

offersen : christoffersen

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling
Teknik og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Advokatfirma
Rigensgade 11
1316 København K
CVR 41063416

Tlf. 48 41 48 41
www.oclaw.dk
rof@oclaw.dk

5. december 2023

J.nr. 10403 / Målinger på Bellahøjhusene

Som advokat for afdelingsbestyrelsen i almenboligforeningen SAB's afdeling Bellahøj I og II retter jeg på ny henvendelse til Københavns Kommune i anledning af renoveringen af Bellahøjhusene.

På afdelingsmøde den 27. april 2023 vedtog beboerne afdelingsbestyrelsens forslag om at gennemføre målinger på tre af bygningerne i afdelingen. KAB/SAB har uden begrundelse undladt at gennemføre beslutningen, hvilket KAB/SAB er forpligtet til efter almenboliglovens § 37.

Som det fremgår af vedhæftede kopi af mit brev af 5. december 2023 til KAB kan undladelsen af at respektere de beboerdemokratiske regler få den virkning, at beboerne, hvoraf mange har boet i deres lejlighed i årtier, kommer til at fraflytte deres bolig uden grund. Desuden kan der blive tale om et betragteligt økonomisk værdispild.

Københavns Kommunes påbud af 13. januar 2023 om genhusning af afdelingens beboere blev meddelt efter almenboliglovens § 165. Bestemmelsen angår forsvarlig drift, hvilket som anført af kommunen i notat af 6. januar 2023 er i relation til såvel økonomi, teknik som administration. Det anerkendes, at der også kan tages hensyn til beboernes interesser.

Kommunen lagde vægt på, at det er omkostningskrævende at evakuere bygningerne, hvis vindhastighederne overstiger det tilladte for bygningerne.

offersen : christoffersen

Der er efter rådgivning fra professor Rune Brincker grund til at tro, at målinger foretaget direkte på bygningerne, vil vise, at frekvensen af evakueringer kan nedsættes, hvorefter der kan foreligge et væsentlig ændret bedømmelsesgrundlag, end det der ligger til grund for Københavns Kommunes påbud. Kommunen gør sig selv beslægtede overvejelser i notat af 14. november 2023.

Det skal i sammenhængen nævnes, at professor Rune Brincker på et møde den 6. november 2023 (**bilag 1**) har dokumenteret, at rådgiverne for KAB/SAB ikke ved deres beregninger har inddraget trappeopgangene med søjler m.m., selvom denne konstruktion af trapperummene har en betydelig afstivende virkning. Hvilket også bidrager til, at der foreligger et væsentligt ændret bedømmelsesgrundlag.

I første omgang opfordres Københavns Kommune til sikre, at KAB/SAB opfylder sine forpligtelser efter almenboligloven i et spørgsmål af stor betydning for de berørte beboere. Der henvises til tilsynspligten efter almenboliglovens § 164.

Desuden skal jeg varsle, at afdelingsbestyrelsen på et senere tidspunkt kan forventes at begære revurdering af fristen i Københavns Kommunes påbud af 13. januar 2023. Påbuddet bør nærliggende udskydes henset til de relevante oplysninger, som gennemførelsen af målingerne forventes at tilvejebringe. En fristforlængelse for efterlevelse af påbuddet vil ikke medføre meromkostninger, idet lejemålene ikke står tomme.

Kopi af dette brev er sendt til KAB.

Med venlig hilsen



René Offersen