ØKF Sekretariatet for Østhavnen (6684)
Økonomiforvaltningen

Til Jens-Kristian Lütken (V)

Politikersvar til Jens-Kristian Lütken (V) - Nedrivning af bygninger på byggefelterne C4 og C6 i Fælledby

Jens-Kristian Lütken (V) har den 15. september 2026 stillet følgende spørgsmål vedr. nedrivning af bygninger på byggefelterne C4 og C6 i Fælledby:

1. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilken involvering By & Havn som 50 pct. ejer af Fælledby P/S har haft i fastlæggelsen og godkendelsen af kompensationsmodellen for køberne i C4 og C6, herunder om modellen har været forelagt bestyrelsen i Fælledby P/S og relevante beslutningsorganer i By & Havn?

2. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvordan By & Havn har forholdt sig til, om kompensationen stiller de berørte købere økonomisk mindst lige så godt, som hvis Fælledby P/S havde opfyldt købsaftalerne, herunder hvilket sammenligningsgrundlag der er lagt til grund?

3. Vil forvaltningen indhente oplysning om, hvorvidt de skattemæssige konsekvenser af kompensationen for køberne er blevet vurderet, herunder om Fælledby P/S har indhentet skattemæssig rådgivning og/eller bindende svar fra Skattestyrelsen om beskatningen af kompensationen?

4. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilke parametre der indgår i beregningen af den enkelte købers kompensation, og hvordan det sikres, at sammenlignelige boliger behandles ensartet og sagligt? Herunder hvordan to praktisk talt identiske boliger i C4, købt på samme tidspunkt, kan udløse tilbud, hvor det tilbudte kompensationsbeløb til den ene køber er 50 pct. højere end til den anden, selv om boligen med det laveste tilbud havde en 100.000 kr. højere oprindelig købspris.

5. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilket aftaleretligt grundlag Fælledby P/S påberåber sig for at anse de bindende købsaftaler for ophævet, og om By & Havn som ejer har fået dette grundlag vurderet juridisk?

29-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 21669

Dokumentnummer i F2
12190047

Sagsnummer eDoc
2026-0354111

Sagsbehandler
Lisbeth Kjær Thomsen

ØKF Sekretariatet for Østhavnen (6684)

6. Vil forvaltningen indhente oplysning om, hvornår By & Havns bestyrelse og direktion samt bestyrelsen i Fælledby P/S første gang blev orienteret om problemerne i C4 og C6, og hvilken viden om mulige projekterings- og udførelsesfejl der forelå på de tidspunkter, hvor Fælledby P/S fortsat indgik bindende købsaftaler med private købere?

7. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, om spørgsmålet om fortsat salg af boliger i C4 og C6 blev drøftet i Fælledby P/S, med bestyrelsen eller med ejerne, efter at undersøgelserne af mulige projekterings- og udførelsesfejl var iværksat, og i givet fald hvilke beslutninger der blev truffet?

8. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, om de berørte købere får fuld indsigt i beregningsgrundlaget for deres egen kompensation, herunder de konkrete mæglervurderinger, vurderingsforudsætninger og sammenligningsgrundlag, samt hvordan By & Havn forholder sig til, at køberne har frist til den 7. oktober 2026 for at acceptere tilbuddet, før der foreligger fuld klarhed over beregningsgrundlaget og deres retsstilling? Vil forvaltningen samtidig oplyse, om en accept af kompensationstilbuddet helt eller delvist indebærer, at køberne giver afkald på yderligere krav mod Fælledby P/S?

Økonomiforvaltningens svar
Økonomiforvaltningen har bedt om en redegørelse fra By & Havn, som indeholder svar på de stillede spørgsmål ovenfor.

By & Havn har i den forbindelse indhentet vedlagte redegørelse fra Fælledby P/S.

By & Havn bemærker:

- "At Fælledby P/S er stiftet i 2019 med det formål og mandat at opføre bydelen Fælledby.
- At selskabet ejes med 50 pct. af PensionDanmark og 50 pct. af By & Havn.
- At By & Havns ejerinteresse i Fælledby P/S varetages ved udpegning af bestyrelsesmedlemmer til Fælledby P/S.
- At det er Fælledby P/S, der som bygherre for Fælledby har ansvaret for at opføre Fælledby, herunder C4 og C6, og for at have kontakt til entreprenører, rådgivere, kommende beboere mv.
- At By & Havns bestyrelse ikke har truffet beslutninger vedrørende det konkrete forløb, herunder Fælledby P/S' beslutning om nedrivning, kompensationsmodeller til købere eller andre forhold vedrørende den konkrete udvikling i Fælledby P/S.

Bilag
Redegørelse vedrørende byggefelt C4 og C6 i Fælledby

NOTAT

Til Økonomiforvaltningen

Redegørelse vedrørende byggefelt C4 og C6 i Fælledby

25. september 2026
S-20260202-0282
D-20260925-321389

1 Baggrund

Økonomiforvaltningen har i en e-mail af 17. september 2026 bedt By & Havn om en redegørelse i forbindelse med besvarelsen af en række spørgsmål vedrørende byggefelterne C4 og C6 i Fælledby.

By & Havn har i den forbindelse indhentet vedlagte bidrag inkl. bilag fra Fælledby P/S.

2 By & Havns bemærkninger

By & Havn bemærker, at Fælledby P/S er stiftet i 2019 med det formål og mandat at opføre bydelen Fælledby. Selskabet ejes med 50 pct. af PensionDanmark og 50 pct. af By & Havn. By & Havns ejerinteresse i Fælledby P/S varetages ved udpegning af bestyrelsesmedlemmer til Fælledby P/S. Det er Fælledby P/S, der som bygherre for Fælledby har ansvaret for at opføre Fælledby, herunder C4 og C6, og for at have kontakt til entreprenører, rådgivere, kommende beboere mv.

Det kan oplyses, at By & Havns bestyrelse ikke har truffet beslutninger vedrørende det konkrete forløb, herunder Fælledby P/S' beslutning om nedrivning, kompensationsmodeller til købere eller andre forhold vedrørende den konkrete udvikling i Fælledby P/S.

2 Vedlagt

- Redegørelse fra Fælleby P/S inkl. bilag.

Bidrag fra Fælledby P/S til redegørelse vedrørende C4 og C6

Fælledby P/S er af By & Havn den 17. september 2027 blevet bedt om bidrag til en redegørelse vedrørende C4 og C6, som Økonomiforvaltningen har udbedt sig hos By & Havn til besvarelse af en række politikerspørgsmål.

Spørgsmålene fremgår af bilag 1. Nummereringen nedenfor henviser til de enkelte spørgsmål.

Ad 1) Kompensation

Det er bestyrelsen i Fælledby P/S, der har fastlagt og godkendt kompensationsmodellen for køberne i C4 og C6, herunder også repræsentanterne (formandsskabet) udpeget fra By & Havn. Beslutningen er truffet på baggrund af juridisk rådgivning fra Fælledbys advokater.

Der er siden den oprindelige fremlagte kompensationsmodel besluttet at indhente en tredje vurdering af de enkelte boliger i ejendommen C4 efter ønske fra beboerne. Derfor bliver berørte ejere tilbudt en tredje uvildig vurdering af deres bolig. Modellen og beregningsmetoden er fortsat den samme, og kompensationen udregnes på basis af de to højeste vurderinger. Dette er oplyst til køberne med brev af 23. september 2027, som er vedlagt.

Ad 2) Kompensation
Kompensationen skal dække den værdistigning på boligen, som køberne går glip af, og er baseret på vurderinger af boligens aktuelle markedsværdi. Vurderingerne foretages af tre ejendomsmæglerfirmaer – Den mægler, som var med til at sælge C4 i sin tid, en uvildig mægler, der ikke tidligere har været involveret i Fælledby samt en uvildig vurderingsperson udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE). Den tredje vurdering er igangsat i samarbejde med DE. Fælledby har endnu ikke fået bekræftet, hvornår den tredje vurdering vil være afsluttet. Kompensationen fastsættes herefter som gennemsnittet af de to højeste vurderinger. Vurderinger sker efter ejendomsmæglernes faglige kriterier.

Ad 3) Skat

Fælledby P/S er ved at afsøge spørgsmålet og har bedt selskabets revisor undersøge de generelle skatteforhold nærmere, dog kan Fælledby ikke som bygherre rådgive de enkelte købere om deres individuelle skatteforhold.

Ad 4) Kompensation

Fælledby P/S har bedt ejendomsmæglerne beskrive, hvilke parametre der anvendes i ejendomsvurderingen og dette er i proces. I øvrigt henvises til ad 2 om den iværksatte 3. mæglervurdering.

Ad 5) Juridisk grundlag

Fælledby P/S kan ikke levere den bolig, som købsaftalen omhandler, og betragter derfor aftalen som ophævet. Fælledbys juridiske rådgivning har oplyst, at i juridisk forstand misligholder Fælledby købsaftalen, og heraf følger det, at købere er berettiget til erstatning. Erstatningen skal kompensere køberen for den værdistigning, som har været i boligen fra købstidspunktet og frem til udmeldingen om nedrivning, og derfor tilbyder Fælledby en kompensation. Kompensationen indebærer derudover den dagbod, som er optjent iht. kontraktens betingelser.

Information om ophævelse af kontrakten fremgår af de breve, som er udsendt til såvel ejere som lejere i C4 og C6 den 9. september og 23. september. Brevene er vedlagt.

Ad 6) Fejl i byggerierne

Fælledby P/S var opmærksomme på fejl i byggeriet allerede da Scandi Byg meldte konkurs i januar 2025. Herefter blev den tekniske undersøgelse igangsat, og undersøgelsen kortlagde løbende fejl og mangler, som skulle udbedres. Fælledby P/S tog en nedskrivning i årsregnskabet for 2025 på 182 mio. kr. pga. disse problemer og den tidsforsinkelse, som de medførte.

Her var det stadig den klare vurdering hos Sweco og Fælledby, at de konstaterede fejl kunne udbedres. Derfor blev der fortsat indgået købsaftaler på C4 i perioden. Der er i alt indgået tre bolighandler i 2026, hvor den sidste handel blev endelig i juli.

Det er først, da Sweco afleverer konklusionerne af den dybdegående undersøgelse i notater af den 14. august 2026 og d. 4. september 2026, at Fælledby får klarhed over fejlenes fulde omfang. Sweco konkluderer i undersøgelsen, at der er så omfattende byggeskader og alvorlige fejl, at bygningerne vurderes totalskadede.

På den baggrund beslutter Fælledbys P/S' bestyrelse den 7. september 2026, at de to bygninger skal rives ned. Der er ikke solgt eller udlejet boliger, efter at Sweco konkluderede, at bygningerne var totalskadede.

Ad 7) Fejl i byggerierne

Der henvises til ad 6)

Ad 8) Kompensation

Der henvises til ad 2) og ad 4) samt de vedlagte breve.

Ved beslutningen om at indhente en tredje vurdering har Fælledby også udskudt tidsfristen for tilbagemelding og kommunikeret dette til køberne, og der fastsættes en ny tidsfrist, når Fælledby kender processen for den tredje vurdering. Alle tre vurderinger bliver udleveret til de respektive købere sammen med genberegningen af

kompensationen. Kompensationen er til fuld og endelig afgørelse, og køber kan derfor ikke bagefter forfølge yderligere krav mod Fælledby.

Bilag 1: Spørgsmål i henvendelsen

1. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilken involvering By & Havn som 50 pct. ejer af Fælledby P/S har haft i fastlæggelsen og godkendelsen af kompensationsmodellen for køberne i C4 og C6, herunder om modellen har været forelagt bestyrelsen i Fælledby P/S og relevante beslutningsorganer i By & Havn?

2. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvordan By & Havn har forholdt sig til, om kompensationen stiller de berørte købere økonomisk mindst lige så godt, som hvis Fælledby P/S havde opfyldt købsaftalerne, herunder hvilket sammenligningsgrundlag der er lagt til grund?

3. Vil forvaltningen indhente oplysning om, hvorvidt de skattemæssige konsekvenser af kompensationen for køberne er blevet vurderet, herunder om Fælledby P/S har indhentet skattemæssig rådgivning og/eller bindende svar fra Skattestyrelsen om beskatningen af kompensationen?

4. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilke parametre der indgår i beregningen af den enkelte købers kompensation, og hvordan det sikres, at sammenlignelige boliger behandles ensartet og sagligt? Herunder hvordan to praktisk talt identiske boliger i C4, købt på samme tidspunkt, kan udløse tilbud, hvor det tilbudte kompensationsbeløb til den ene køber er 50 pct. højere end til den anden, selv om boligen med det laveste tilbud havde en 100.000 kr. højere oprindelig købspris.

5. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, hvilket aftaleretligt grundlag Fælledby P/S påberåber sig for at anse de bindende købsaftaler for ophævet, og om By & Havn som ejer har fået dette grundlag vurderet juridisk?

6. Vil forvaltningen indhente oplysning om, hvornår By & Havns bestyrelse og direktion samt bestyrelsen i Fælledby P/S første gang blev orienteret om problemerne i C4 og C6, og hvilken viden om mulige projekterings- og udførelsesfejl der forelå på de tidspunkter, hvor Fælledby P/S fortsat indgik bindende købsaftaler med private købere?

7. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, om spørgsmålet om fortsat salg af boliger i C4 og C6 blev drøftet i Fælledby P/S, med bestyrelsen eller med ejerne, efter at undersøgelserne af mulige projekterings- og udførelsesfejl var iværksat, og i givet fald hvilke beslutninger der blev truffet?

8. Vil forvaltningen indhente en redegørelse fra By & Havn for, om de berørte købere får fuld indsigt i beregningsgrundlaget for deres egen kompensation, herunder de konkrete mæglervurderinger, vurderingsforudsætninger og sammenligningsgrundlag, samt hvordan By & Havn forholder sig til, at køberne

har frist til den 7. oktober 2026 for at acceptere tilbuddet, før der foreligger fuld klarhed over beregningsgrundlaget og deres retsstilling? Vil forvaltningen samtidig oplyse, om en accept af kompensationstilbuddet helt eller delvist indebærer, at køberne giver afkald på yderligere krav mod Fælledby P/S?

Fælledby

23. september 2026

Opfølgning på informationsmøde for købere i C4

Kære alle,

Vi sender jer her en opfølgning på det seneste informationsmøde, hvor I stillede en række spørgsmål til os efter beslutningen om at nedrive det byggeri, hvor I har købt boliger. Som vi nævnte på mødet, så er vi selvfølgelig interesseret i at lytte og forsøge at finde de bedst mulige løsninger.

Vi har noteret os en række generelle spørgsmål både fra mødet og fra jeres skriftlige henvendelser, som vi nu er i gang med at behandle, så vi kan give jer grundige og fyldestgørende svar.

Vi indhenter en tredje vurdering af boligerne
På mødet gav mange af jer udtryk for, at vurderingen af jeres bolig kunne være endnu bedre underbygget. Det har vi lyttet til, og vi har derfor besluttet at indhente en tredje vurdering af værdien på jeres bolig.

Den tredje vurdering foretages af en vurderingsperson, som bliver uvildigt udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening. Vi får dermed tre selvstændige vurderinger i stedet for to, og det giver et bredere grundlag at vurdere boligværdien på.

Beregningsmetoden er den samme som hidtil, og vi lægger fortsat to mæglervurderinger til grund for kompensationen. Vi anvender de to højeste vurderinger af de tre, uanset hvad den tredje vurdering måtte vise. I vil få tilsendt de tre vurderinger af jeres konkrete bolig, når de foreligger.

Fristen den 7. oktober er fjernet
Dette betyder også, at vi udskyder fristen for jeres tilbagemelding, da vi endnu ikke ved, hvor lang tid det vil tage at indhente en ny vurdering. Fristen den 7. oktober er derfor fjernet. Vi udmelder en ny frist til jer, så snart vi har mere information om processen for den tredje vurdering.

Vi vender løbende tilbage til jer på de spørgsmål, I har stillet.

Har I yderligere spørgsmål, er I velkomne til at skrive til os på kompensation@faelledby.dk.

Med venlig hilsen

Fælledby P/S

Fælledby

13. sept 2026

Kære alle

Vi ser frem til at se jer til informationsmøde for købere i ejendom C4 i morgen.

På mødet vil vi gennemgå baggrunden for vores beslutning om at nedrive C4 og C6 samt baggrunden for den kompensation, I har fået tilbudt. Derefter åbner vi for spørgsmål, som vi vil bruge størstedelen af mødet på.

Vi har modtaget og læst alle jeres henvendelser siden udmeldingen i onsdags, og vi er i fuld gang med at gennemgå dem, så vi kan give jer et grundigt svar hver især. I er derudover meget velkomne til at tage spørgsmål med til mødet, hvor vi vil svare på så meget som muligt.

Sted: "Fælledlab", Vejlands Allé 200
Tid: kl. 18:00-19:00
Parkering: Områdevagt på stedet viser vej til P-pladser uden for Fælledlab

Brug følgende link og kode for at deltage online:

https://teams.microsoft.com/meet/349534433116825?p=wOhQ3QyTaaLfIUXswC
Møde-id: 349 534 433 116 825
Adgangskode: DK3UH9FA

Med venlig hilsen

Fælledby P/S

Fælledby

9. sept 2026

Vigtig information om jeres købsaftale og ejendommen C4 (Kirsebærhuset)

Kære boligkøbere,

Vi skriver til jer her med en svær besked. Som vi oplyste på det seneste beboermøde, har vi sammen med ingeniørfirmaet Sweco været i gang med en omfattende teknisk undersøgelse af de fejl, som er konstateret i byggeriet. Undersøgelsen er nu afsluttet, og Sweco konkluderer desværre, at byggerierne C6 (Egehuset) og C4 (Kirsebærhuset) bør rives ned. Den tidligere totalentreprenør på sagen har ikke overholdt de aftalte tegninger, vi godkendte ved projektets start, og der er massive fejl i udførelsen af byggeriet.

Vi har i Fælledby P/S besluttet at følge vurderingen og rive bygningerne ned.

Det betyder, at den bolig, I har købt, ikke kan leveres, og at jeres købsaftale ophæves. I har alle ret til dagbod i kraft af jeres købsaftale, og I bliver tilbudt kompensation samt plads på interesselisten for bygning C5 (Æblehuset), inden boligerne sættes til salg offentligt.

Vi ved, I har ventet længe på at høre nyt om byggerierne, og at I allerede i maj måned traf beslutning om at blive i aftalen. Vi er enormt kede af, at vi stiller jer i denne svære situation, men vi mener ikke, det er forsvarligt at lade nogen flytte ind i bygningerne C4 og C6. I dette brev forklarer vi:

- Hvad Sweco har konkluderet
- Hvorfor vi har truffet beslutningen om nedrivning
- Hvilken kompensation I kan forvente
- Hvilke muligheder I har for at købe en ny bolig i Fælledby

Sweco: Bygningerne er ”totalskadede”

Da Scandi Byg gik konkurs i januar 2025, satte vi en teknisk undersøgelse i gang med byggetekniske rådgivere fra ingeniørfirmaet Sweco. Undersøgelsen er nu afsluttet. Konklusionen er:

- At bygningerne ikke er opført i overensstemmelse med de tegninger, vi i sin tid har godkendt fra Scandi Byg.
- Det er usikkert, om bygningerne overhovedet kan gøres sikre og lovlige til beboelse.
- At der er alvorlige og omfattende projekterings- og udførelsesfejl i byggeriet.
- Sweco vurderer samlet set bygningerne C4 og C6 som ”totalskadede”. Swecos notat er her vedlagt.

Fejlene sidder primært i de bærende dele af konstruktionen. De træmoduler, som bygningen er opført af, er underdimensionerede og har ikke tilstrækkelig bæreevne. Der er blandt andet boret huller de forkerte steder i bjælkerne under lejlighedernes gulve, hvilket påvirker bjælkernes bæreevne, og svejsninger af stål dybt inde i konstruktionerne er udført forkert og har heller ikke tilstrækkelig bæreevne. Det betyder, at byggeriet vil sætte sig, og at den bærende konstruktion vil blive skæv over tid.

Vi river ned og bygger nyt

Sweco vurderer, at det er usikkert, om bygningerne overhovedet kan gøres lovlige ved en genopretning. Uden det kan myndighederne ikke give den nødvendige ibrugtagningstilladelse.

Derfor ser vi os nødsaget til at rive bygningen ned med henblik på at opføre en ny bygning på byggefeltet.

Vi kender endnu ikke tidsplanen for det arbejde. Det går vi i gang med at planlægge nu. Det er på nuværende tidspunkt ikke besluttet, hvad der skal opføres på byggefeltet.

Jeres købsaftale ophæves

Jeres købsaftale ophæves. I skal ikke foretage jer noget for at blive frigjort fra den, og I har ingen forpligtelser tilbage over for os. I vil modtage den dagbod, som jeres aftale berettiger jer til frem til dags dato.

Projekterings- og udførelsesfejlene er som bekendt opstået hos Scandi Byg, som var totalentreprenør på C4 og C6 og dermed også stod for projekteringen. Det er os som bygherre, der har det fulde ansvar over for jer som købere.

Fælledby P/S ønsker ikke, at I skal stå med en regning eller en risiko, der stammer fra disse fejl. Det er vigtigt at understrege, at Scandi Byg ikke er eller har været tilknyttet andre byggerier i Fælledby, og at de øvrige ejendomme fortsat følger deres tidsplan.

Få overblik over jeres kompensation

Der er mange lejere og købere, som er berørte af denne situation. Vi sender jer hver især en oversigt over kompensationen for lige netop jeres købsaftale.

I vil derfor i umiddelbar forlængelse af dette brev modtage en oversigt på mail med information om jeres kompensation.

Interesseliste for en bolig i C5 (Æblehuset)

Hvis I fortsat ønsker en bolig i Fælledby, kan I komme på en særskilt interesseliste for C5 (Æblehuset) og få mulighed for at købe, inden boligerne sættes til salg offentligt.

C5 (Æblehuset) opføres af en anden entreprenør og med et andet byggesystem end på C4 og C6.

Næste skridt

Ønsker I at acceptere tilbuddet om kompensation, skal vi bede om jeres tilbagemelding senest fire uger fra dags dato, det vil sige onsdag d. 7. oktober 2026.

Ønsker I at komme på interesselisten for de kommende boliger i C5, skal vi også bede om jeres tilbagemelding senest onsdag d. 7. oktober 2026.

Vi opfordrer jer selvfølgelig til at søge egen rådgivning i denne situation.

Kontaktinformation og spørgsmål

I er velkomne til at kontakte os med spørgsmål. For at vi kan svare jer så hurtigt og grundigt som muligt, beder vi jer kontakte os på mail på kompensation@faelledby.dk. Denne mail vil være bemandet hver dag.

Vi beklager dybt, at vi ikke kan levere den bolig, I har købt. Vi vil gøre vores bedste for at hjælpe jer videre og svare på jeres spørgsmål.

Med venlig hilsen

Fælledby P/S

Fælledby

23. september 2026

Opfølgning på informationsmøde for lejere i C6

Kære alle,

Vi sender jer her en opfølgning på det seneste informationsmøde, hvor I stillede en række spørgsmål til os efter beslutningen om at nedrive det byggeri, hvor I har lejet boliger.

Vi har noteret os en række generelle spørgsmål både fra mødet og fra jeres skriftlige henvendelser, som vi nu er i gang med at behandle, så vi kan give jer grundige og fyldestgørende svar.

Fristen den 7. oktober er fjernet
Dette betyder også, at vi udskyder fristen for jeres tilbagemelding. Fristen den 7. oktober er derfor fjernet. Vi udmelder en ny frist til jer, når vi vender tilbage til med flere svar.

Grundlaget for at ophæve lejekontrakten
Flere af jer har spurgt til grundlaget for at kunne ophæve jeres lejekontrakt, og det vil vi gerne svare på her. Jeres lejekontrakt er bortfaldet den 9. september 2026, fordi C6 efter den byggetekniske undersøgelse anses for totalskadet og derfor skal rives ned. Boligen, som kontrakten handler om, kommer derfor ikke til at eksistere. Vores hovedbegrundelse er lejelovens § 98. Den bestemmelse siger, at en lejekontrakt bortfalder, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

Betingelse om ejerlejlighedsopdeling kan ikke opfyldes
Derudover findes yderligere et grundlag, som fører til samme resultat. Det er almindelig juridisk praksis at angive flere grundlag i en sag som denne. I § 11-tillægget til jeres lejekontrakt står, at kontrakten er betinget af, at ejendommen bliver opdelt i ejerlejligheder.

Selvom der er tale om lejeboliger, er det almindelig praksis, at de enkelte boliger tinglyses som ejerlejligheder. Den betingelse kan ikke opfyldes, nu hvor ejendommen skal nedrives.

Vi vender løbende tilbage til jer på de spørgsmål, I har stillet.

Har I yderligere spørgsmål, er I velkomne til at skrive til os på kompensation@faelledby.dk.

Med venlig hilsen

Fælledby P/S

Fælledby

13. sept 2026

Kære alle

Vi ser frem til at se jer til informationsmøde for lejere i ejendom C6 i morgen.

På mødet vil vi gennemgå baggrunden for vores beslutning om at nedrive C4 og C6 samt baggrunden for den kompensation, I har fået tilbudt. Derefter åbner vi for spørgsmål, som vi vil bruge størstedelen af mødet på.

Vi har modtaget og læst alle jeres henvendelser siden udmeldingen i onsdags, og vi er i fuld gang med at gennemgå dem, så vi kan give jer et grundigt svar hver især. I er derudover meget velkomne til at tage spørgsmål med til mødet, hvor vi vil svare på så meget som muligt.

Sted: "Fælledlab", Vejlands Allé 200
Tid: kl. 19:30-20:30
Parkering: Områdevagt på stedet viser vej til P-pladser uden for Fælledlab

Brug følgende link og kode for at deltage online:

https://teams.microsoft.com/meet/398529521335373?p=fMuuLFEF2zLazNrAFR
Møde-id: 398 529 521 335 373
Adgangskode: 7Yb6gQ7Y

Med venlig hilsen

Fælledby P/S

Fælledby

9. sept 2026

Vigtig information om jeres lejeaftale og ejendommen C6 (Egehuset)

Kære lejere,

Vi skriver til jer her med en svær besked. Som vi oplyste på det seneste beboermøde, har vi sammen med ingeniørfirmaet Sweco været i gang med en omfattende teknisk undersøgelse af de fejl, som er konstateret i byggeriet. Undersøgelsen er nu afsluttet, og Sweco konkluderer desværre, at byggerierne C6 (Egehuset) og C4 (Kirsebærhuset) bør rives ned. Den tidligere totalentreprenør på sagen har ikke overholdt de aftalte tegninger, vi godkendte ved projektets start, og der er massive fejl i udførelsen af byggeriet.

Vi har i Fælledby P/S besluttet at følge vurderingen og rive bygningerne ned.

Det betyder, at den bolig, I har lejet, ikke kan leveres, og at jeres lejeaftale ophæves. I har alle ret til dagbod i kraft af jeres lejeaftale, og I bliver tilbudt kompensation samt plads på interesselisten for kommende lejeboliger i C2, inden boligerne udbydes offentligt.

Vi ved, I har ventet længe på at høre nyt om byggerierne, og at I allerede i maj måned traf beslutning om at blive i aftalen. Vi er enormt kede af, at vi stiller jer i denne svære situation, men vi mener ikke, det er forsvarligt at lade nogen flytte ind i bygningerne C4 og C6. I dette brev forklarer vi:

- Hvad Sweco har konkluderet
- Hvorfor vi har truffet beslutningen om nedrivning
- Hvilken kompensation I kan forvente
- Hvilke muligheder I har for en ny lejebolig i Fælledby

Sweco: Bygningerne er ”totalskadede”

Da Scandi Byg gik konkurs i januar 2025, satte vi en teknisk undersøgelse i gang med byggetekniske rådgivere fra ingeniørfirmaet Sweco. Undersøgelsen er nu afsluttet. Konklusionen er:

- At bygningerne ikke er opført i overensstemmelse med de tegninger, vi i sin tid har godkendt fra Scandi Byg.
- Det er usikkert, om bygningerne overhovedet kan gøres sikre og lovlige til beboelse.
- At der er alvorlige og omfattende projekterings- og udførelsesfejl i byggeriet.
- Sweco vurderer samlet set bygningerne C4 og C6 som ”totalskadede”. Swecos notat er her vedlagt.

Fejlene sidder primært i de bærende dele af konstruktionen. De træmoduler, som bygningen er opført af, er underdimensionerede og har ikke tilstrækkelig bæreevne. Der er blandt andet boret huller de forkerte steder i bjælkerne under lejlighedernes gulve, hvilket påvirker bjælkernes bæreevne, og svejsninger af stål dybt inde i konstruktionerne er udført forkert og har heller ikke tilstrækkelig bæreevne. Det betyder, at byggeriet vil sætte sig, og at den bærende konstruktion vil blive skæv over tid.

Vi river ned og bygger nyt

Sweco vurderer, at det er usikkert, om bygningerne overhovedet kan gøres lovlige ved en genopretning. Uden det kan myndighederne ikke give den nødvendige ibrugtagningstilladelse.

Derfor ser vi os nødsaget til at rive bygningen ned med henblik på at opføre en ny bygning på byggefeltet.

Vi kender endnu ikke tidsplanen for det arbejde. Det går vi i gang med at planlægge nu. Det er på nuværende tidspunkt ikke besluttet, hvad der skal opføres på byggefeltet.

Jeres lejeaftale ophæves

Jeres lejeaftale ophæves. I skal ikke foretage jer noget for at blive frigjort fra den, og I har ingen forpligtelser tilbage over for os. I vil modtage den dagbod, som jeres aftale berettiger jer til frem til dags dato. Indbetalt depositum og forudbetalt husleje betales tilbage til jer.

Projekterings- og udførelsesfejlene er som bekendt opstået hos Scandi Byg, som var totalentreprenør på C4 og C6 og dermed også stod for projekteringen. Det er os som bygherre, der har det fulde ansvar over for jer som lejere.

Fælledby P/S ønsker ikke, at I skal stå med en regning eller en risiko, der stammer fra disse fejl. Det er vigtigt at understrege, at Scandi Byg ikke er eller har været tilknyttet andre byggerier i Fælledby, og at de øvrige ejendomme fortsat følger deres tidsplan.

Få overblik over jeres kompensation

Der er mange lejere og købere, som er berørte af denne situation. Vi sender jer hver især en oversigt over kompensationen for lige netop jeres lejeaftale.

I vil derfor i umiddelbar forlængelse af dette brev modtage en oversigt på mail med information om jeres kompensation.

Interesseliste for en lejebolig i C2

Hvis I fortsat ønsker en lejebolig i Fælledby, kan I komme på en særskilt interesseliste for de kommende lejeboliger i C2 og få mulighed for at leje, inden boligerne udbydes offentligt.

C2 opføres af en anden entreprenør og med et andet byggesystem end på C4 og C6.

Næste skridt

Ønsker I at acceptere tilbuddet om kompensation, skal vi bede om jeres tilbagemelding senest fire uger fra dags dato, det vil sige onsdag d. 7. oktober 2026.

Ønsker I at komme på interesselisten for de kommende lejeboliger i C2, skal vi også bede om jeres tilbagemelding senest onsdag d. 7. oktober 2026.

Kontaktinformation og spørgsmål

I er velkomne til at kontakte os med spørgsmål. For at vi kan svare jer så hurtigt og grundigt som muligt, beder vi jer kontakte os på mail på kompensation@faelledby.dk. Denne mail vil være bemandet hver dag.

Vi beklager dybt, at vi ikke kan levere den bolig, I har lejet. Vi vil gøre vores bedste for at hjælpe jer videre og svare på jeres spørgsmål.

Med venlig hilsen

Fælledby P/S