

11. december 2022

Kære Line Barfod, Camilla Bjerre, Morten Lund og Jørgen Stein.

Da vi endnu ikke har modtaget svar på vores anmodning om 14. dages høringsfrist, fremsendt onsdag den 7. december 2022 i relation til det materiale, vi modtog fra KAB den 6. december 2022, genfremsætter vi indledningsvis denne anmodning.

Desuden fremsender vi i forlængelse af tidligere indsendte hørings svar vores foreløbige kommentarer til det af KAB fremsendte, den 6. december 2022 og den seneste udvikling i sagen.

1. Vedr. bygningernes tilstand, teknik og målinger.

I det fra KAB den 6. december 2022 fremsendte, indgår rådgivernes Besvarelse af notat fra Brincker Monitoring af den 18.11. 2022 og et notat om de Eksisterende forhold SAB Bellahøj, Præcisering til rapportering pr. 24.11.2022. Notat af 28.11.2022, rev. 05.12.2022.

Rune Brincker, der er videnskabelig ekspert indenfor eksperimentel dynamik, kommenterer i vedhæftede udtalelse om Bellahøj på rådgivernes besvarelse fra 1. december 2022 og den opdaterede og reviderede Præcisering til rapporten fra den 24.11.2022.

Rune Brincker knytter i sine skriftlige kommentarer bl.a. an til bekymringen om den tilsyneladende mangel på sikkerhed overfor vindlast og mulighederne for at øge sikkerheden ved at gennemføre målinger.

Konkluderende vedr. målinger anbefales det at følge traditionen indenfor bygningsområdet og antage at bygningerne er sunde, når der ikke foreligger klart bevis for det modsatte.

Det anbefales desuden at overveje at indhente viden om bygningernes sundhed ved at sammenligne målte mode shapes og frekvenser med de tilsvarende størrelser fra FE modellen.

Videre anbefales det at overveje at opdatere FE modellen og vindmodellen. Gerne suppleret med en specifik sikkerhedsanalyse.

Anses dette ikke for at være tilstrækkeligt, så anbefales det at overveje en konstant monitorering af bygningerne således at deres sundhed løbende kan vurderes.

Vedhæftet desuden for god ordens skyld Rune Brinckers CV.

2. Gennemførelse af kommunens påtænkte påbud om afvikling af al udlejning er magtfordrejning.

Gennemfører kommunen det påtænkte påbud om afvikling af udlejning i Bellahøj II inden for et år, udøver kommunens forvaltning magtfordrejning på flere måder:

2.1. Almenboligloven ctr. byfornyelsesloven

Kommunens påtænkte påbud om afvikling af al udlejning inden for 1 år med baggrund i notater fra de tre ingeniørfirmaer om beboernes sikkerhed og vindstabiliteten i de 6 bygninger, der tilhører SAB, afdeling Bellahøj II, udgør de facto en kondemnering (beboelsesforbud).

Ved at gennemføre et sådant påbud efter en generel tilsynsbestemmelse som almenboliglovens § 165, stk. 1, begår kommunens forvaltning magtfordrejning, idet fremgangsmåde og retsvirkninger ved kondemnering er særskilt reguleret i byfornyelsesloven (princippet om *lex specialis*).

Ved de facto at gennemføre et beboelsesforbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1, i stedet for efter byfornyelsesloven bliver lejerne i dette konkrete tilfælde afskåret fra en række rettigheder som fx

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

Da kondemnering er så vidtgående og indgribende et skridt for de berørte beboere, giver byfornyelsesloven – i modsætning til almenboligloven – desuden ikke adgang til at delegere afgørelseskompetencen til kommunens forvaltning. Afgørelser om kondemnering skal således træffes på politisk niveau. I Københavns Kommune træffes afgørelser om kondemnering af Boligkommissionen, hvor der ved afgørelser om ejendomme tilhørende en almen boligorganisation medvirker medlemmer udpeget efter indstilling fra den almene sektor.

Kommunens forvaltning benytter således ved sit påtænkte påbud retsstridigt sine beføjelser efter almenboliglovens § 165, stk. 1, til at opnå andre formål end dem, som lovgivningsmagten har ønsket at realisere ved at tillægge forvaltningen beføjelsen.

2.2. Kommunens ctr. boligrettens kompetence.

Afdelingsbestyrelsen har ad omveje erfaret, at kommunen som grundlag for sit påbud nu påtænker at lægge afgørende vægt på andre og yderligere hensyn end dem, der er oplyst i agterskrivelsen fremsendt i høring til afdelingsbestyrelsen den 24. oktober 2022.

Afdelingsbestyrelsen har således fra en journalist på Brønshøj Husum-Avisen modtaget kopi af e-mail, hvor kommunens pressekonsulent Andreas Hein den 5. december 2022 meddeler journalisten, at journalisten har misforstået sagens rette sammenhæng og herefter i klartekst forklarer, hvad sagen og de hensyn, kommunens påtænkte påbud, i virkeligheden hviler på:

”Overvejelsen (i.e. om der skal udstedes påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1) går på, om det er forsvarlig drift af en afdeling, hvis beboerne skal påvirkes på den måde som rapporten indikerer, og hvis KAB skal opretholde et så omfattende beredskab, så længe som de ville være nødt til, hvis der ikke sker en genhusning.”

Afdelingsbestyrelsen kan således notere, at kommunens forvaltning – som noget nyt – tilsyneladende lægger vægt på boligorganisationens/afdelingens økonomiske forhold som et væsentligt hensyn ved vurdering af, om det påtænkte påbud skal gennemføres. Forhold som på intet tidspunkt forud for pressekonsulentens svar til journalisten har været fremført under sagen – hverken i parternes høringssvar til kommunen, i selve agterskrivelsen af 24. oktober 2022 eller i det materiale, som KAB har udsendt til følgegruppen den 20. oktober 2022, og som kommunens forvaltning som baggrund for det påtænkte påbud henviser til i agterskrivelsen til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen finder det særdeles kritisabelt, at kommunens forvaltning i sin agterskrivelse undlader på redelig og fyldestgørende vis at redegøre for de hensyn, som kommunen reelt lægger vægt på i forbindelse med et eventuelt påbud om afvikling af al udlejning i Bellahøj II.

Herudover giver de nye oplysninger fra kommunens pressekonsulent anledning til at spørge, hvad der – efter kommunens opfattelse – udgør et beredskab, der er ”omfattende”? Hvilke omkostninger er der beløbsmæssigt tale om? Og hvad er det for et beredskab, som boligorganisationen – efter kommunens opfattelse – er ”nødt til” at opretholde?

I forhold til sidstnævnte spørgsmål bemærkes, at boligorganisationens kontraktmæssige forpligtelser efter afdelingsbestyrelsens vurdering i hovedsagen kan sammenfattes således, at når en storm med kritisk vindstyrke nærmer sig, skal boligorganisationen meddele lejerne, at de skal forlade deres bolig, indtil stormen er drevet over.

Boligorganisationen kan i øvrigt ophæve lejeforholdet, hvis lejerer ikke forlader boligen under stormen som påbudt af boligorganisationen.

Der ses med andre ord ikke at være tale om et beredskab, der er særligt byrdefuldt for boligorganisationen som udlejer.

Med kommunens introduktion af boligorganisationen/afdelingens/afdelingens økonomiske forhold som et nyt og væsentligt hensyn i forbindelse med et kommunalt påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1, om afvikling af al udlejning, har kommunen bevæget sig ind på et område, hvor boligretten specifikt er tillagt kompetence.

Derved går kommunen udenfor den kompetence, som kommunen er tillagt i almenboliglovens § 165, stk. 1.

Uden for tilsynets kompetence hører tvister, hvor boligorganisationen som i dette tilfælde søger bistand i kommunen til at gennemføre en opsigelse af lejerne i Bellahøj II med henvisning til ønsket om at sikre en forsvarlig drift.

Boligorganisationen har tilkendegivet, at den ønsker at opsiges lejerne i Bellahøj II som led i en forsvarlig drift af afdelingen. Opsiger boligorganisationen lejerne - efter kommunen har afgivet et påbud om afvikling af al udlejning inden for et år - afskæres lejerne fra at få boligrettens bedømmelse af, om de faktiske omstændigheder – bygningernes stabilitet, hensynet til boligorganisationens økonomi, etc. - udgør sådanne "vægtige grunde", der i sig selv kan anses at gøre det "særligt magtpåliggende" for boligorganisationen at blive løst fra lejeforholdet og dermed om de aftalemæssige betingelser for at opsiges lejerne efter § 85, stk. 1, nr. 7, er til stede.

Det er betingelserne næppe, jf. afdelingsbestyrelsens tidligere hørings svar i sagen. Det må også antages at være den reelle baggrund for, at boligorganisationen nu angler efter et kommunalt påbud om afvikling af al udlejning.

For mens boligretten må formodes at nå frem til, at der ikke foreligger sådanne vægtige grunde – fx hensynet til en forsvarlig drift - der gør det særligt magtpåliggende at opsiges lejerne, så stiller sagen sig anderledes, hvis først kommunen har udstedt et påbud om afvikling af al udlejning.

Afgiver kommunen et påbud, vil boligorganisationen netop have vægtige grunde, der gør det særligt magtpåliggende at blive løst fra lejeforholdene efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 7, alene fordi boligorganisationen kan blive mødt med sanktioner, hvis boligorganisationen undlader at efterkomme påbuddet og ikke opsiger de eksisterende lejekontrakter.

Hvor beboerklagenævnet eller boligretten – af lovgiver – specifikt er tildelt kompetencen til at tage stilling til et sagsforhold, vil det kommunale tilsyns kompetence være subsidiær.

Sådanne tvister må i stedet indbringes for domstolene. Der henvises til Erhvervs- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 23.2:

"Kommunalbestyrelsen har normalt ikke beføjelser til at afgøre konkrete tvister mellem lejerne og organisationens bestyrelse/afdelingsbestyrelsen med bindende virkning. I praksis vil problemer af foreningsretlig, selskabsretlig eller aftaleretlig karakter henhøre under domstolene."

En tilsvarende udlægning af kommunens kompetence i relation til at afgive påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1, genfindes i forvaltningens redegørelse af 3. september 2020 til kommunens Teknik- og Miljøudvalg (sagsnr. 2020-0187593), hvor det anføres; "Det kommunale tilsyn har ikke kompetence til at træffe afgørelser i sager, hvor beboerklagenævnet har kompetence."

Med påbud om afvikling af al udlejning inden 1 år og dermed opsigelse af eksisterende lejekontrakter under henvisning til at sikre en forsvarlig drift, sætter kommunen i realiteten sin egen afgørelse i stedet for den vurdering, som boligretten specifikt er tillagt kompetence til at foretage, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 7. Det er falske lodder i vægtskålen, og er ikke tilladt.

Sluttelig 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, hvorfor der tillige af denne årsag ikke ses grundlag for kommunens påtænkte påbud.

Med venlig hilsen
John Steen Johansen
Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB