
Fra: TMFKP BPM Rådhuspost

Sendt: 5. februar 2025 12:43

Til: Emil Sloth Andersen (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar til Emil Sloth Andersen (Å) vedr. opdeling af større boliger, eDoc 2025-0032812

Kære Emil Sloth Andersen, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, fremsender jeg svar på dine spørgsmål af 24. januar 2025 om opdeling af større boliger.

Med venlig hilsen

Tanja Winsløw

BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende vedr. opdeling af større boliger for bedre udnyttelse af boligmassen

Medlem af Borgerrepræsentationen Emil Sloth Andersen (Å) har den 24. januar 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Der findes p.t. i vidt omfang mange ganske store boliger på over 100 kvadratmeter, som kan opsplittes i enkeltværelser og bebos af f.eks. flere studerende samtidig. Der er spørgerens indtryk, at der dog ofte er forhindringer for det. Bl.a. skal udlejer, hvis vedkommende ikke selv er beboer i lejligheden, søge om tilladelse til at udleje såkaldte klubværelser. Det er spørgerens slut-intention, at boligmassen udnyttes bedre, og vi ønsker i Alternativet at blive klogere på, om der i højere grad kan tillades, at der er flere lejere i store lejligheder samtidig. Vi er opmærksomme på, at det er væsentligt at sikre, at de udlejede værelser vel og mærke skal være i et rimeligt prisleje.

[Udlejning af værelser | Københavns Kommune | kk.dk](#)

Spørgsmål:

1. I hvor stort et omfang har Københavns Kommune i indeværende valgperiode tilladt såkaldte klubværelser, hvor en udlejer af enkeltværelser ikke selv bebor boligen?
2. Hvor mange ansøgninger om tilladelse til klubværelser har Københavns Kommune modtaget i indeværende valgperiode, og hvor mange er der givet afslag på?
3. Hvilke begrundelser benyttes for at give afslag på muligheden for klubværelser?
4. Er det forvaltningens vurdering, at klubværelser kan anvendes til at udnytte den eksisterende boligmasse bedre,

Svar

Ad 1 og 2. Forvaltningen registrerer ikke disse sager i en separat kategori og har derfor ikke mulighed for at trække data over antal byggetilladelser for denne sagstype. Af samme grund har forvaltningen heller ikke mulighed for at trække data over antal byggeansøgninger eller afslag for sagstypen.

05-02-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 2140

Dokumentnummer i F2
180098

Sagsnummer i eDoc
2025-0032812

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Ad 3. Opdeling af en eksisterende helårsbolig i enkeltværelser til udlejning på særskilte lejekontrakter kan forudsætte flere myndighedsgodkendelser og det vil være en eller flere af disse, der vil kunne danne grundlag for et evt. afslag alt efter den konkrete sag. De fire myndighedsgodkendelser er:

- a) Byggelov: Tilladelse efter byggelovgivningen, da opdeling kan ændre de brandmæssige forudsætninger. Det kan være indretningen i den eksisterende bolig, der på grund af brandsikkerhedsforhold kan hindre opdeling af bolig i enkeltværelser.
- b) Lov om boligforhold: Samtykke efter § 4, stk. 2, i lov om boligforhold (tidligere boligreguleringsloven), når det er opdeling af helårsbolig. Helårsbolig kan både være et hus og en lejlighed.
- c) Lokalplaner: Opdeling kan være i strid med lokalplanen, hvis ejendommen er omfattet af en lokalplan med bestemmelser, der regulerer antal boligenheder, som fx én bolig pr. etage, eller størrelsen af boliger.
- d) Servitutter: Ejendommen kan også være reguleret af en servitut, der bestemmer, at der kun må være én bolig pr. etage. Det vil typisk være i de københavnske villaområder, hvor en lokalplan eller bygge-/villaservitutter sikrer et åbent præg i kvarteret, at opdeling af boliger i enkeltværelser til udlejning på særskilte lejekontrakter vil blive nægtet efter planloven.

På kommunens hjemmeside er der vejledning om, hvad borgere/virksomheder skal være opmærksom på, hvis det er et ønske at opdele og udleje en bolig i enkeltværelser, og hvordan borger/virksomhed søger om tilladelse:

[Opdeling og udlejning af din bolig i enkeltværelser | Københavns Kommune](#)

Ad 4. I uplanlagte og planlagte områder, hvor det gældende plangrundlag ikke er til hinder for en fortætning af området ved etablering af klubværelser, er det muligt at udnytte den eksisterende boligmasse ved fortætning i form af opdeling af boliger i enkeltværelser til udlejning på særskilte lejekontrakter.

Forvaltningen har dog erfaret, at der er udfordringer forbundet med professionelt drevne bofællesskaber. Det er fx professionelle aktører, der driver forretning baseret på udlejningskoncepter med hoteldrifts-lignende karakter.

Disse firmaer ejer oftest ikke lejlighederne, men har indtjening på selv at leje store lejligheder og udleje disse til møblerede "bofællesskaber", hvori lejerne ikke selv vælger deres bofæller og således deler køkken- og toiletfaciliteter med bofæller, de ikke selv har valgt.

Firmaerne udlejer typisk lejlighederne på en samlet kontrakt med særskilte servicekontrakter, dvs. uden at opdele lejligheden og udleje værelserne enkeltvis. Ved at lejerne i de professionelt drevne bofællesskaber står på én og samme lejekontrakt, er boformen på papiret et "bofællesskab"/kollektiv – der til forskel fra grundtanken i

"bofællesskaber"/kollektiver – er styret og faciliteret af et firma. Dette er en måde at omgå lovgivningen på og dermed undgå de oplyste krav, jf. svar 3.

Kommunerne har ringe muligheder for at løfte bevisbyrde for ulovlig opdeling af (helårs-)boliger og ulovlig anvendelse til hotellignende drift af (helårs-)boliger (korttidsudlejning), og dermed er det stort set ikke muligt at håndhæve relevant lovgivning som reglerne er p.t.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør