

John Steen Johansen  
Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II  
Tlf. 31 41 00 57

---

Dato: 17.02.2026

## NOTAT

### Bellahøj husene - lokalplan

Boligselskabet SAB har anslået, at en nedrivning og opførelse af 10 nye højhuse på Bellahøj vil koste kr. 2,1 mia.<sup>1</sup>. Det er markant mere, end der efter lovgivningen maksimalt må bygges for, når nye almene boliger bliver opført<sup>2</sup>.

#### 1. Hvad kommer boligerne til at koste?

Da fuld nedrivning og opførelse af nyt byggeri på grunden i støttemæssig henseende kategoriseres som ”renovering” (SAB benytter udtrykket ”sokkelrenovering”) og ikke ”nybyggeri”, gælder dog ikke noget lovbestemt maksimumbeløb for byggeprojektet<sup>3</sup>. Ved ”renovering” er det ikke staten, men andre offentlige kasser, der er med til at finansiere byggeprojektet.

Borgerrepræsentationen godkendte foreløbige planer for renovering af Bellahøj husene tilbage i december 2012 (Skema A). Der blev i forbindelse med godkendelsen bl.a. lagt vægt på omkostningerne pr. bolig og den fremtidige husleje<sup>4</sup>. Dengang lød budgettet for renovering af Bellahøj husene på mere beskedne kr. 0,5 mia.<sup>5</sup>, og nedrivning var slet ikke på tale.

- 
- 1 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 29.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) (BILAG 1).
  - 2 Maksimumbeløbet for alment nybyggeri angiver i udgangspunktet den maksimalt tilladte anskaffelsessum i form af samlede byggeomkostninger inkl. køb af byggegrund, og beregnes ud fra antal kvadratmeter og antal boliger, jf. Bekendtgørelse nr. 40 af 13.01.2026 om støtte til almene boliger mv.. Det lovbestemte maksimalbeløb for nybyggeri har navnlig til formål at sikre, at boligerne efterfølgende er betalbare for den målgruppe, som det almene boligbyggeri henvender sig til.  
På spørgsmål nr. 7 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels Bjerrum (A) om, hvad det konkrete maksimumbeløb vil udgøre for tilsvarende nybyggeri, som det der planlægges opført efter nedrivning af højhusene på Bellahøj, har Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens i svar af 16.01.2026 oplyst, at maksimumbeløbet med udgangspunkt af afdelingens nuværende antal boliger og kvadratmeter ville udgøre 1,4 mia. (BILAG 2). Det er kr. 700 mio. mindre end SABs planlagte nedrivning og genopførelse til kr. 2,1 mia. anslås at komme til at koste, og hvor SAB endda ikke har udgifter til køb af byggegrund.
  - 3 Se Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 16.01.2026 på spørgsmål nr. 6 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 2).
  - 4 Af referatet fra Borgerrepræsentationens møde den 13.12.2012 fremgår: ”I gennemsnit vil huslejen stige 10-15 pct., hvilket vurderes at være acceptabelt, da boligerne som udgangspunkt fortsat vil være billige, og i lyset af at renoveringerne i gennemsnit koster ca. 700.000 kr. pr. bolig.” (BILAG 3).
  - 5 Den samlede renovering var budgetteret til kr. 486 mio. svarende til ca. kr. 1 mio. pr. bolig og ville medføre en lejeforhøjelse på knap 24 %, se bilag til referatet fra Borgerrepræsentationens møde d. 13.12.2012 (BILAG 4).

Siden er SABs byggeplaner vokset betydeligt både økonomisk og i omfang.

I Bellahøj husenes tilfælde vil kommunen skulle garantere for de lån, der skal finansiere SABs nye, aktuelle planer om en nedrivning og opførelse af ny bebyggelse til kr. 2,1 mia.

Det er kommunens politikere, der ud fra sund fornuft er med til at beslutte, hvilke projekter, der bør gennemføres.

Inden der påbegyndes en lokalplanproces, som har til formål at bane vejen for en nedrivning, er det derfor væsentligt, at kommunen (igen) interesserer sig for og forholder sig til den husleje, som forventes at blive slutresultatet ved en nedrivning og opførelse af nye boliger.

Der mangler fortsat fyldestgørende svar på spørgsmålet om, hvad den fremtidige husleje opgjort pr. kvadratmeter kan anslås at blive beregnet ud fra det foreliggende byggebudget<sup>6</sup>.

## 2. Andre veje til en bevarende reovering af Bellahøj husene

I følge SAB vil en bevarende reovering uden nedrivning koste kr. 2,7 mia.<sup>7</sup>

SAB har selv meldt ud, at en bevarende reovering under ingen omstændigheder er en mulighed inden for de økonomiske rammer, som SAB som almen boligorganisation arbejder under<sup>8</sup>.

Det indebærer, at en nedrivning og opførelse af ny bebyggelse er eneste mulighed, så længe SAB ejer bygningerne.

Inden kommunen påbegynder en lokalplanproces, der baner vejen for en nedrivning, har det derfor afgørende betydning, at andre alternativer som eksempelvis salg til en privat investor bliver undersøgt og belyst<sup>9</sup>.

Kan et salg redde bygningerne og eventuelt tillige sikre de eksisterende beboere mod at blive sagt op<sup>10</sup>, så bør det frem i lyset.

6 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen er tilsyneladende ikke i besiddelse af oplysninger om, hvad den forventede årlige leje opgjort pr. kvadratmeter beløber sig til, se forvaltningens svar af 16.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 2)

7 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 29.01.2026 på spørgsmål nr. 4 stillet af medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) (BILAG 1)

8 SABs notat af 04.09.2025 til Teknik- og Miljøforvaltningen om økonomien for henholdsvis reovering og nedrivning med efterfølgende nyt byggeri, side 2 (BILAG 5).

9 De mulige økonomiske konsekvenser af et salg er ikke et scenarie, der er blevet undersøgt ifølge Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens svar af 28.01.2026 på spørgsmål nr. 2 stillet af Niels Bjerrum (A) (BILAG 6).

10 Både en almen boligorganisation og en privat investor som udlejer kan opsigte lejere med den begrundelse, at bygningen skal rives ned, jf. hhv. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, og lejelovens § 171, stk. 1, nr. 2. I modsætning til en almen boligorganisation, kan en privat investor som udlejer imidlertid ikke opsigte lejere med den begrundelse, at ejendommen skal ombygges/renoveres. På det punkt yder lovgivningen således en anden og bedre beskyttelse for private lejere end for almene lejere. Efter salg til en privat investor, hvor bebyggelsen overgår til reglerne for privat udlejning, forbliver huslejen for eksisterende almene lejere som udgangspunkt uændret, jf. overgangsbestemmelsen i almenboliglovens § 27 a. I praksis vil senere lejeforhøjelser som følge af moderniseringer almindeligvis være begrænset til højst kr. 232 pr. m<sup>2</sup> årligt (2026-niveau) i

### 3. Stripning besegler højhusenes skæbne til nedrivning

Det er særligt bekymrende, at SAB på nuværende tidspunkt overvejer at begynde at strippe 3 af højhusene med 159 tomme boliger for alle gulve, køkkener, døre, badeværelser mm..

En stripning påfører boligerne omfattende og uoprettelig skade og besegler reelt husenes skæbne til nedrivning, fordi SAB på forhånd har udelukket at gennemføre en bevarende reovering.

SABs planer<sup>11</sup> om at påbegynde stripning nu, er derfor endnu en god grund til ikke at indlede en lokalplanproces med henblik på grønt lys til nedrivning.

### 4. Undersøgelser er nødvendige

Bellahøj husene er udført som to punkthuse forbundet med en trappeopgang der virker som ”kanariefuglen i kulminen”, hvis husene overbelastes. Der er imidlertid ikke synlige skader eller revner i selve bygningerne eller i trappeopgangene, der tyder på overbelastning.

Alligevel har SAB siden 2022 med begrænset dokumentation og ensidig argumentation overordnet dømt bygningerne sammenstyrtningsstruede.

Efter byggelovens § 18 kan påbud om rømning udstedes, hvis der kan konstateres fare for personer. Kommunens egne byggesagkyndige har gransket SABs dokumentation og har ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at udstede påbud om rømning eller andre foranstaltninger efter byggelovens § 18. Dette skyldes ifølge kommunens byggesagkyndige, at det ikke vil være muligt at træffe en afgørelse, som opfylder det forvaltningsretlige krav om fyldestgørende begrundelse<sup>12 13</sup>.

---

medfør af lejelovens § 106 om tilbud af passende erstatningsbolig til tilsvarende leje i samme område. For nye lejere på private lejekontrakter, der flytter ind efter en gennemgribende modernisering, kan lejen fastsættes efter reglerne om ”det lejedes værdi”. Huslejeloftet for gennemgribende moderniserede lejemål udlejet efter reglerne om det lejedes værdi udgør aktuelt gennemsnitligt ca. kr. 1.525 pr. m<sup>2</sup> årligt ifølge statistik fra Huslejeankenævnet i København, juni 2025. Huslejeloftet i form af ”det lejedes værdi” gælder kun i ældre boligbyggeri taget i brug før 1992. Hvor en ældre bygning er revet ned og en ny er opført 1992 eller senere samme sted, gælder huslejeloftet ikke. Her gælder reglerne om fri leje i lejelovens kap. 5.

11 Endelig beslutning om stripning er endnu ikke taget i SAB. Først efter udbuddet af stripningsarbejderne er gennemført, forventeligt medio marts 2026, foretages den endelige godkendelse inden arbejderne igangsættes ifølge referat fra Styregruppemøde afholdt den 13. januar 2026, pkt. 3 (BILAG 7).

12 Svar af 25.11.2022 fra enhedschef Kevan Kjølbjerg Hansen i kommunens Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed (BILAG 8).

13 Det nugældende påbud om udlejningsstop, som kommunen udstedte den 13. januar 2023 (BILAG 9), og som er baggrunden for, at 3 af de 10 højhuse i dag står tomme, er derfor ikke udstedt med baggrund i byggeloven, men med henvisning almenboliglovens § 165, hvor det kommunale tilsyn med almene boliger bl.a. lægger vægt på hensynet til boligafdelings økonomi bl.a. i forbindelse med udgifter til evakuering under visse vindforhold.

Der er behov for en uvildig, teknisk undersøgelse til afklaring af sikkerhed ved bygningerne. Måling på bygningerne<sup>14</sup> kan være en vej, men også andre metoder kan overvejes.

Det skylder vi beboerne, det skylder vi de bevaringsværdige højhuse og det skylder vi klimaet<sup>15</sup>.

John Steen Johansen  
Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II

---

14 Rune Brincker, tidl. professor i dynamik, DTU har indgående kendskab SABs undersøgelser af Bellahøj husene og vurderer, at pengene til at undersøge sikkerheden nærmere, vil være godt givet ud, se bl.a. kronik i Berlingske den 30.09.2024 (BILAG 10). Rune Brincker har bl.a. peget på:

- Den omstændighed at man ikke kan påvise sikkerhed med en metode baseret på nye normer, er ikke et bevis for, at der ikke er sikkerhed.
- Sikkerheden for bygningerne er søgt bestemt med en moderne metode som ser helt bort fra facadeelementer og som ikke var normal da bygningerne blev designet.
- Hvis man bruger en mere traditionel metode, der inkluderer facade-elementerne, kan der påvises sikkerhed ved vind af orkanstyrke.
- Der har været god tid (flere år) til at måle direkte på bygningerne og afklare sikkerhed for bygninger og beboere.

15 I følge forvaltningen notat af 15.01.2026 til KTMU om opstart af lokalplan Bellahøj Syd har forvaltningen konstateret, at der vil være en overskridelse af grænseværdierne for CO<sub>2</sub>-udledning i forbindelse med genopførelsen. Det er derfor nødvendigt at optimere genopførelsen yderligere for at leve op til lovens krav, men økonomien til optimeringen af byggematerialer indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr. for genopførelsen (BILAG 11).