



Cover

Til ØU

Orientering om svar på politikerspørgsmål vedrørende sammenlægning af lejligheder

Borgmester Jakob Næsager (C) anmodede i forbindelse med Økonomiudvalgets møde d. 3. oktober 2023 under dagsordenspunkt 2: Boligredøgørelsen 2023 om et notat, der beskriver kommunens muligheder for at stoppe/begrænse sammenlægningen af to (eller flere) mindre lejligheder til en større.

Teknik- og Miljøforvaltningen har via deres journal svaret Jakob Næsager. Økonomiudvalgets medlemmer orienteres med denne sag om det givne svar.

03-11-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 18083

Dokumentnummer i F2
4137187

Sagsnummer eDoc

Sagsbehandler
David Poder-Scheibel



Notat

Svar på spørgsmål om sammenlægning af lejligheder

Medlem af Borgerrepræsentationen Jakob Næsager (C) har den 3. oktober 2023 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af indstillingen om Boligredegørelsen 2023.

Spørgsmål

Jakob Næsager (C) anmodede om et notat, der beskriver kommunens muligheder for at stoppe/begrænse sammenlægningen af to (el flere) mindre lejligheder til en større.

Svar

Det kræver samtykke fra Teknik- og Miljøforvaltningen at sammenlægge lejligheder og boliger med bopælspligt. Det kræver også byggetilladelse, hvis der udføres bygningsændringer ifm. sammenlægningen.

Sammenlægning af almene boliger forudsætter også forvaltningens samtykke, men er ikke underlagt de betingelser i Lov om boligforhold, som øvrige boliger med bopælspligt er, da almenboligloven indeholder særlige betingelser ved sammenlægning af almene boliger. Nedenfor i afsnittet *Almene Boliger* er de særlige krav efter almenboligloven beskrevet.

Arealstørrelser

Kommunens samtykke til alle andre typer boliger end almene boliger er begrænset således, at kommunen efter Lov om boligforhold ikke kan nægte samtykke til sammenlægning af boliger, der tilsammen bliver op til 130 m².

Efter loven er der politisk råderum til at træffe beslutning om at hæve arealgrænsen. I Københavns Kommune er det for år tilbage politisk besluttet at hæve arealgrænsen, så forvaltningen ikke nægter samtykke til sammenlægning af boliger op til 150 m², og at forvaltningen under særlige betingelser kan samtykke til sammenlægning af boliger op til 180 m². De særlige betingelser vedrører bl.a. hvis lejligheden er utidssvarende ift. toilet/badeforhold eller er uhensigtsmæssigt indrettet fx i forhold til lysforhold, støjbelastninger mv. (jf. beslutning i Borgerrepræsentationen den 13. juni 2001), eller når ønsket om sammenlægning er

26-10-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 16844

Dokumentnummer i F2
107395

Sagsnummer i eDoc
2023-0396597

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

begrundet i beboernes pladskrævende fysiske handicap (jf. beslutning i Borgerrepræsentationen den 24. januar 2008).

Det er desuden politisk besluttet, at arealgrænsen ikke skal gælde for sammenlægning af boliger i villaer og byggeforeningshuse, hvor det hele bliver sammenlagt til én bolig (jf. beslutning i Borgerrepræsentationen den 13. juni 2001).

I dag kan forvaltningen ikke begrænse eller nægte sammenlægning, hvis de politisk fastsatte arealgrænser overholdes, og der er dokumentation for frivillig fraflytning/overtagelse af lejligheden. En eventuel ændring af arealgrænsen vil forudsætte en ny politisk beslutning, der dog er underlagt lovkravet om, at kommunen ikke kan nægte sammenlægning af boliger op til i alt 130 m².

Almene Boliger

Det er et politisk mål, som beskrevet i administrationsgrundlaget for reovering af almene boliger, at fastholde billige boliger til en bred målgruppe i Københavns Kommune. Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor en tilbageholdende praksis i forhold til at tillade sammenlægninger af almene boliger. Sammenlægning af boliger kan undtagelsesvist lade sig gøre, hvis de i loven fremsatte formål kan opnås.

Hvis det ønskes, at sammenlægninger begrænses yderligere eller stoppes, kan en mere restriktiv praksis fastlægges ved en revision af administrationsgrundlaget for reoveringer af almene boliger.

Almenboligloven regulerer væsentlige forandringer, herunder sammenlægning af lejligheder.

Udsatte boligområder

Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af konkrete og begrundede ansøgninger godkende lejlighedssammenlægninger i udsatte boligområder.

Godkendelse af sammenlægning af boliger gives kun, hvis boligerne er beliggende i et udsat boligområde. Lejlighedssammenlægning godkendes kun undtagelsesvist, fx i afdelinger hvor 80 % af boligerne er under 60 m². De sammenlagte lejligheder må ikke overstige 140 m², jf. almenboligloven § 28, stk.1. Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet, § 28, stk. 1.

Udenfor udsatte boligområder

Indenrigs- og Boligministeriet kan godkende eventuelle ønsker om sammenlægning af boliger udenfor udsatte boligområder.

Indenrigs- og Boligministeriet kan efter indstilling fra kommunalbestyrelsen godkende sammenlægning af boliger udenfor udsatte

boligområder, hvis sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, jf. § 28 a, stk. 1 eller sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området, jf. § 28. a, stk. 2.

Det er fortsat et krav, at de sammenlagte boliger udenfor udsatte boligområder ikke overstiger 140 m², jf. § 28 a.

Svaret tilgængeligt for medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget på TMU-portalén.

Lena Kongsbach
Vicedirektør