

Til  
Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Område for almene boliger  
Njalsgade 13  
2300 København S

Dato: 6. november 2022

### **Påtænkt påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1 – kommunens j.nr. 2021-0303563.**

Afdelingsbestyrelsen for SAB afd. Bellahøj I og II vender hermed tilbage med bemærkninger til Københavns Kommunes høringsskrivelse af 24. oktober 2022, hvor det meddeles, at kommunen påtænker at påbyde boligorganisationen Samvirkende Boligselskaber at afvikle udlejningen af bebyggelsen i løbet af 1 år.

#### 1. Grundlaget for kommunens påtænkte påbud.

Kommunen oplyser i høringsskrivelsen, at kommunens forvaltning har overvejet det forsvarlige i fortsat at holde bygningerne beboede.

Det er afdelingsbestyrelsens klare opfattelse efter drøftelse med uvildig teknisk ekspert, 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.

149 familier i Bellahøjhusene skal ifølge informationsskrivelse af 26. oktober 2022 fra boligorganisationen være klar til at evakuere deres boliger, når en hård kuling nærmer sig. Ifølge boligorganisationen skyldes det, at det ikke ved beregninger har været muligt at eftervise, at konstruktionerne er så stabile som forventet. Når middelvindhastigheden ikke må overskride 11 m/s betyder det, at husene nu kun kan tåle et vindtryk på omkring en fjerdedel af det, de har kunnet modstå i de 65 år, de har stået på Bellahøj.

En renovering er ikke gået i gang med fysiske indgreb på bygningerne, så hvordan er konstruktionerne pludselig blevet svækket? Husene har i deres levetid modstået adskillige storme og orkaner heriblandt 99-orkanen med vindstød på 50m/s. og stormen Bodil for et par år siden uden påviselig skade. Boligorganisationen henviser også til, at man havde opdaget, at der skulle være konstruktionsfejl og mangelfulde beregninger, da husene blev opført.

Det har de bærende og afstivende konstruktioner bare ikke opdaget, siden de er kommet usvækket igennem de 65 år.

Historien ligner en gentagelse af evakueringsplanerne for nogle år siden med et par højhuse i Rødovre. De havde være beboet i ca. 40 år, men skulle med kort varsel evakueres en nytårsaften, da en storm nærmede sig. En rådgivende ingeniør havde lavet beregninger, der viste, at huset pludselig ikke kunne modstå storme af en styrke, som det tidligere havde kunnet modstå. Der var sket ændringer i byggebestemmelserne (men ikke i huset).

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI / nu BUILD) var efterfølgende ind over sagen og påviste, at husene besad den nødvendige sikkerhed mod at vælte under storm. Husene blev et par år efter tømt og sprængt væk, men det blev begrundet med skimmelsvamp, PCB og at en renovering ville blive for dyr.

På Bellahøjhusene er der opsat målere på de højeste bygninger, der måler vindhastigheden lokalt - placeret på to af de højeste bygninger mod vest. Disse målinger anvendes til at kalibrere vindtunnel-forsøgene, der handler om hvordan vindtrykket fordeler sig rundt om på husene for forskellige vindretninger. De siger med andre ord ikke noget om hvordan husene som konstruktion opfører sig, men kun om hvordan deres ydre geometri medvirker til vindens vej mellem husene og fordelingen af vindtryk på det enkelte hus.

Hvis der havde været andre målere der målte, hvor meget toppen af husene bevæger sig vandret, og man samtidig målte vindtrykket, så kunne man bestemme det stabiliserende systems faktiske stivhed. Altså sammenhængen mellem påvirkning og vandret udbøjning for det pågældende hus. Den tilsvarende teoretiske sammenhæng kan udledes af rådgivernes regnemodel, og en sammenligning af de to vil kunne afsløre, hvor godt regnemodellen beskriver bygningernes faktiske stabilitet. Sådanne målinger på relevante bygninger burde have høj prioritet for at afklare og nedbringe usikkerheden.

Hvis huset ud fra målingerne viser sig at være stivere end den teoretiske model viser, så har huset nogle stivhedsbidrag, som ikke kommer med i den teoretiske model og det bør der tages hensyn til ved bedømmelsen af den faktisk konstruktions tilstand (stabilitet).

Tilsvarende målinger blev foretaget på et af Høje Gladsaxe højhusene. Her blev der anvendt en svingningsmåler, der registrerer de vandrette bevægelser på et par etager, som man sammenholder med målinger af de samtidige vindforhold. Ud fra disse resultater kan man vurdere stivheden af de afstivende vægge og få afgjort hvilken teoretisk model for væggenes opførsel, som passer bedst med deres faktiske opførsel. Hvis der er foretaget tilsvarende målinger på de berørte Bellahøjhuse, bør de fremlægges med al relevant data.

Med andre ord; grundlaget for kommunens påtænkte påbud er utilstrækkeligt set i forhold til påbuddets vidtrækkende karakter og de alvorlige konsekvenser, det vil have for lejerne.

Det bemærkes i den forbindelse, at boligorganisationen allerede for 1 år siden i samarbejde med blandt andre beredskab, politi og kommunen har udarbejdet meget detaljerede beredskabsplaner for midlertidig evakuering i tilfælde kritisk vindlast, og at der ikke foreligger akut fare for beboerne.

## 2. Kommunens påtænkte påbud er under alle omstændigheder for vidtgående og ikke proportionalt.

Kommunens påtænkte påbud om afviklingen af al udlejning inden 1 år, går under alle omstændigheder langt udover, hvad som er nødvendigt for afvikling af forstsat beboelse indtil forholdene er udbedret, og er væsentligt mere indgribende i forhold til lejerne end nødvendigt.

Kommunen lægger som baggrund for påbuddet vægt på, at beboerne under alle omstændigheder skal genhuses inden for 2-3 år som følge af en større renovering, som i forvejen projekteres.

Kommunen har ved udformningen af påbuddet ikke taget højde for, at beboerne i kraft af påbuddet bliver afskåret fra at blive genhuset midlertidigt, hvilket boligorganisationen tidligere har lovet lejerne, at de også kan vælge ved renoveringen.

Påbuddet er meget bredt og retter sig mod afvikling af al udlejning. Med baggrund i generelt påbud om forbud mod fortsat udlejning, vil boligorganisationen kunne opsigte lejerne efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 7. Efter denne bestemmelse kan udlejer opsigte lejeforholdet, når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst for lejeforholdet. Ved opsigelse efter lejelovens § 85, stk. 1, nr. 7, har boligorganisationen ikke pligt til at tilbyde lejerne en genhusningsbolig.

Desuagtet har boligorganisationen den 26. oktober 2022 med henvisning til kommunens påtænkte påbud tilbudt lejerne mulighed for permanent genhusning i tilknytning til en kommende opsigelse af lejeforholdet<sup>1</sup>. Det svarer til den forpligtelse, der påhviler en udlejer efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, når lejeforholdet kan opsiges ved ombygning eller nedrivning<sup>2</sup>.

Boligorganisationen "tilbud" dækker imidlertid over, at boligorganisationen i kraft af det kommunale påbud kan frigøre sig fra sit tidligere løfte til lejerne om at give lejerne valget mellem midlertidig og permanent genhusning.

Det er hverken nødvendigt eller rimeligt, at kommunen gennem påbud nu vil gøre det muligt for boligorganisationen at afskære lejerne fra at kunne vælge midlertidig genhusning.

Midlertidig genhusning indebærer, at lejerne skal fraflytte, uden lejligheden siges op og altså uden udlejning af bebyggelsen afvikles, selvom lejerne ikke kan opholde sig i boligerne. Midlertidig genhusning giver lejerne større sikkerhed og en række bedre rettigheder i forhold til permanent genhusning som fx:

- Den enkelte lejer er under midlertidig genhusning sikret en leje, der kan være mindre, men ikke større end lejen for den hidtidige bolig<sup>3</sup>. Samme rettighed har lejerne ikke ved permanent genhusning. Ved permanent genhusning kan boligorganisationen tilbyde lejeren en erstatningsbolig, hvor lejen er 3–4 gange større end lejen i den bolig, som lejeren opsiges fra. Se fx Højesterets dom af 20. juli 2020 trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2020, side 698<sup>4</sup>.
- Ved midlertidig genhusning bevarer lejeren retskrav på at kunne vende tilbage til samme lejlighed efter endt ombygning, da lejeforholdet under midlertidig genhusning formelt set opretholdes, selvom lejeren i genhusningsperioden ikke kan tage ophold i lejligheden<sup>5</sup>. Er lejeren midlertidig genhuset og strækker genhusningsperioden sig over 12 måneder kan lejeren desuden vælge at overtage den midlertidige bolig på permanent basis eller fortsætte med midlertidig genhusning<sup>6</sup>. Væsentligt er, at valget er en mulighed - en rettighed - for lejeren.
- Under midlertidig genhusning bevarer lejeren i kraft af beboerdemokratiet<sup>7</sup> sin ret til medindflydelse på renoveringsprojektet og dermed indflydelse på de fremtidige boligforhold, som lejeren kan vende tilbage til efter genhusningsperioden. Retten til medindflydelse på

---

<sup>1</sup>Boligorganisationens beboerinformation med overskriften "*SAB II tåler meget vind end først beregnet*" omdelt til alle lejere i SAB I og II den 26. oktober 2022.

<sup>2</sup>Almenlejelovens § 86, stk. 1.

<sup>3</sup>Almenlejelovens § 86a, stk. 1.

<sup>4</sup> Højesteretssagen angik permanent genhusning i medfør af tilsvarende bestemmelse som almenlejelovens § 86, stk. 2. Lejeren var blevet sagt op fra en lejlighed, hvor lejeren betalte en husleje på kr. 3.800 om måneden. Som permanent genhusning blev lejeren tilbudt en erstatningsbolig til kr. 13.000 om måneden. Lejeren, der var førtidspensionist og havde et meget lavt rådighedsbeløb, forklarede under sagen, at hun ikke havde mulighed for at flytte pga. den langt højere husleje i den tilbudte genhusningsbolig. Ikke desto mindre fandt Højesteret, at genhusningsforpligtelsen kunne opfyldes ved at tilbyde lejeren en erstatningsbolig til en leje på knap kr. 13.000 om måneden, da lejeren med baggrund i de nugældende regler ikke kan stille krav om en tilsvarende husleje som den hidtidige efter reglerne om permanent genhusning.

<sup>5</sup>Almenlejelovens § 86a.

<sup>6</sup>Almenlejelovens § 86, stk. 3.

<sup>7</sup>Almenboliglovens § 37.

fremtidige boligforhold mister lejererne ved permanent genhusning, da lejeforholdet ved permanent genhusning siges op og bringes til ophør.

- Skulle det senere vise sig, at det fortsat vil være forsvarligt at opholde sig i boligerne også udover 1 år - fx fordi de foreløbige og endnu ikke kvalitetssikrede ingeniørberegninger måtte vise sig at være ukorrekte eller ufyldestgørende - er løbet kørt for lejerne, hvis først lejeforholdet bliver opsagt med baggrund i et kommunalt udlejningsforbud. En midlertidig genhusning derimod sikrer lejerne adgang til at kunne vende tilbage til deres hidtidige bolig, skulle denne situation opstå.

Et generelt udlejningsforbud, som kommunen påtænker, går langt videre end nødvendigt for at opfylde formålet: At afvikle fortsat beboelse i de pågældende bygninger inden for 1 år og indtil nødvendige arbejder til sikring af altaner og bygningsstabilitet ved vindlast er udført.

Gennemførelse af projekterede forstærkningsarbejder i bebyggelsen forudsætter, at lejlighederne må fraflytte under ombygningen<sup>8</sup>, og det er væsentligt, at lejerne blandt andet bevarer adgangen til at vælge mellem midlertidig og permanent genhusning som boligorganisationen tidligere har lovet lejerne.

I stedet for et bredt og generelt forbud mod udlejning, der hverken er proportionalt eller rimeligt set i forhold til konsekvenserne for lejerne, bør kommunen balancere indgrebet og rette et påbud mod selve årsagen til problemet. Det kan kommunen fx gøre ved at

### **påbyde boligorganisationen**

- **at udføre nødvendige arbejder til at sikre altaner og bygningsstabilitet ved vindlast i de berørte bygninger,**
- **i tilknytning hertil at iværksætte genhusning af lejerne inden for 1 år, og**
- **at tilbyde lejerne valget mellem midlertidig og permanent genhusning.**

Vilkåret om at tilbyde lejerne valget mellem midlertidig og permanent genhusning svarer til det bindende tilsagn, som boligorganisationen har givet til lejerne blandt andet på informationsmøder den 23. og 30. november 2021 i forbindelse med den kommende ombygning, og hvor boligorganisationen havde identificeret de arbejder, der skal udføres i boligerne for at sikre bygningerne mod sammenstyrtning ved vindlast<sup>9</sup>.

### 3. Tidsplan.

Udbedring af de kritiske bygningsforhold ville kunne indledes inden for forholdsvis kort tid. Det vil fx ikke være nødvendigt at vente 2-3 år, hvor der ifølge kommunen under alle omstændigheder skal ske genhusning af beboerne med baggrund i en større bygningsrenovering, der i forvejen projekteres.

En omfattende renovering i form af en helhedsplan har været forberedt længe. Helhedsplanen blev første gang vedtaget i 2012 og er siden blevet udviklet og tilpasset. Samtidig er projektet løbende blevet afstemt med Landsbyggefonden, der yder støtte til renoveringen.

---

<sup>8</sup> På side 33-34 i boligorganisationens beboerinformation dateret 4. november 2021 og fremvist for beboerne på informationsmøder den 23. og 30. november 2021 er vist de vægge i boligerne, hvor der skal støbes hhv. 15 og 30 cm betonvæg på de normaletager, hvor der i dag er en slagpladevæg. Videre fremgår det af side 35 i informationsmaterialet; "*Der pågår en undersøgelse om det også er nødvendigt at udføre forstærkninger i bygningerne, uanset helhedsplanen gennemføres eller ej.*"

<sup>9</sup> På side 42 i boligorganisationens informationsmateriale dateret den 4. november 2021 og fremvist på informationsmøder for beboerne afholdt den 23. og 30. november 2021, er anført: "*Alle beboere kan vælge mellem midlertidig og permanent genhusning.*"

En del af projektet er netop at foretage forstærkninger for at kunne eftervise bygningsstabiliteten, efter ingeniørberegninger i 2021 viste, at der kunne være fejl i den oprindelige statiske dokumentation i afdelingerne SAB Bellahøj I og II.

Navnlig for så vidt angår arbejder til at sikre altaner og bygningsstabilitet ved vindlast vil et færdigt hovedprojekt kunne tilvejebringes inden for uger eller højst få måneder. Allerede for 1 år siden var hovedprojektet for helhedsplanen under udarbejdelse og det var identificeret, hvilken teknisk løsning, som kan anvendes for at kunne eftervise bygningsstabiliteten ved vindlast, se note 8.

Det vil således være muligt at iværksætte særligt påkrævede forstærkningsarbejder i nærmeste fremtid og altså langt hurtigere end om 2-3 år.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen i Afd. SAB Bellahøj I og II