

5. januar 2023

Vedr. Bellahøjhusene og det påtænkte påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1 – kommunens j.nr. 2021-0303563.

Kære alle i TMU

Vi skriver til jer, fordi vi er blevet gjort opmærksom på, at der holdes forskellige gruppemøder inden TMU-mødet på mandag den 9. januar 2023.

Vi er blevet informeret om, at sagen om de bevaringsværdige huse på Bellahøj kommer op som et orienteringspunkt på TMU-mødet. En orientering bør dog ikke føre til et påbud fra forvaltningen uden at beboerne og afdelingsbestyrelsen er blevet informeret, hørt og har haft mulighed for at udtale sig om dette.

Vi vil derfor meget gerne have, at sagen kommer på dagsordenen på TMU-mødet den 30. januar og beboerne eventuelt får mulighed for foretræde der. Vi opfordrer derfor til, at I foreslår det og afventer dette før et eventuelt påbud.

Det er en sag, der som vi har beskrevet, har mange aspekter og kan få vidtrækkende konsekvenser for et velfungerende lokalområde med mange aktiviteter og engagerede beboere, der driver lektiecafé, møder for bydelsmødre, bykøkkenhaver, foredrag og meget andet i det beboerdrevne projekt, Sammen om Bellahøj, hvis der udstedes et påbud, der legitimerer at boligorganisationen SAB kan opsigte 260 husstande.

Der er behov for komplementerende målinger på de virkelige bygninger for at afklare husenes stabilitet og modstandsdygtighed, så der ikke træffes forhastede beslutninger med store konsekvenser. De foreliggende målinger og beregninger er mangelfulde og endnu ikke kvalitetssikrede. De er i stor udstrækning baseret på målinger foretaget på en model af bebyggelsen i en vindtunnel på Vesterbro.

Vi er i kontakt med fagfolk på området og har et konkret forslag til, hvad der kan gøres og hvordan.

Der er brug for, at der foretages supplerende nødvendige sagkyndige beregninger og vurderinger, herunder opdatering af vindmodellen og gennemføres en sikkerhedsanalyse baseret på dette.

Dette vil kunne gennemføres inden for tre måneder og en overskuelig økonomi på max. 750.000 kr. Det vil kunne finansieres af beboernes henlæggelser i afdelingen. Det er en lille udgift set i forhold til de ti mio.kr. SAB allerede har brugt på rådgivere, målinger og beregninger.

Sådanne målinger skal under alle omstændigheder gennemføres før eller siden og hvad er bedre end at gøre det før beboerne opsiges.

En manglende opfølgning og undersøgelse af bygningernes potentielle sammenstyrtningsfare efter en eventuel rømning, vil være uansvarligt af hensyn til de mange institutioner, der ligger op ad og imellem Bellahøjhusene. Herunder Rødkilde skole, daginstitutionerne, højhuset med de 80 lejligheder med de psykisk syge, som Københavns Kommune administrerer, et kommende asylcenter for ukrainske flygtninge på Bellahøj Vandrerhjem og trafikken på Bellahøjvej, der også vil blive påvirket, da husene ligger tæt på vejen.

En sammenstyrtning vil ramme alle. Derfor håber vi, at I kan se det indlysende i at få bygningerne undersøgt rigtigt i stedet for at flytte alle inklusive institutionerne baseret på mangelfulde undersøgelser.

Sagen er på lange stræk kørt af boligorganisationen i tæt samspil med forvaltningen. Boligorganisationen har i tre måneder ventet på et påbud, så de kunne opsigte beboerne. Boligorganisationen aflyste et informationsmøde i december, da det forventede påbud fra kommunen ikke forelå. Senest har KAB oplyst til beboere, at de forventer et påbud i starten af 2023. Det er bekymrende, når man tænker på beboerdemokratiet og konsekvenserne for de mange beboeres og de øvrige berørtes retssikkerhed.

Beboerne er ikke blevet inddraget eller spurgt.

Afdelingsbestyrelsen holdt to møder for beboerne i november uden deltagelse fra boligorganisationen. Der kom omkring 200 deltagere til hvert møde. Beboerne er engagerede og vil gerne have bygningerne undersøgt, forholdene afklaret og udbedret, hvis der er noget galt. Langt de fleste ønsker at blive boende. Beboerne ønsker ikke at blive opsagt permanent.

Henvendelse til forvaltningen, anbefalinger og gennemgang af sagen

Mandag den 2. januar rettede vi henvendelse til Teknik- og Miljøborgmester Line Barfod, Enhedschef Morten Lund, Chefkonsulent Jørgen Stein, Enhedschef Kevan Kjølby Hansen og Civilingeniør Kurt Manthey Larsen.

Vi skrev, at det var tid til at gøre status over det bemærkelsesværdige forløb vedr. Københavns kommunes påtænkte påbud til Samvirkende Boligselskaber om at afvikle udlejning i Bellahøj II i løbet af 1 år, som varslet med kommunens agterskrivelse den 24. oktober 2022. En agterskrivelse der var udformet på baggrund af foreløbige og ikke kvalitetssikrede tekniske undersøgelser.

Den 20. oktober 2022 havde administrationsselskabet KAB sendt et næsten et år gammelt notat fra et advokatfirma, *Vedr. SAB Bellahøj - rømning - juridiske aspekter/muligheder* til Teknik og Miljø med en manual for, hvordan KAB kunne opsigte beboerne, når der forelå et påbud fra Københavns Kommune.

I dette notat omtales for første gang mulig nedrivning af de bevaringsværdige bygninger på Bellahøj.

Notatet er udarbejdet af SIRIUS advokater den 8. december 2021. Afdelingsbestyrelsen og beboerne i Bellahøj I og II havde ikke hørt om dette notat. Vi blev først bekendt med det i forbindelse med en aktindsigt hos Københavns Kommune i november 2022.

Bygningsenheden i Københavns Kommune konstaterede imidlertid den 16. november 2022 i mail til KAB:

"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)."

Med denne konstatering og den lige så klare besked fra Bygningsenheden den 25. november 2022, forventede afdelingsbestyrelse og beboere på naturligvis ikke, at der ville være grundlag for et påbud, som boligselskabet havde meddelt, at de ville bruge til at opsigte 260 husstande.

Indledningsvis afdelingsbestyrelsens anbefalinger der følges af vigtige nedslag og pointer fra forløbet i en proces, der mere og mere ser ud som om boligorganisationen SAB kan bestille et påbud hos kommunen, som med varierende argumentation og reference til forskellig lovgivning, i noget der ligner magtfordrejning, søger at imødekomme SAB's mulighed for at opsigte 260 husstande.

Afdelingsbestyrelsens anbefalinger

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at

- **de nødvendige komplementerende målinger og undersøgelser iværksættes**, så man konstaterer om der faktisk er sammenstyrtningsfare, **før 260 husstande opsiges**. Disse målinger skal under alle omstændigheder gennemføres, da manglende opfølgning og undersøgelse af potentiel sammenstyrtningsfare efter en eventuel rømning vil være uansvarligt af hensyn til de mange naboer og omliggende institutioner.
- **de foreliggende tekniske undersøgelser og beregninger**, der som påvist er mangelfulde og endnu ikke kvalitetssikrede **komplementeres med fuldskalamålinger og beregninger af vindlast på de to huse til 11. sal**, hvor der indtil videre kun er foretaget beregninger med vindlast baseret på modeller af husene i en vindtunnel på Vesterbro – og
- **der foretages de nødvendige sagkyndige beregninger og vurderinger, herunder opdatering af vindmodellen og en sikkerhedsanalyse gennemført af en sikkerhedsekspert og baseret på opdateret vindmodel** mhp vurdering af bygningernes modstandsevne ved varierende vindlast. Dette vil kunne gennemføres inden for tre måneder og en overskuelig økonomi på max. 750.000 kr., der vil kunne finansieres af beboernes henlæggelser i afdelingen. Det er en lille udgift set i relation til de ti mio.kr. SAB allerede har brugt på målinger og beregninger.
- **afdelingsmødets forslag om en mindre indgribende, billigere og mere beboervenlig modernisering af bebyggelsen, som beboerne stemte igennem i oktober 2021 gennemdrøftes med både Landsbyggefonden, Følgegruppen og Københavns Kommune**. Med dette forslag bevares de eksisterende facader. Konstruktionen svækkes ikke ved at skære i facaderne og afmontere

facadeelementer. Bygningerne har allerede Energimærke C, som er det mærke som Københavns Kommune anbefaler, at bygninger opjusteres til.

- **der bliver foretaget en ekstern juridisk vurdering af sagen.** Det kan gøres med henvisning til, at forvaltningen selv har haft differentieret argumentation i sagen. I agterskrivelsen fra den 24. oktober 2022 handlede det om beboernes sikkerhed. Da en journalist spurgte til sagen den 6. december 2022, drejede det sig i følge Andreas Hein, pressekonsulent ved Rådhussekretariatet, om boligselskabets økonomi og den belastning, de var pålagt ved at opretholde et beredskab. Uden der i øvrigt forelå nogen beregninger af omkostninger på det.

Et nyt argument, fremført efter manglende teknisk grundlag for opsigelse, er ifølge boligorganisation og forvaltning beboernes udsigt til evakuering. Der har været evakueringsplaner siden 2021, men ingen evakueringer.

Eneste gang der var varslet kritisk middelvind, der skulle føre til evakuering, var i oktober 2022, hvor SAB og KAB ubekymret inviterede og havde 350 gæster til KulturNat i en penthouse-lejlighed i et af de evakueringstruede huse. Noget de vel næppe havde gennemført, hvis de selv troede, at bygningen ville styrte sammen.

Forvaltningen har således ikke været stringent, men brugt skiftende argumentation i sagen. Derfor vil en ekstern juridisk vurdering være det rigtige. Den vil kunne afklare tvivl og argumentation ift. den juridiske vurdering og sagens faktiske grundlag og dermed hele beslutningsgrundlaget for at udstede et påbud på det foreliggende mangelfulde grundlag.

Manglende grundlag for påbud

I afdelingsbestyrelsens høringssvar fra den 6. november 2022 påviste vi, at grundlaget for kommunens påtænkte påbud er utilstrækkeligt set i forhold til påbuddets vidtrækkende karakter og de alvorlige konsekvenser, det vil have for lejerne.

På baggrund af drøftelse med uvildig teknisk ekspert, påpegede vi, at der er flere uklarheder i de foreløbige tekniske notater, der lægges til grund for kommunens påtænkte påbud. Notater som desuden mangler kvalitetssikring og i det store hele er kontrolleret af dem, der har udarbejdet dem.

Hele det efterfølgende forløb bekræfter, at der ikke er grundlag for at udstede et påbud om rømning af bygningerne.

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

Landsbyggefonden har 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 anbefaler.

Heller ikke grundlag for påbud ifølge bygningsenheden

Kommunens egen enhedschef hos bygningsmyndigheden, Kevan Kjølby Hansen vurderede den 16. november 2022 de foreliggende undersøgelser, i en mail der blev sendt til KAB, således:

"Kære Finn

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)."

Den 25. november 2022 konstaterer enhedschef Kevan Kjølby Hansen ligeledes:

"... 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."

Der er med det foreliggende således ikke konstateret 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.

Begrænset orientering af lokaludvalg og beboere

På møde i Brønshøj Husum Lokaludvalg den 24. november 2022, hvor enhedschef Morten Lund var inviteret for at redegøre for sagen, fortalte han, at sagen endnu ikke var belyst tilstrækkeligt, men han undlod, at fortælle, at bygningsenheden allerede den 16. november 2022 konstaterede, at der ikke var grundlag for at udstede påbud. En viden som beboerne, desværre ikke fik på lokaludvalgs mødet, men først ved en senere aktindsigt.

Udsigt til mindre hyppig evakuering

KAB's rådgivere genbesøgte deres egne undersøgelser og beregninger for bygningerne og konstaterer i notat fra den 24. november 2022, at der ikke længere vil være udsigt til mulig evakuering en gang om måneden i gennemsnit ved en middelvind på 11 m/s. Fremover vil der kun være udsigt til mulig evakuering en gang i kvartalet og ved den betydeligt højere (og sjældnere forekommende) middelvindshastighed på 13 m/s.

Fagbladet Ingeniøren skrev imidlertid allerede den 27. oktober 2022 i en artikel om sagen: "KAB har gennem hele forløbet slået fast, at der er tale om teoretiske beregningsmæssige problemer, men at konstruktionerne ikke fysisk viser tegn på ikke at kunne håndtere de påkrævede vindlaster."

Ved forespørgsel til enhedschefen for bygningsenheden i Københavns kommune vedr. de supplerende målinger som foreslået af Brincker Monitoring i december 2022, kom det frem, at *OBY (Bygningsenheden) venter ikke der vil komme noget brugbart ud af de foreslåede målinger.*

Der var ingen faglig argumentation eller begrundelse bag Københavns kommunes bygningsenheds overvejelse og vurdering af supplerende målinger. Noget der i sig selv er bekymrende og indikerer, at det måske netop vil være nyttigt med supplerende målinger, når fagfolk med stor ekspertise på feltet peger på det og der er tid til det.

Genhusning

SAB besluttede på sit organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2022, at beboerne kun skal have tilbudt permanent genhusning i stedet for som tidligere lovet midlertidig genhusning.

SAB forvarslede den 28. november 2022 opsigelse af 260 husstande i forventning om, at kommunen ville udstede et påbud om genhusning af beboerne.

Ved midlertidig genhusning, bevarer man sin lejekontrakt og kan komme tilbage til egen lejlighed efter renovering. Man er sikret, at huslejen under genhusningen ikke bliver højere, end den man har på Bellahøj. Man bevarer indflydelse på renoveringsprojektet og den kommende husleje.

Man bevarer sine beboerdemokratiske rettigheder og kan støtte hinanden og deltage i beboermøder, selv om man midlertidigt bor et andet sted.

Ved permanent genhusning mister lejerne lejekontrakten til deres hjem og garantien for at kunne flytte tilbage til sin lejlighed efter endt renovering. Det er som en permanent flytning til et andet sted. Der er risiko for, at huslejen i den nye lejlighed, man får tilbudt, kan blive op til flere gange højere end den leje, man har nu.

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.

Tab af rettigheder

Kommunens forvaltning begår 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 opsigte lejeforholdet, når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst for lejeforholdet.

Kommunen kan kun 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. Heller ikke af denne årsag ses der grundlag for kommunens påtænkte påbud.

Boligorganisationens tilløb med indførelse af udlejningsstop, forvarsel af opsigelse og fremsendelse af en beredskabsplan til kommunen den 22. december 2022, bør ikke distrahere fra det væsentlige. Det er endnu ikke undersøgt kvalificeret om bygningerne rent faktisk er sammenstyrtningsruede.

SAB's beredskab består i al sin enkelthed af en sms-kæde med varsling til beboerne, hvis det skulle blive nødvendigt at forlade bygningerne. SAB har ikke yderligere ansvar. Det kan ikke være et argument for at opsiges 260 husstande.

Alt peger på besindighed og ikke mindst behovet for konkrete fuldsalamålinger på de virkelige bygninger ved varierende vindlast, så der ikke træffes forhastede beslutninger med store konsekvenser for 260 familier, deres boliger og økonomi.

Sådanne målinger skal under alle omstændigheder gennemføres før eller siden, da manglende opfølgning og undersøgelse af potentiel sammenstyrtningsfare efter en eventuel rømning vil være uansvarligt af hensyn til de mange nære naboer, Rødkilde skole, daginstitutionerne, boligen med de 80 lejligheder med de psykisk syge, som Københavns Kommune administrerer, det kommende asylcenter for ukrainske flygtninge på Bellahøj Vandrerhjem og trafikken på Bellahøjvej.

Læren fra højhusene i Rødovre

Vi har tidligere opfordret både SAB, KAB (SAB's administrationsselskab) og politikere og forvaltning på Rådhuset til at tænke sig godt om. Lad os få en uvildig undersøgelse af bygningerne, så man ikke gentager fadæsen fra Rødovre.

Her blev boligforeningen AAB's to højhuse, som havde været beboet i 40 år, med kort varsel blev evakueret nytårsdag 2007, da en storm nærmede sig. En rådgivende ingeniør havde beregnet, at husene ikke kunne modstå storme af en styrke, som de tidligere havde kunnet modstå.

Der var sket ændringer i byggebestemmelserne, men ikke i husene. Statens Byggeforskningsinstitut påviste efterfølgende, at husene besad den nødvendige sikkerhed mod at vælte under storm. Endda med god sikkerhedsmargin.

To tidligere fremsendte notater fra Brincker Monitoring vedr. målinger er vedhæftet.

Her afslutningsvis et meget læst debatindlæg fra Brønshøj Husum Avisen i denne uge.
<https://www.sn.dk/broenshoej-husum/boligorganisation-stresser-beboere-paa-bellahoej/>

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB.