



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Bellahøj – mulige påbud efter almenboligloven § 165

Teknik- og Miljøudvalget bestilte på mødet den 19. december 2022 et notat fra forvaltningen om de politiske handlemuligheder vedrørende et eventuelt påbud om genhusning af de lejemaal på Bellahøj, der er omfattet af statiske udfordringer og skal evakueres, hvis vinden når en vis hastighed.

Efter § 165 i almenboligloven kan Kommunalbestyrelsen meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Betingelsen for at kunne meddele et påbud er for det første, at det skønnes nødvendigt for at sikre en forsvarlig drift og for det andet, at efterlevelsen af påbuddet vil fremme en forsvarlig drift.

Driften skal være forsvarlig i relation til såvel økonomi, teknik som administration. Påbuddet rettes til boligorganisationen, men det hindrer ikke, at beboernes interesser tillægges vægt ved afgørelsen.

Det politiske handlerum rækker således fra at gøre intet til at give et påbud, der er mere eller mindre indgribende, men skal tilstræbe at fremme en forsvarlig drift.

Den 24. oktober 2022 sendte forvaltningen en høringskrivelse til boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen over et påtænkt påbud om at afvikle udlejningen af afdelingen i løbet af et år. På det tidspunkt var der forventninger om jævnlige evakueringer med gennemsnitlig en måneders intervaller. Udover problematikken med vindfølsomheden har bebyggelsen problemer med betonskader, kuldebroer og nedbrudte altandæk. Der er en helhedsplan under forberedelse, og den forventes iværksat i 2025. Forvaltningen skønnede ikke, at fortsat udlejning under disse omstændigheder var foreneligt med forsvarlig drift. Ved dette skøn blev der lagt vægt på belastningen ved opretholdelsen af beredskabet og gennemførelsen af de gentagne evakueringer i en årrække samt til beboernes sikkerhed.

Afdelingsbestyrelsen bestrider i sine hørings svar under hele processen, at der er grundlag for at give et påbud og mener, at SAB har bestilt påbuddet hos kommunen for at kunne opsigte beboerne og derved sætte dem uden for indflydelse.

SAB har i sit hørings svar af 7. november 2022 foreslået, at påbuddet opdeles, så fristen for genhusning af de tre mest udsatte bygninger fastsættes til udgangen af 2023 og for de tre andre til den 30. juni 2024.

06-01-2023

Sagsnummer i F2  
2022 - 19876

Dokumentnummer i F2  
69625

Sagsnummer i eDoc  
2022-0406939

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Den endelige revision af de foretagne beregninger, som er afgivet den 24. november 2022, og dermed efter SAB afgav sit høringssvar, viser, at de mest udsatte bygninger er vindstabile ved vindhastigheder op til 13 m/s. Det vil sige, at kritiske vindhastigheder forventes at ville indtræffe med tre måneders intervaller i gennemsnit.

SAB har efter revisionen foreslået, at fristen sættes til 30. juni 2024 for samtlige bygninger.

På baggrund af høringssvarene og de nye estimater af evakueringsfrekvensen finder forvaltningen, at der bør gives påbud til SAB om:

- at ophøre med udlejningen af ledige lejligheder
- at fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan
- at prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom
- at prioritere genhusningen i de tre mest udsatte bygninger, så genhusningen af disse bygninger er gennemført senest den 30. juni 2024.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør