

Social- og Boligministeriet  
Att. sektortilsynet

Advokatfirma  
Rigensgade 11  
1316 København K  
CVR 41063416

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

21. februar 2023

**J.nr. 10403 / Sagsnummer 2021-0303563: Genhusning i SAB afdeling Bellahøj II**

Som advokat for afdelingsbestyrelsen i almenboligforeningen SAB's afdeling Bellahøj I og II retter jeg henvendelse til Social- og Boligministeriet i anledning af Københavns Kommunes påbud af 13. januar 2023 (**bilag 1**) om genhusning af afdelingens beboere i medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1.

SAB's oplysning af sagen giver ikke belæg for den materielt vidtgående afgørelse, hvilket i Københavns Kommunes afgørelse har fundet udtryk på den måde, at kommunens afgørelse ikke indeholder en begrundelse, der opfylder kravene i forvaltningslovens § 24.

Påbuddet har særdeles indgribende virkning for beboerne. SAB har iværksat et initiativ med frivillig fraflytning, hvor modellen er permanent genhusning med mulighed for at flytte tilbage i lejligheden på et ikke nærmere konkretiseret tidspunkt under det langstrakte projekt.

Mange af beboerne har boet i deres lejlighed i årtier og har indrettet deres tilværelse i tillid til lejeforholdene. En større del af beboerne vil ikke have mulighed for at vende tilbage til deres lejligheder på de nye økonomiske vilkår, der vil komme til at gælde efter renoveringen, hvilket er forstærket med SAB's valg af tilbud om permanent genhusning fremfor midlertidig genhusning.

Social- og Boligministeriet kan tage sager op til behandling som led i ministeriets almindelige sektortilsyn, og jeg skal hermed anmode ministeriet om at ophæve påbuddet og hjemvise sagen til Københavns Kommune med pålæg om at træffe en fuldt oplyst og begrundet afgørelse, herunder ved inddragelse af relevante målinger/monitoreringer af, om bygningernes beskafenhed udgør en risiko for beboerne under kraftige vindforhold.

Jeg vil redegøre nærmere for baggrunden for min anmodning om genvurdering af sagen nedenfor.

### **1. Påbuddets hjemmel og rækkevidde**

Københavns Kommunes påbud er udstedt i medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1. Bestemmelsen er alvorlig og kan alene tages i brug, når det er nødvendigt at hensyn til at *”sikre en forsvarlig drift af den almene organisation og dens afdelinger”*.

Københavns Kommune har konkret truffet afgørelse om at påbyde boligorganisationen:

- 1) At ophøre med udlejningen af ledige lejligheder;
- 2) At fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan;
- 3) At prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom; og
- 4) At genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.

Påbuddets andet og fjerde led er særligt indgribende, da de påtvinger udflytning af de eksisterende lejere.

## 2. Kravene til beslutningsgrundlag og begrundelse

Officialprincippet og begrundelsespligten er garantiforskrifter, der generelt anses for at have væsentlig betydning for en afgørelses lovlighed og rigtighed.

Påbuddets intensive virkning i denne sag stiller store krav til Københavns Kommunes beslutningsgrundlag og begrundelse.

Hvis der er tvivl om væsentligt faktum, der kan afgøre sagens udfald, skal myndigheden i henhold til officialprincippet søge forholdet afklaret. Folketingets Ombudsmand angiver i sin myndighedsguide, pkt. 4.1, at det påhviler myndigheden *”så vidt muligt at afklare eller tage stilling til bevistvivl og afgøre, om den pågældende oplysning kan lægges til grund for afgørelsen”*.

Om udtrækningen af myndighedens undersøgelser for at afklare bevistvivl, anfører Folketingets Ombudsmand i samme afsnit: *”Undersøgelsens udstrækning må i så fald afgøres ved en konkret vurdering på de foreliggende oplysninger sammenholdt med retsgrundlag. I disse tilfælde må hensynet til de interesser, der taler for en hurtig afgørelse, afvejes over for hensynet til så vidt muligt at træffe den materielt rigtige afgørelse. Hvis der træffes en afgørelse på summarisk grundlag, må myndigheden herefter træffe en endelig afgørelse efter en fuldstændig undersøgelse af sagen.”*

Det særligt indgribende fjerde led i Københavns Kommunes påbud har virkning den 30. juni 2024. Kommunen har således ikke fundet, at beboernes udflytning er akut, hvorfor tidsmæssige aspekter ikke kan begrunde, at der er blevet slækket på sagsoplysningen forud for afgørelsen af 13. januar 2023.

Københavns Kommunes begrundelsespligt er til gengæld skærpet, fordi der foreligger flere uoverensstemmende sagkyndige udtalelser om beskaffenheden af bygningerne i Bellahøj II, således som det vil fremgå nedenfor.

Mindstekravet er, at det af Københavns Kommunes afgørelse fremgår, på hvilket grundlag en sagkyndig vurdering er blevet tilsidesat fremfor en anden, jf. Forvaltningsloven med kommentarer af Niels Fenger, 2. udgave, 2021, s. 689 og 698.

Det skærpede begrundelseskrav er også kommet til udtryk i Folketingets Ombudsmands udtalelse i sagen FOB 1988.127, der omhandlede Adoptionsnævnets begrundelse i en adoptionssag. Af udtalelsen fremgår: *”Henset til, at Deres klienters klage til Adoptionsnævnet særlig var støttet på (C's) udtalelse af 9. maj 1988, der indeholdt både en redegørelse for generelle spørgsmål om vurderingen af Hodgkins sygdom og en konkret vurdering af (B's) helbredstilstand, ville jeg have fundet det rigtigst, at Adoptionsnævnet i sin begrundelse for afgørelsen af 6. juli 1988 havde tilkendegivet, hvorfor (C's) udtalelse af 6. maj 1988 ikke kunne begrunde en ændret vurdering af sagen. Begrundelsen kunne f.eks. være udformet som den konklusion, der er anført i (D's) notat af 16. november 1988 i anledning af klagen til mig.”* Det er således ikke tilstrækkeligt at angive, at der ikke er lagt vægt på en faglig vurdering i sagen. Myndigheden skal også konkret begrunde, hvorfor vurderingen er tilsidesat.

Det taler også for en skærpelse af begrundelseskravet, hvis der i et sagsforløb foreligger ændrede vurderinger fra enten eksterne fagpersoner eller myndigheden selv, jf. Forvaltningsloven med kommentarer af Niels Fenger, 2. udgave, 2021, s. 690 og 695. Begge dele gør sig gældende i denne sag, jf. nærmere afsnit 3.

### **3. Påbuddets begrundelse**

Københavns Kommunes afgørelse indeholder en konklusion om, at det ikke længere er foreneligt med en forsvarlig drift at forsætte udlejningen af bebyggelsen, Bellahøj II.

Det nærmeste kommunen kommer en begrundelse for denne konklusion er angivelsen i afgørelsen om, at der navnlig er lagt vægt på *”de seneste notater*

*fra de tre ingeniørfirmaer om vindstabiliteten i de 6 bygninger, der tilhører SAB, afdeling II Bellahøj, der konkluderer, at bygningerne med 3 eller 12 måneders intervaller i gennemsnit bliver udsat for kritiske vindhastigheder og derfor må evakueres”.*

Det fremgår ikke præcist, hvilket af de tre notater, der er tale om, men det må være en reference til notatet ”Eksisterende forhold SAB Bellahøj” af 5. december 2022, der er udarbejdet af Rambøll, Svend Ole Hansen ApS og Niras (**bilag 2**). Notatet er en revideret udgave af et notat af 28. november 2022, der præciserer et notat af 24. november 2022 (**bilag 3**). Der er tidligere udarbejdet notater af Rambøll, Svend Ole Hansen ApS og Niras den 20. oktober 2022 (**bilag 4**), der var en revideret udgave af et notat af 14. oktober 2022 samt et notat dateret 11. oktober 2022 (**bilag 5**).

Notatet af 24. november 2022 erstattede desuden tidligere notater af 14. oktober 2022, revideret den 7. november 2022, statusnotat af 16. juni 2022, opsamlingsnotat af 10. februar 2023 og opsamlingsnotat af 15. december 2021, jf. bilag 3, s. 1.

SAB’s administrationsorganisation KAB afgav indlæg i sagen den 6. december 2022 (**bilag 6**).

Københavns Kommune har i sagsforløbet stillet spørgsmålstegn ved, om der er en risiko forbundet med fortsat beboelse i bygningerne, men det fremgår ikke af påbuddet, hvad der får kommunen til at anse sig for overbevist.

I indledningen af det præciserende notat af 5. december 2022 fremgår: ”Præciseringen sker i forlængelse af kommentar fra myndighed til førnævnte notat, hvor myndighed efterspørger en beskrivelse af, hvad der sker og hvori faren består ved overskridelse af de i notatet nævnte tilladelige basisvinde.” (bilag 2, s. 1).

Afdelingsbestyrelsen er ikke i besiddelse af den af omtalte kritiske kommentar, som Københavns Kommune opfordres til at fremlægge i sagen.

Enhedschefen for Afslutning af Byggesager i Teknik- og Miljøforvaltningen hos Københavns Kommune informerede i en e-mail til KAB den 22. november 2022, at kommunen ikke fandt juridisk grundlag for påbud om rømning af bygningerne (**bilag 7**).

Af e-mailkorrespondancen fremgår blandt andet *”det er ikke i sig selv nok, at bygningen lider af fysiske mangler, fordi der kun kan stilles krav om rømning mv., hvis der kan konstateres fare for personer; enten ved besigtigelse på stedet eller på anden vis; fx i form af tekniske rapporter eller andre kvalificerede oplysninger”*.

Enhedschefen bemærkede samtidig, at notatet af 24. november 2022, jf. bilag 3, anbefalede evakuering *”uden nogen konkret begrundelse”*, og at notatet ikke omtalte *”hvorfor det netop er dén angivne vindstyrke, der anbefales evakuering ved”*.

Ifølge e-mailen fra november 2022 anså kommunen det under alle omstændigheder for en betingelse for at udstede påbud om rømning, at ejer (dvs. SAB) ikke viser vilje til at foretage nødvendige sikkerhedsforanstaltninger i tilfælde, hvor SAB mener, at der er fare på færde.

Spørgsmålstegnene blev stillet en måned efter, at Københavns Kommune den 24. oktober 2022 udsendte en agterskrivelse om påbud efter lov om almene boliger § 165, stk. 1 (**bilag 8**). Begrundelsen i agterskrivelsen og begrundelsen i påbuddet af 13. januar 2022 er dog enslydende, jf. bilag 1.

Københavns Kommune forholder sig ikke i begrundelsen for afgørelsen af 13. januar 2023 til de spørgsmål, kommunen selv stillede til kvaliteten af SAB's tekniske vurderinger af bygningernes beskaffenhed i november 2022. Det belyses heller ikke i det notat Teknik- og Miljøudvalget udarbejdede et i sagen den 6. januar 2023 (**bilag 9**).

Udover tavshed omkring de tidligere betænkeligheder fra kommunen selv, forholder afgørelsen af 13. januar 2023 sig ikke til, at SAB's tekniske rådgiveres konklusioner er blevet kritiseret af Rune Brincker, der er en anerkendt førende ekspert inden for eksperimentel dynamik. Ekspertens CV vedlægges som **bilag 10**.

Rune Brinckers kritik angår blandt andet SAB's rådgiveres mistanke om, at der kan forekomme uvarslet brud i bygningerne. Mistanken er ifølge eksperthen ikke dokumenteret, ligesom SAB's rådgiveres konklusioner ikke er baseret på målinger/monitorering af selve bygningerne. Grundlæggende mener Rune Brincker ikke, at rådgivernes konklusioner er hverken sikre eller velunderbyggede. Han har derfor foreslået, at der foretages relevante målinger/monitoreringer af de bygninger, som SAB har ønsket underlagt et udlejningsforbud med henblik på at fastslå om bygningernes beskaffenhed udgør en risiko for beboerne under kraftige vindforhold.

Kritikken fra Rune Brincker omtales af Rambøll, Svend Ole Hansen ApS og Niras i et brev af 1. december 2022 (**bilag 11**), men Københavns Kommune forholder sig ikke hertil i afgørelsen af 13. januar 2023. Af afgørelsen fremgår dog, at målinger på selve bygningerne ikke vil føre til en ændret vurdering af det forsvarlige i at fortsætte udlejningen på længere sigt. Det fremgår ikke, hvordan kommunen er nået frem til denne konklusion.

Til brug for Social- og Boligministeriets vurdering af sagen har afdelingsbestyrelsen på ny forelagt sagen for Rune Brincker, der til brug for ministeriets sagsbehandling har sammenfattet sine kritikpunkter i to vedlagte udtalelser om henholdsvis Københavns Kommunes konklusion vedrørende yderligere målinger (**bilag 12**) og teknikernes vurdering af brug af målinger ved Bellahøj II (**bilag 13**).

I de sammenfattende udtalelser kommenterer Rune Brincker på fire konklusioner fra SAB's tekniske rådgivere, navnlig: 1) At et brud i konstruktionen formodentligt vil være et sprødt uvarslet brud, 2) at bæreevnen vil være væk, så snart trykresultanten falder uden for væggenes geometri, 3) at de

foreslåede målinger alene knytter sig til bygningens anvendelsestilstand, og 4) at de foreslåede målinger på selve bygningerne ikke vil kunne give viden om brudtilstanden. Derudover redegøres der for, hvordan målinger/monitorering af bygningerne kan gennemføres.

#### **4. Konklusion**

Hensynet bag begrundelseskravet for forvaltningsretlige afgørelser er, at det skal være muligt at forstå, hvad der i en afgørelse er lagt vægt på, hvilket for en intensiv afgørelse som denne omfattende sagkyndige kritik af tekniske vurderinger, nødvendigvis må omfatte en begrundet stillingtagen til kritikken.

Det er en væsentlig retlig mangel, at Københavns Kommune har truffet afgørelse i sagen uden at forholde sig til Rune Brinckers faglige vurderinger. Hvis Københavns Kommune ikke har ment, at vurderingerne skulle tillægges vægt i sagen, skulle kommunen efter sagens intensive karakter som minimum oplyse hvorfor. Den mangelfulde begrundelse efterlader et billede af, at Københavns Kommune ikke var i stand til at forklare tilsidesættelsen af ekspertens vurderinger.

Det var derudover påkrævet, at Københavns Kommune i afgørelsen i sin begrundelse angav grundlaget for vurderingen af, at de af Rune Brincker foreslåede målinger/monitorering af selve bygningerne ikke ville tilvejebringe relevante nye oplysninger i sagen.

Den utilstrækkelige oplysning og fraværet af relevant begrundelse gør i sig selv, at påbuddet bør ophæves og hjemvises.

Nødvendigheden af den reaktion bekræftes desuden tydeligt af Rune Brinckers udtalelser afgivet til brug for ministeriet om Københavns Kommunes konklusioner vedrørende yderligere målinger (bilag 12) og teknikerens vurdering af brug af målinger ved Bellahøj II (bilag 13). Udtalelserne



offersen : christoffersen

viser, at der ikke på det foreliggende grundlag var faktisk belæg for det materielle intensive påbud.

Sagen er efter sin karakter hastende og må gives prioritet af Social- og Boligministeriet.

----

Københavns Kommune har modtaget genpart af denne skrivelse.

Med venlig hilsen

René Offersen