bygnings sundhed, såsom synlige revner, sætninger eller kraftig korrosion, så anses enhver bygning for at være sund. Princippet om at en bygning anses for sund indtil andet er bevist, er med andre ord normalen. Beregninger ud fra gældende normer på gamle bygninger er ikke normen og vil være for meget på den sikre side.

Der er foretaget fuldskalamålinger på tre af de højeste punkthuse. For de øvrige, hvoraf fem af bygningerne er med blandt de bygninger i Bellahøj II, som man vil rømme inden for et år, er alle beregninger foretaget på en model af husene i en vindtunnel på Vesterbro.

Der er brug for, at der foretages målinger på bygningerne i virkeligheden.

Vi opfordrer derfor til, at der vises besindighed og kommunen foranlediger – eventuelt via påbud herom til boligorganisationen SAB – at der gennemføres komplementerende målinger og en konsekvent vurdering af bygningernes faktiske tilstand på grundlag af fuldskalamåling af de relevante bygninger og deres stabilitet ved varierende vindlast samt en samlet sikkerhedsvurdering af bygningerne og deres konstruktion. Vi foreslår konkret, at Brincker Monitoring, der har særlig ekspertise på området, inddrages sammen med en sikkerhedsekspert.

Aktindsigt viser lang forberedelse uden beboerne blev informeret.

KAB sendte den 20. oktober 2022 et juridisk notat fra deres rådgiver SIRIUS advokater, dateret den 8. december 2021, ind til forvaltningen. Til grund for notatet anføres bl.a., at Københavns Kommune enten har eller snarest vil få tilvejebragt et grundlag for at udstede et påbud om rømning og *at det som følge af konstruktionsfejl i bygningerne vil være nødvendigt at nedrive, eller i hvert fald totalrenovere hele ejendommen.*

Sirius advokater konkluderer og anbefaler videre med henblik på at få tømt de berørte ejendomme for lejere senest den 1. juli 2022, at SAB snarest ved modtagelsen af påbud fra Københavns Kommune om rømning, varsler de berørte lejere om at de skal fraflytte deres lejemål hurtigst muligt og senest tre måneder efter modtagelse af varslingskrivelsen.

Denne tidlige planlægning og tilhørende anbefalinger, samt overvejelsen om nedrivning af husene, som afdelingsbestyrelsen og beboerne først blev bekendt med i aktindsigt fra det kommunale tilsyn i november 2022, var chokerende.

Den 16. november 2022, viser kommunens egne vurderinger af de foreliggende undersøgelser imidlertid: *"Der er endnu engang, desværre ikke fundet juridisk belæg for at lave det omtalte påbud på forhånd. Det er netop meldingen fra vores jurister hos bygningsmyndigheden (igen)." Bilag 1.*

Den 25. november 2022 konstateres det ligeledes af enhedschef Kevan Kjølby Hansen, Bygningsenheden:

" OBY vurderer, at der ikke er det fornødne grundlag for at udstede et påbud om rømning eller andre foranstaltninger i medfør af byggelovens § 18. Dette skyldes, at det ikke er muligt at træffe en afgørelse herom, som opfylder det forvaltningsretlige krav om en fyldestgørende begrundelse.

Det er en betingelse for at udstede påbud efter byggelovens § 18, at der kan konstateres fare for personer. Det er ikke i sig selv nok, at bygningen lider af fysiske mangler, fordi der kun kan stilles krav om rømning mv., hvis der kan konstateres fare for personer; enten ved en besigtigelse på stedet eller på anden vis; fx i form af tekniske rapporter eller andre kvalificerede oplysninger.

Rapporten fra den 24. november 2022 anbefaler blot evakuering af de pågældende bygninger ved en bestemt vindstyrke uden nogen form for konkret begrundelse. Det fremgår ikke, hvorfor det netop er dén angivne vindstyrke, der anbefales evakuering ved, ligesom det heller ikke fremgår af rapporten, at der kan opstå personfare, ligesom der mangler en beskrivelse af eventuelle, personfarlige bygningsmangler. (Helt eller delvist bygningskollaps, forskydninger, nedfald af bygningsdele, graverende sætningsskader mv.)

Hvis det som følge af et ændret vurderingsgrundlag skulle blive aktuelt på et senere tidspunkt at overveje at udstede et påbud efter byggelovens § 18, kræver dette, at ejer ikke viser vilje eller evne til at foretage de nødvendige foranstaltninger, fx rømning.

Desuden vil det være en forudsætning for et påbud om rømning, at bygningsmæssige mangler, der medfører personfare, ikke kan løses ved mindre indgribende foranstaltninger end rømning; fx afspærring og afstivning." Bilag 2.

Mindre behov for evakuering.

Nye ingeniørberegninger for, hvornår bygningerne bør evakueres i tilfælde af kraftig blæst, har inden for de sidste 2 måneder kun bevæget sig én vej. Næmlig i retning af udsigt til sjældnere evakuering og dermed skabt mere tryghed. Ikke mindre. Der har været evakueringsplaner et år, men det har ikke været nødvendigt med evakuering. Måske vil yderligere undersøgelser og beregninger vise, at der ikke er behov for så omfattende beredskab og evakuering i det hele taget.

Det er hverken uforholdsmæssigt vanskeligt eller dyrt for boligselskabet at opretholde et beredskab, hvor beboerne ved udsigt til hårdt vejr gives besked via en sms-kæde om, at det er tid til kortvarigt at forlade boligen.

Det er desuden bemærkelsesværdigt, at kommunens egen tekniker, enhedschef Kevan Kjølby Hansen skriver: "*Rapporten fra den 24. november 2022 anbefaler blot evakuering af de pågældende bygninger ved en bestemt vindstyrke uden nogen form for konkret begrundelse. Det fremgår ikke, hvorfor det netop er dén angivne vindstyrke, der anbefales evakuering ved, ...*" Bilag 2.

Vidtrækkende konsekvenser.

Et kommunalt påbud, der indebærer, at boligerne for mange familier skal opsiges og beboerne, hvoraf mange har boet her i mere 60 år, tvinges til at flytte fra deres hjem, i bygninger med elevator til gangbesværede og med natur til børn og voksne på Bellahøj, er voldsomt indgribende for den enkelte beboer. Udover at miste sine vante rammer risikerer man at miste forbindelsen til sin sociale omgangskreds, sit arbejde og/eller sin lokale skole. Herudover kan lejen ved permanent genhusning blive væsentlig højere.

At blive sagt op og miste sit hjem er ude af proportioner med den langt mindre ulempe, der alternativt vil være forbundet med at forlade boligen ganske kortvarigt gennemsnitligt hver 3. måned i de tre højeste højhuse og hver 12. måned i de tre laveste højhuse i Bellahøj II.

Beboernes rettigheder.

Gennem hele processen har afdelingsbestyrelsen forsvaret beboernes ret til at beholde deres bolig. Det mangler en basal forståelse for beboernes tilknytning til eget hjem og det er på ingen måde omsorgsfuldt for beboerne, når kommunens forvaltning vil tvinge beboerne til at opgive deres hjem ved at påbyde boligorganisationen at afvikle al udlejning inden for 1 år på det foreliggende grundlag.

-

Derudover begår kommunens forvaltning efter vores opfattelse magtfordrejning på flere punkter i denne sag.

Hvis der gives påbud om afvikling af al udlejning og dermed gennemføres en de facto kondemnering (beboelsesforbud) efter almenboliglovens § 165, stk. 1, bliver lejerne i dette konkrete tilfælde afskåret fra en række rettigheder, som lejerne ellers ville have, hvis samme afgørelse træffes efter byfornyelsesloven, der varetager hensynet til beboernes sikkerhed. Det gælder fx

- individuel partshøring,
- kommunal indfasningsstøtte i forbindelse med genhusning,
- mulighed for at indbringe kommunens (i Københavns Kommunes tilfælde Boligkommissionens) afgørelse for særligt klageorgan (byfornyelsesnævnet).

Følgelig bør en eventuel afgørelse træffes efter byfornyelsesloven og ikke almenboligloven (princippet om lex specialis).

Med påbud om afvikling af al udlejning inden 1 år og dermed opsigelse af eksisterende lejekontrakter under henvisning til at sikre en forsvarlig drift efter almenboligloven, sætter kommunen desuden sin egen afgørelse i stedet for den vurdering, som boligretten specifikt

er tillagt kompetence til at foretage, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 7. Efter denne bestemmelse afgør boligretten, om udlejer kan opsige lejeforholdet, når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst for lejeforholdet. Kommunens forvaltning bringer her falske lodder i vægtskålen, og det er forkert.

Endelig bemærkes at kommunen kun kan udstede påbud efter almenboligloven, hvor det er nødvendigt. Der skal således være en konkret anledning til at gribe ind i forhold til en administration, der er ulovlig eller i strid med reglerne. Efter boligorganisationens ingeniører har påpeget, at der kan være udfordringer med bygningernes stabilitet, er der i forhold til boligorganisationens nuværende administration af afdelingen intet der peger på, at det skulle være tilfældet. Tillige af denne årsag ses der således ikke grundlag for kommunens påtænkte påbud.

Alt peger i stedet på besindighed og ikke mindst behovet for konkrete målinger på de virkelige bygninger ved varierende vindlast, så der ikke træffes forhastede beslutninger med meget store menneskelige omkostninger for beboerne, der vil blive frataget deres hjem, hvis kommunens forvaltning gennemfører sit påtænkte påbud.

Vi håber naturligvis, at det er noget alle folkevalgte politikere i Teknik- og Miljøudvalget vil handle på, så lejekontrakterne ikke bliver opsagt og beboerne frataget deres hjem på Bellahøj.

Sagen er løbende dokumenteret med bilag og aktindsigt fra Københavns kommune på afdelingens hjemmeside <https://bellahoj.com>

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB

31410057