

Historien om den bebudede opsigelse af beboerne på Bellahøj.

Beboerne i 80 husstande i de tre såkaldte sammenstyrningstruede huse på Bellahøj modtog den 29. februar 2024 en opsigelse fra boligorganisationen SAB med varsel om, at de skal fraflytte deres bolig med udgangen af juni 2024.

SAB og deres administrationsselskab KAB begrunder opsigelsen med påbuddet som Københavns Kommune udstedte i januar 2023.

Vi bor i et af de tre såkaldte sammenstyrningstruede huse. Hvis renoveringen bliver vedtaget, skal den først begynde om nogle år. Flere huse skal så stå tomme i op til 3 år.

Der er det særlige forhold, at påbuddet kan ændres med nye oplysninger til sagen.

Beboerne besluttede på et afdelingsmøde i april 2023, at der skulle måles direkte på bygningerne for at skabe sikkerhed for bygninger og beboere og for at finde ud af, om der overhovedet var grundlag for påbuddet og dermed behov for evakueringer.

KAB/SAB og Københavns Kommune har trukket sagen med målinger direkte på bygningerne i langdrag, med det resultat at beboerne reelt er retsløse.

Vi har opfordret politikerne i Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune til at suspendere den del af påbuddet, der handler om tidsfristen for genhusning, så beboerne kan blive boende og bevare deres lejekontrakt og deres beboerdemokratiske rettigheder til sagen med målinger direkte på bygningerne er afklaret.

Afdelingsbestyrelsen gjorde i uge 6 Teknik og Miljøborgmester Line Barfod (Enhedslisten) og direktør Camilla Bjerre Søndergaard i Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune opmærksom på, at det foreliggende påbud vedr. Bellahøj fra januar 2023 er en bebyrdende forvaltningsakt. Ikke en begunstigende forvaltningsakt.

Københavns Kommune kan netop derfor ændre påbuddet uden at høre KAB.

Afdelingsbestyrelsen har været nødt til at få advokatbistand for at forsvare beboernes rettigheder. Men nu er det ved at være sidste udkald for beboerne, der er blevet belastet og stresset af boligselskabet og Københavns Kommunes passivitet.

Vi har anbefalet Københavns Kommune at tage hensyn til beboerne, justere påbuddet og suspendere den del af påbuddet, der pålægger boligselskabet at stoppe udlejningen og foretage permanent genhusning inden udgangen af juni 2024, så beboerne ikke sættes ud med udgangen af juni 2024, nu hvor processen med at få igangsat og gennemført de beboerdemokratiske besluttede målinger er ti måneder forsinket

Fra byggelov til almenboliglov

Kommunen kunne allerede i november 2022, hvor både afdelingsbestyrelsen og kommunens egne teknikere gjorde opmærksom på, at der ikke var grundlag for et påbud efter byggeloven, have iværksat grundige undersøgelser af bygningerne, som vi anbefalede og dokumenterede, der var behov for.

Afdelingsbestyrelsen modtog i oktober 2022 en såkaldt agterskrivelse fra Københavns Kommune, som tydeligvis byggede på SIRIUS Advokaters forarbejde. SAB havde sammen med advokaterne i mere end et år havde arbejdet på at sætte beboerne ud, uden at vi vidste det. Denne viden fik vi først ved aktindsigt november 2022.

Kommunens egne teknikere og statikere så imidlertid efterfølgende på KAB/SAB's tekniske undersøgelser og konkluderede, at der ikke var grundlag for et påbud efter byggeloven.

Kommunens egne vurderinger af KAB/SAB's foreliggende undersøgelser viste den 16. november 2022:

"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 konstateres det ligeledes af enhedschef Kevan Kjølby Hansen i Bygningsenheden,

"... 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."

Afdelingsbestyrelsen gjorde indsigelse og fastholdt, at der ikke er grundlag for at udstede påbud om afvikling af al udlejning i Bellahøj II inden for 1 ½ år og dermed bevirke, at et stort antal beboere får opsagt deres lejebolig.

Med det kommunale påbud fra januar 2023, blev der henvist til almenboligloven, forsvarlig drift og en bekymring for evakueringer. Der blev dog samtidig åbnet for, at nye oplysninger til sagen kunne få betydning for påbuddet.

Begrundelsen for påbuddet efter almenboligloven er bortfaldet. Der har kun været to evakueringer på 1 ½ år. Siden oktober 2022 er den evakueringskritiske vindstyrke kun gået en vej. Nemlig opad. Bygningerne tåler mere blæst end først forudsagt. KAB/SAB havde forudsagt 30 evakueringer. Det var på det grundlag, de fik påbuddet igennem.

Ubekymret boligselskab

Som en understregning af KAB/SAB's tidligere ubekymrede tilgang på egne og andres vegne, kan vi henvise til kulturnatten den 14. oktober 2022, hvor der var udsigt til middelvind på 11 m/s på Bellahøj. En vindstyrke, der på det tidspunkt blev vurderet som kritisk vindlast, der ville kræve evakuering.

Beboerne skulle have været varslet og festlighederne aflyst, men hvad skete der?

Der blev ikke varslet om fare og risiko. KAB/SAB inviterede til åbent hus i en penthouselejlighed i et af de udsatte huse og havde besøg af 350 gæster i løbet af aftenen. Gæster der ikke var orienteret om hvilken fare de potentielt udsatte sig for. KAB/SAB har lagt billeder ud fra kulturnatten på toppen af Bellahøj på deres hjemmeside.

Målinger direkte på bygningerne

Beboerne afsatte i april 2023 kr. 750.000 af afdelingens henlæggelser til målinger direkte på bygningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB/SAB har modarbejdet målinger på bygningerne siden april 2023. I en periode hvor det har blæst meget og der kunne være indhentet vigtige data om, hvordan husene reagerer i stærk blæst.

Denne iver og ihærdighed i at modarbejde de beboerdemokratisk vedtagne målinger tyder mere på, at målingerne med stor sandsynlighed vil vise, at der ikke er noget galt med bygningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB/SAB har forhindret beboerne i at få undersøgt selve grundlaget for påbuddet før tidsfristen udløb. Det får dermed afgørende betydning for, om beboerne vil kunne blive boende i deres boliger.

Ved at modarbejde beboernes rettigheder og deres beslutning har Teknik- og Miljøforvaltningen manøvreret sagen hen i det for KAB bekvemme hjørne, hvor undersøgelserne af, om der er noget galt med husene ikke blev gennemført før påbuddet om udsættelse træder i kraft. Derfor kan KAB sætte beboerne ud, uden beboerne har haft mulighed for at komme med nye oplysninger. Oplysninger der kunne ændre påbuddet.

Københavns Kommune har tilsynsforpligtelse med den almene boligsektor og boligselskabernes drift.

Magtfulde boligselskaber i den almennyttige sektor bør ikke være hævet over moral og almenmenneskelig omsorg. Det handler om mange mennesker og deres hjem gennem mange år.

Lidt pixi-agtigt kan man sige, at forvaltning og boligselskab argumenterer med sikkerhed, men har modsat sig, at det bliver efterprøvet.

Det ligner magtfordrejning.

Møder på direktionsniveau mellem TMF og KAB

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II er siden nytår blevet gjort opmærksom på, at der flere gange blev holdt møde om sagen om Bellahøjhusene og problemstillingen med målinger direkte på bygningerne m.m. mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB/SAB. Senest på direktionsniveau.

Vi anmodede om at få tilsendt notater eller referat fra det seneste møde. Det kunne ikke lade sig gøre. Der var intet notat eller referat.

Vi anser det naturligvis for bekymrende forvaltningsmæssig praksis, når der holdes møder på det niveau med så vigtig en dagsorden og så vidtrækkende konsekvenser for så mange beboere i en almennyttig bebyggelse uden beboernes repræsentanter informeres eller inviteres - og der end ikke foreligger et notat eller referat fra mødet.

Det er forhåbentlig ikke tidligere set, at så mange vellønnede direktører og medarbejdere i forvaltning og boligselskab udfolder så store bestræbelser på at modarbejde en beboerdemokratisk beslutning til 750.000 kr. til målinger direkte på bygningerne. Et beløb der svarer til omkostningerne ved én evakuering.

Afvisning af foretræde

Vi har siden oktober 2022 jævnligt rettet henvendelse til Teknik- og Miljøborgmesteren og udvalget om sagen og flere gange anmodet om, at vi som beboernes repræsentanter kunne komme i foretræde og fremlægge sag og synspunkter for hele udvalget. Det er blevet afvist. Borgerinddragelse plejer ellers at være noget alle politiske partier, der er repræsenteret i Teknik- og Miljøudvalget, er optaget af.

Afdelingsbestyrelsen vil som beboernes repræsentanter naturligvis gerne inddrages, når politiske beslutninger har så vidtrækkende konsekvenser for vores liv og boliger.

Hele forløbet fra oktober 2022 til nu viser, at det ville have været sund fornuft og rettidig omhu, hvis beboerne var blevet inddraget og havde fået foretræde for hele Teknik- og Miljøudvalget tidligt i forløbet.

Ud med en aktiv afdelingsbestyrelse

Historien tyder desværre, meget beskæmmende på, at der har været en dagsorden med, at en aktiv og engageret afdelingsbestyrelse skal sættes ud sammen med en række beboere, der på den måde mister beboerdemokratisk indflydelse på en helhedsplan, der er på himmelflugt med udsigt til huslejestigning på 110 %.

En del af den økonomiske tvist med KAB/SAB handler om, at der er forbrugt 189 mio. kr., svarende til ca. 400.000 kr. pr. husstand i afdelingen, uden beboerne har vidst det eller godkendt det.

Det fik beboerne først at vide i marts 2023. Det var grunden til, at vi ville stoppe op og have undersøgt økonomien grundigt og omtænke helhedsplanen.

Hvis det var lykkedes SAB, som de oprindeligt planlagde at sætte de 261 husstande ud med tre måneders varsel til den 31. marts 2023, ville mange beboere og den kritiske afdelingsbestyrelse have været væk før det store overforbrug kom frem.

En stor del af de 189 mio. kr. er gået til de rådgivere KAB/SAB bygger på. Hvis de undersøgelser, vi vil have foretaget, viser at husene ikke er sammenstyrtningsstruede, vil det blive en vanskelig situation for KAB/SAB.

Helt absurd bliver det, når KAB/SAB i januar 2024 ville have afdelingsbestyrelsens repræsentanter til at underskrive en fortrolighedsklausul, før vi kunne få indsigt i bilag for de 189 mio.kr. Det er ulovligt.

Det er beboernes penge, som boligselskabet forvalter og derfor helt urimeligt, at beboernes repræsentanter skal begrænses i indsigt og udtalelser.

Foretræde for Folketingets Boligudvalg torsdag den 21. marts 2024

Afdelingsbestyrelsen har naturligvis afvist at underskrive sådan en klausul. Vi står til ansvar overfor beboerne. Ikke boligselskabet.

Det var smart, da KAB/SAB efter grundigt forarbejde og en køreplan udarbejdet i samarbejde med SIRIUS Advokater, som vi har dokumenteret og omtalt i artiklen *Påbud på bestilling* bragt i Ejendomswatch.dk, <https://ejendomswatch.dk/Klummer/article16433305.ece>, fik Københavns Kommune til at udstede et påbud, der sætter beboerne i 3 ud af 10 huse ud den 30. juni 2024. Beboerne skal genhuses permanent i andre boligafdelinger og betale nyt indskud. De ville miste deres lejekontrakt og alle rettigheder i deres gamle boligområde.

Det er ekstra bemærkelsesværdigt, at i de tre huse, der skulle være sammenstyrtningsstruede, bor 7 bestyrelsesmedlemmer, der kender sagen og forholder sig kritisk det store overforbrug på 189 mio. kr.

KAB/SAB har længe arbejdet på med Københavns Kommunes hjælp at slippe af med en bestyrelse med omfattende viden om sag, indhold og økonomi i helhedsplanen.

Med venlig hilsen
John Steen Johansen
Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB
31410057