

offersen : christoffersen

KAB
Att: Adm. direktør, Jens Elmelund
Enghavevej 81
2450 København SV

jes@kab-bolig.dk

Advokatfirma
Rigensgade 11
1316 København K
CVR 41063416

Tlf. 48 41 48 41
www.oclaw.dk
rof@oclaw.dk

5. december 2023

J.nr. 10403 / Renovering af Bellahøjhusene

Som advokat for afdelingsbestyrelsen i almenboligforeningen SAB's afdeling Bellahøj I og II er jeg anmodet om at varetage min klients interesser overfor KAB/SAB i anledning af renoveringen af Bellahøjhusene.

På et afdelingsmøde den 27. april 2023 vedtog beboerne, at KAB/SAB skal gennemføre målinger direkte på bygningerne. I afdelingsmødets beslutningsgrundlag indgår dokumentation udarbejdet af professor Rune Brincker. KAB/SAB har uden begrundelse undladt at gennemføre beslutningen, hvilket KAB/SAB ellers er forpligtet til efter almenboliglovens § 37.

Det er alvorlig tilsidesættelse af de beboerdemokratiske regler i en sag, hvor KAB/SAB's vægring kan få den virkning, at der er beboere, der uden grund kommer til at fraflytte, den lejlighed de har boet i gennem årtier.

Jeg beder om senest den 15. december 2023 at modtage et oplæg til tidsplan for gennemførelse af målingerne.

Desuden skal jeg anmode om KAB/SAB's bemærkninger til, at væsentlige ændringer af helhedsplanen vedtaget i 2012 på et afdelingsmøde ikke er blevet forelagt til godkendelse. Beboerne ses end ikke at være blevet orienteret om, at projektet er ændret fra en projektpriis på kr. 562 mio. til kr. 1.846 mio.

Ethvert retsskridt forbeholdes.

1.1 Helhedsplanen fra 2012

I oktober 2012 vedtog beboerne i Bellahøjhusene på et afdelingsmøde en helhedsplan baseret på skema A. Den godkendte helhedsplan indebar forventet lejestigning på 24 % efter tilskud fra Landsbyggefonden, hvortil de samlede udgifter udgjorde kr. 436 mio. svarende til kr. 562 mio. i dec. 2022-priser. I helhedsplanen var der afsat byggesagshonorar til KAB og teknikerhonorar på henholdsvis kr. 8 mio. og kr. 26 mio.

I 2022 viste undersøgelser foretaget af KAB under forarbejdet til renoveringen, at husene i afdeling I og II angiveligt er sammenstyrtingstruet.

På foranledning af KAB/SAB meddelte København Kommune den 13. januar 2023 påbud om, at genhusning af afdelingens beboere skal være gennemført senest juni 2024 jf. almenboligloven § 165, stk. 1.

I foråret 2023 oplyste KAB, at projektets samlede udgifter var øget til kr. 1.846 mio., og at lejeforhøjelsen forventes at blive 110 % efter tilskud fra Landsbyggefonden. Projektets omkostninger ekskl. håndværkerudgifter var øget fra kr. 89 mio. til kr. 543 mio. og ifølge KAB blandt andet skyldes genhusning og påbud om fremrykket genhusning, øgede udgifter til projektlejelse til KAB, eksterne rådgivere, byggelånsrenter m.v. og statiksagen.

Organisationsbestyrelsen kan handle uden for et projekt godkendt på et afdelingsmøde, hvis projektændringen ikke er væsentlig. Hvor der er tale om andet end en uvæsentlig projektændring, må arbejdet først iværksættes efter forudgående godkendelse jf. Lærebog om almene boliger, 1. udgave, Michael Armin Varandili Hansen & Henrik Meden, s. 106.

Det nye budget over helhedsplanen for Bellahøjhusene er både fysisk og økonomisk en væsentlig overskridelse af rammerne for den helhedsplan, som beboerne vedtog i 2012.

offersen : christoffersen

Jeg beder om at få oplyst størrelsen af det byggesagshonorar, som KAB kan forventes at oppebære, hvis helhedsplanen til kr. 1.846 mio. gennemføres.

1.2 Beslutning om målinger på de tre bygninger i Bellahøj II

På afdelingsmøde den 27. april 2023 vedtog beboerne afdelingsbestyrelsens forslag om at gennemføre målinger direkte på tre bygninger i Bellahøj II, Ved Bellahøj Syd nr. 23, 24/26 og 28. Dette skulle ske snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand i forhold til vindpåvirkning. Omkostningerne for målingen blev skønnet til at udgøre kr. 750.000.

Afdelingsmødets beslutning er sjælden velfunderet. Kravet om yderligere måling af vindpåvirkning til belysning af, om bygningerne reelt er sammenstyrtningstruet, er baseret på dokumentation udarbejdet af professor Rune Brincker, som KAB/SAB allerede er i besiddelse af.

KAB/SAB er forpligtet til at gennemføre beboerdemokratiske beslutninger jf. almenboliglovens § 37, stk. 1, der tillægger afdelingsmødet kompetence til at beslutte, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal udføres i afdelingen. Beslutningen om iværksættelse af arbejder og aktiviteter har desuden opsettende virkning.

Siden den 27. april 2023 har KAB/SAB trods opfordringer undladt at foretage skridt til at gennemføre beslutningen om at foretage en måling af vindpåvirkningen.

Der er store beboerdemokratiske interesser i målingerne. Hvis den påståede usikkerhed for bygningskollaps bliver afkræftet ved hjælp af målinger direkte på bygningerne, vil beboerne ikke blot kunne beholde deres lejligheder, der er også udsigt til store besparelser. Størrelsen heraf beror blandt andet på KAB's forklaring på den foreløbige betydelige omkostningsdisponering, herunder til projektering, statiksagen og evakueringer.

offersen : christoffersen

Formand for afdelingsbestyrelsen tilkendegav ved e-mail af 18. september 2023 til det kommunale tilsyn, at KAB/SAB ikke havde gennemført afdelingsmødets beslutning på loyal vis, og ikke kunne forventes at gøre det.

Kopi af dette brev er sendt til Københavns Kommune.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Offersen', written in a cursive style.

René Offersen