



KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

Påbud om genhusning i SAB afdeling Bellahøj II

Med skrivelser af 24. oktober 2022 hørte Teknik- og Miljøforvaltningen SAB og afdelingsbestyrelsen om et påtænkt påbud efter lov om almene boliger § 165, stk. 1 om genhusning af beboerne og ophør af udlejningen af afdelingerne i løbet af et år.

Fra boligorganisationen er der modtaget svar af 7. november og 6. december 2022. Boligorganisationen finder, at fristen for fraflytning bør fastsættes til den 30. juni 2024.

Derudover har den endelige afrapportering af de statiske forhold den 24. november 2022 vist, at den forventede evakueringsfrekvens for de mest udsatte huse er tre måneder og ikke en måned som forudsat den 24. oktober 2022, hvor det påtænkte påbud blev sendt i høring.

Fra afdelingsbestyrelsen er der modtaget et høringssvar af 6. november 2022. Der er derudover modtaget en række henvendelser fra afdelingsbestyrelsen, der har været medtaget i vurderingen af sagen. Afdelingsbestyrelsen finder, at de foreliggende undersøgelser og rapporter ikke udgør et tilstrækkeligt grundlag for at meddele et rømningspåbud efter byggelovens § 18.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der foretages supplerende undersøgelser for at kvalificere beslutningsgrundlaget.

Afdelingsbestyrelsen finder tillige, at det påtænkte forbud mod beboelse efter det retlige princip om lex specialis skal nedlægges efter bestemmelserne i byfornyelseslovens § 76.

13. januar 2023

Sagsnummer
2021-0303563

Dokumentnummer
2021-0303563-209

Plan, Analyse, Ressourcer
og CO2-reduktion
Område for Almene Boliger
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk

Spørgsmålet, om genhusningen i givet fald skal være midlertidig eller permanent, har optaget afdelingsbestyrelsen meget, og det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at et påbud om genhusning vil kunne muliggøre, at boligorganisationen opsiges lejemålene, så midlertidig genhusning bliver udelukket.

Der har været korresponderet yderligere om sagen, og såvel afdelingsbestyrelsen som boligorganisationen har holdt møder med borgmesteren.

Vedrørende yderligere undersøgelser

De af afdelingsbestyrelsen foreslåede yderligere undersøgelser vurderer forvaltningen ikke vil give relevante nye informationer til sagen. Forvaltningen vurderer ikke, at yderligere undersøgelser vil kunne føre til en ændret vurdering af det forsvarlige i at fortsætte udlejningen på længere sigt. Hvis der mod forventning vil fremkomme nye oplysninger i sagen, der gør det relevant at tilpasse påbuddet, vil forvaltningen tage stilling hertil.

Vedrørende lex specialis

Til det af afdelingsbestyrelsen anførte om, at lex specialis princippet fører til, at et forbud mod fortsat beboelse ikke kan nedlægges efter almenboliglovens § 165 bemærker forvaltningen, at almenboliglovens § 165 indeholder den fornødne hjemmel til at give et påbud med det påtænkte indhold. Byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser har et generelt sigte, og de er subsidiære i forhold til andre tilsynsbestemmelser i fx byggeloven, arbejdsmiljøloven og almenboligloven. Lex specialis fortolkningen kan ikke føre til, at afgørelsen skal træffes efter en lov med et generelt sigte frem for en særlov.

Vedrørende midlertidig eller permanent genhusning

Forvaltningen skal hertil bemærke, at påbuddet alene har til hensigt at fremskynde den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af helhedsplanen. Det er op til boligorganisationen at vælge, om denne genhusning skal være midlertidig eller permanent. Et påbud om genhusning ændrer ikke på dette forhold.

Forvaltningens konklusion

Efter modtagelsen af de seneste notater fra de tre ingeniørfirmaer om vindstabiliteten i de 6 bygninger, der tilhører SAB, afdeling II Bellahøj, der konkluderer, at

bygningerne med 3 eller 12 måneders intervaller i gennemsnit bliver udsat for kritiske vindhastigheder og derfor må evakueres, har forvaltningen overvejet det forsvarlige i fortsat at holde bygningerne beboede.

I forvejen projekteres der en større renovering af bebyggelsen, der under alle omstændigheder kræver genhusning af beboerne inden for 2-3 år. Bygningerne bærer præg af behovet for en omfattende vedligeholdelsesindsats. Altanerne har betonskader og flere af dem er understøttet midlertidigt.

Alt taget i betragtning finder forvaltningen det ikke længere foreneligt med en forsvarlig drift at fortsætte udlejningen af bebyggelsen.

I medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen herefter boligorganisationen

- **At ophøre med udlejningen af ledige lejligheder**
- **At fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan**
- **At prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom**
- **At genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.**

Der er ingen lovbestemt klageadgang i forhold til påbuddet, men Social- og Boligministeriet har et almindeligt sektortilsyn, der giver ministeriet mulighed for at tage sager op til behandling.

Venlig hilsen
Jørgen Stein
Chefkonsulent