



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om lempet praksis ved samtykke til udlejning af enkeltværelser (Boligreguleringslovens § 47, stk. 2)

I dette notat orienteres Teknik- og Miljøudvalget om ny, lempet praksis ved samtykke til udlejning af enkeltværelser. Denne praksisændring vil træde i kraft, når udvalget er blevet orienteret. Udvalget orienteres også om, at forvaltningen på den baggrund vil udarbejde et nyt administrationsgrundlag.

Forvaltningen bemærker indledningsvist, at dette notat ikke omhandler korttidsudlejning, herunder korttidsudlejning af enkeltværelser fx via Airbnb og lignende formidlingstjenester, da denne form for udlejning reguleres af reglerne om korttidsudlejning i sommerhusloven.

Forvaltningens praksis ift. samtykket efter boligreguleringsloven til udlejning af enkeltværelser relaterer sig derfor alene til spørgsmålet om fortætning, dvs. flere beboere og dermed større personbelastning af fællesarealer mv. på ejendommen.

Nuværende praksis

Teknik- og Miljøudvalget er tidligere den 30. juni 2017 gennem TMU-portalen orienteret om, at Teknik- og Miljøforvaltningen i en årrække har ført og fortsat fører en restriktiv praksis i forhold til samtykke til udlejning af enkeltværelser, jf. boligreguleringslovens § 47, stk.2.

Forvaltningen begrundede dengang en fortsat restriktiv tilgang i sagsbehandlingen med bekymringen for spekulativ korttidsudlejning af enkeltværelser.

Tidligere har forvaltningen kun haft ganske få henvendelser om udlejning af enkeltværelser, men inden for det seneste halve år er der kommet et stigende antal henvendelser fra Økonomiforvaltningen, almene byfornyelsesprojekter, der bistås via forvaltningens afdeling for almene boliger, samt fra en privat investor, der alle omhandler udlejning af enkeltværelser.

Det stigende antal henvendelser giver forvaltningen anledning til at genbesøge tilgangen ved behandling af henvendelser om udlejning af enkeltværelser, da forvaltningen vurderer, at situationen er anderledes i dag. En restriktiv tilgang kan fx hindre andre politiske målsætninger som byudvikling på almenboligområdet.

4. marts 2021

Sagsnummer
2021-0045981

Dokumentnummer
2021-0045981-1

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen bemærker, at et samtykke til udlejning af enkeltværelser indebærer en fortætning i form af en større personbelastning af fællesarealer mv., men der kan fx være bestemte områder i byen og bestemte boligtyper mv., hvor det kan være relevant at have en tættere beboelse end andre steder i byen.

Forvaltningen vil udarbejde et administrationsgrundlag til en nuanceret lempelse af praksis/tilgang ved administrationen af reglen om samtykke til udlejning af enkeltværelser.

Henvendelser om udlejning af enkeltværelser

- Økonomiforvaltningens afdeling for ejendomsoptimering har henvendt sig om muligheden for at skabe permanente flygtninge boliger i form af såkaldte deleboliger. Det vil sige opdeling af en helårsbolig med 3 - 4 værelser til brug for udlejning af enkeltværelser. Det er oplyst, at kommunen har ca. 350 beboelseslejligheder, og at disse er beliggende centralt i København. Det er desuden oplyst, at der er et aktuelt behov for at omdanne 10 - 15 beboelseslejligheder til indplacering af ca. 25 enlige flygtninge i permanente boliger.
- Teknik- og Miljøforvaltningens afdeling for almene boliger bistår et byudviklingsprojekt i forbindelse med ghettolovgivning, hvor en etageboligejendom bestående af familieboliger ønskes omdannet - foreløbig for en midlertidig periode på 5 år - til udlejning af enkeltværelser til unge under uddannelse. Antallet af værelser, der udlejes til unge under uddannelse, tæller med i opgørelsen om antal ungdomsboliger.
- En privat ejendomsejer af 3 større lejligheder i nybyggeri i Ørestaden og Teglværkshavnen har svært ved at få udlejet den samlede bolig og ønsker derfor at udleje enkeltværelser til unge under uddannelse.

Fælles for henvendelserne er, at der udlejes på individuelle lejekontrakter for, at de boligsøgende kan opnå boligstøtte. Individuelle lejekontrakter på værelserne gør det desuden lettere at administrere for udlejer og få indkrævet betaling af husleje. Bliver boligen udlejet samlet med en lejekontrakt gældende for hele boligen, er det den lejer, der har underskrevet lejekontrakten, som skal foranledige betaling af huslejen for den samlede bolig.

Lovmæssige rammer for administrationsgrundlaget

Krav om samtykke til udlejning af enkeltværelser fremgår af boligreguleringslovens § 47, stk. 2:

"En bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke."

Boliger omfattet af kravet om samtykke

Uanset ejerforhold er følgende boliger omfattet af kravet om samtykke:

1. Boliger, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, og/eller
2. Boliger der i lokalplaner er fastlagt til helårsbeboelse.

Boliger uden bopælspligt, der er placeret i et uplanlagt område eller omfattet af en lokalplan uden krav om helårsbeboelse, er derfor ikke omfattet af kravet om samtykke til udlejning af enkeltværelser.

Afgrænsning af bestemmelsens anvendelsesområde

Udlejning af en del af en bolig til feriegæster, hvor udlejer selv bebor resten af boligen, er ikke reguleret af boligreguleringslovens kap. VII. Det samme gælder udlejers udleje af egen bolig, mens denne holder ferie andet sted. Denne form for udlejning og korttidsudlejning i øvrigt reguleres af sommerhuslovens regler.

Bofællesskaber og kollektiver er boformer, som ikke forudsætter samtykke efter boligreguleringslovens § 47, stk. 2, og forudsætter heller ikke andre myndighedstilladelser.

Er der udformet individuelle lejekontrakter, er det uanset betegnelse som bofællesskab/kollektiv omfattet af kravet om samtykke, da boligen således ikke udlejes samlet. I praksis er der tale om såkaldte klubværelser.

Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at en ejer udlejer en samlet bolig til en person, som efterfølgende fremlejer en række værelser¹.

Bestemmelsen anvendes i de tilfælde, hvor en ejer henvender sig med et ønske om at udleje enkeltværelser i en helårsbolig. Det kan være det sidste greb i forhold til at hindre opdeling af en helårsbolig, der i praksis vil være klubværelser.

Ophør af udlejning af enkeltværelser

Hvis en ejer ikke længere ønsker at udleje enkeltværelser, men i stedet ønsker at udleje den samlede bolig til en lejer, kan der være forhold, der gør, at der skal søges om byggetilladelse. Det kan f.eks. være ændring af de brandmæssige forudsætninger eller væsentlige bygningsforandringer i øvrigt.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen vil udarbejde et nyt administrationsgrundlag, hvor der ikke længere er en unuanceret restriktiv tilgang ved behandlingen af ansøgninger om samtykke til udlejning af enkeltværelser.

¹ Jf. cirkulære 1979-12-04 nr. 212 Boligreguleringsloven

Administrationsgrundlaget vil lægge op til en nuanceret tilgang i sagsbehandlingen. Medens der fortsat vil være en restriktiv tilgang i villaområder, herunder områder med bygge- og villaservitutter, og i områder med lokalplaner, som taler imod fortætning af området, vil der være en lempelig tilgang i uplanlagte områder, hvor der fx er etageboligbebyggelse, og i områder bestående af blandet byggeri med fx små og store boliger.

Ved administrationen af bestemmelsen vil de forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen, blive iagttaget. Den nuancerede tilgang i sagsbehandlingen af privatejede boliger vil derfor afspejle sagsbehandlingen af kommunens egne bygninger.

Videre proces

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om praksisændringen med dette notat, og at forvaltningen påbegynder udarbejdelsen af administrationsgrundlaget, som vil træde i kraft efterfølgende. Det ligger inden for det politiske handlerum at beslutte retning for sagsbehandlingen af sager om udlejning af enkeltværelser. Udvalget kan således bede om at få administrationsgrundlaget forelagt til orientering eller til politisk behandling, hvis der rejses krav om det.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør