

Kommunalbestyrelsen

Referat	
Mødedato:	25. januar 2016
Mødetidspunkt:	19:00
Mødested:	Kommunalbestyrelsens mødesal
Deltagere:	
Fraværende:	
Bemærkninger:	Malene Barkhus havde meldt forfald. I stedet mødte Christine Dal.





Indholdsfortegnelse



21. Kriterier for lejlighedssammenlægninger

Åbent - 03.01.00-G01-8-12

Overskrift

Kriterier for lejlighedssammenlægninger

Resumé

Bolig- og Ejendomsudvalget har på en række møder i 2015 drøftet, hvorvidt udvalget ønsker at stille forslag til Kommunalbestyrelsen om at revidere retningslinjerne for sammenlægning af lejligheder, som blev godkendt af et flertal i Kommunalbestyrelsen den 26. november 2012.

Med udgangspunkt i udvalgets drøftelser har forvaltningen fremlagt et oplæg til reviderede kriterier. Sagen forelægges hermed påny, efter der er indhentet en udtalelse fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Beslutning

Mindretalsindstillingen forkastedes med 16 stemmer (C, V, B, I, O) mod 9 stemmer (A, Ø, F).
Flertalsindstillingen vedtoges med 16 stemmer (C, V, B, I, O) mod 9 stemmer (A, Ø, F).

Indstilling

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Simon Aggesen, Jan E. Jørgensen, Margit Ørsted, Morten Jung, Laura Lindahl, Jens Tørning) og et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Simon Aggesen, Fasael Rehman og Johnny Gehlsen) indstiller,

1. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 160 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statusrapport,
2. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder mellem 145 m² og 160 m² (bruttoetageareal) ikke finder anvendelse som konsekvens af beslutningen om, at det er delegeret til forvaltningen,
3. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder over 160 m² godkendes.

Et mindretal i Magistraten (Michael Vindfeldt, Sine Heltberg, Thyge Enevoldsen, Balder Mørk Andersen) og et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Sine Heltberg og Mette Bang Larsen) indstiller, at alle sammenlægningssager over 130 m² afgøres efter konkret vurdering i Bolig- og Ejendomsudvalget.

Sagsfremstilling

Til Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 16. november 2015 forelå forvaltningens notat om vurdering af kriterierne for sammenlægning af lejligheder. Notatet erstattede notatet "Kriterier for sammenlægning af lejligheder" dateret 4. november 2015, der var fremlagt til Magistratens møde den 9. november 2015, som alene omhandlede spørgsmålet om kompetencen til at træffe afgørelser og forslag om en årlig evaluering. Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at indhente en vejledende udtalelse fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet i forhold til lovligheden af de reviderede kriterier.

Forvaltningen har den 11. december 2015 modtaget følgende udtalelse fra ministeriet:

"Frederiksberg kommunes Bygge-, Plan og Miljøafdeling har med mail af 3. december 2015 rettet henvendelse til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet og bedt om en vejledende udtalelse



vedrørende forslag til reviderede retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder i kommunen.

I den anledning skal ministeriet meddele, at administrationen af reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelse af boliger er henlagt til kommunalbestyrelsen - herunder også kommunens interne retningslinjer for administrationen af boligreguleringslovens § 46. Hertil kommer, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter kapitel VII er endelige, og derfor ikke kan påklages til højere administrativ myndighed. Ministeriet finder på den baggrund ikke grundlag for at forholde sig til kommunernes konkrete retningslinjer.

Generelt om reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII kan man dog oplyse, at reglerne er indført med det formål at sikre, at den forhåndenværende boligmasse udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes. Kompetencen er tillagt kommunalbestyrelsen fordi kommunen i henhold til den sociale lovgivning er ansvarlig for og har pligt til at skaffe husly til husvilde. Det er på den baggrund, at kommunalbestyrelsens beføjelser vedrørende nedlæggelse af beboelseslejligheder og disses anvendelse til andet end helårsbeboelse skal ses."

På baggrund af udtalelsen fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, vurderer By- og Miljøområdet, at det vil være i overensstemmelse med boligreguleringsloven, at vedtage de beskrevne reviderede retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder i kommunen.

Tidligere sagfremstilling:

Magistraten besluttede på mødet den 2. november 2015 at anmode forvaltningen om, at vurdere lovligheden af forslaget, samt indarbejde en årlig evaluering med afrapportering til til udvalget. Heri skal oplyses om antallet af ansøgninger, der er afgjort af forvaltningen med angivelse af lejlighedsstørrelser samt registrering af de forhold, der er lagt vægt på ved afgørelsen.

Bolig- og Ejendomsudvalget drøftede på sit møde den 21. september 2015 det forvaltningsoplæg til reviderede retningslinjer, der var indeholdt i dagsordensteksten. Udvalget besluttede at udsætte sagens behandling. På baggrund af udvalgets drøftelser har forvaltningen beskrevet et revideret oplæg vedr. retningslinjer for administration af ansøgninger om sammenlægning af lejligheder. Oplægget er indeholdt i bilag 3 til dagsordenspunktet.

Med baggrund i Bolig- og Ejendomsudvalgets tematiske drøftelser af sagen fremlægger forvaltningen i det følgende, et udkast til forslag om nye retningslinjer for behandling af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger.

Lejligheder med et samlet bruttoetageareal 130 m²-145 m²:

Nedre grænse for, hvilke sager Bolig- og Ejendomsudvalget ønsker forelagt til afgørelse:

Forvaltningen kan give tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, hvor det samlede areal ikke overstiger 145 m² forudsat, at de generelle objektive betingelser i boligreguleringslovens kapitel VII (erklæring om frivillig fraflytning og erklæring om, at den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægningen og ønsker at overtage det samlede lejemål) er opfyldt.

Lejligheder med et samlet bruttoetageareal mellem 145 m² og 160 m²

Når det samlede bruttoetageareal af de lejligheder, der ønskes sammenlagt, er mellem 145 m² og 160 m² træffes afgørelsen af Bolig- og Ejendomsudvalget efter konkret vurdering. I denne vurdering indgår en bedømmelse af nedenstående kriterier.

a. *Lejligheder uden tidssvarende sanitære forhold*

- Ved afgørelser af ansøgninger indgår oplysning om afstanden ud for wc/bad, om der er adskilt bruseniche eller badekar, og om der er mekanisk ventilation og vådrumsindretning i henhold til gældende bygningsregler, og det vurderes, om det er muligt at etablere tidssvarende sanitære installationer i boligen med bibeholdelse af lejlighedens beboelsesrum og med bibeholdelse af boligen som en tidssvarende og hensigtsmæssig familiebolig.



b. Den ene lejlighed er en kælderlejlighed

- Der gives som udgangspunkt tilladelse til at sammenlægge en kælderlejlighed med en lejlighed, hvor hele arealet er over terræn.
- Hvis den ene lejlighed er en kælderlejlighed, lægges der vægt på, at lejlighedens toilet og øvrige afløb afbrydes i forbindelse med sammenlægningen, sådan at risikoen for opstigende kloakvand i forbindelse med skybrud nedbringes. Der stilles betingelse om, at dette gennemføres inden et år efter, at tilladelsen er givet, og der kan ikke meddeles ibrugtagningstilladelse til ombygningsarbejderne, før afbrydningen er gennemført.

c. Lejligheder med utidssvarende køkkenfaciliteter

- Oplysninger om at køkkenforholdene i en af lejlighederne er utidssvarende kan indgå i vurderingen. Det forudsættes, at der ikke vil kunne indrettes et funktionelt køkken i lejligheden samtidig med, at antallet af beboelsesrum i lejligheden bibeholdes.
- Der lægges vægt på, om der er mulighed for at indrette tidssvarende køkkenfaciliteter, samtidigt med at lejlighedens beboelsesrum bibeholdes og med at lejligheden kan fungere som en tidssvarende og hensigtsmæssig familiebolig

d. Lejligheder, der er uhensigtsmæssigt indrettet

I vurderingen af, om der bør gives tilladelse til at sammenlægge lejligheder, kan indgå oplysninger om, at den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet, og at dette kun kan afhjælpes ved sammenlægning. Som eksempel på uhensigtsmæssig indretning kan nævnes:

- at der er uhensigtsmæssige lysforhold i lejligheden, fx. en ensidigt belyst lejlighed, der på grund af skygge fra omliggende bygninger og/eller træer er mørk/uden sollys
- at lejligheden er støjbelastet, fx. lejligheder hvor alle opholdsrum er placeret mod en stærkt trafikeret gade. Det kan tillægges vægt, hvis der er tale om en stuelejlighed.
- at lejlighedens nettoetageareal (boligarealet) afviger usædvanligt meget fra bruttoetagearealet (som udgangspunkt mere end 10 %), hvilket fx. kan være tilfældet for lejligheder med brede trapper, altangang o.lign.

Derudover kan udvalget lægge vægt på helt særlige forhold, der gør en bolig uhensigtsmæssig/utidssvarende, og som kan afhjælpes ved lejligheds sammenlægninger.

e. Særlige forhold

I bedømmelsen af, om der kan meddeles tilladelse som følge af særlige forhold hos ansøger, lægges vægt på følgende forhold:

- at husstanden er større end sædvanligt for husstande, der bor i den pågældende lejlighedstype. Som udgangspunkt anses husstanden for større end sædvanligt, hvis det samlede antal medlemmer af husstanden er større end antallet af beboelsesrum. Konkret forestående familieforøgelse ved fødsel eller andet kan indgå i vurderingen. Midlertidig udvidelse af husstanden tages ikke i betragtning,
- særlige sociale- eller helhedsmæssige forhold. Fx vil oplysninger om hensynet til beboeres pladskrævende fysiske handicap indgå i den konkrete vurdering.

Der kan stilles krav om genetablering af de to lejligheder ved fraflytning, uanset at sammenlægningen - og dermed retableringen - forudsætter væsentlige ombygninger.

Lejligheder med et samlet bruttoetageareal, der er større end 160 m².

Når det samlede bruttoetageareal af de lejligheder, der ønskes sammenlagt er større end 160 m², træffes afgørelsen ligeledes af Bolig- og Ejendomsudvalget efter konkret vurdering.

a. Særlige forhold, der kan indgå i bedømmelsen af ansøgninger om sammenlægninger af store lejligheder (samlet bruttoetageareal over 160 m²).

Når den sammenlagte lejlighed bliver større end 160 m² træffes afgørelsen af Bolig- og Ejendomsudvalget - ligeledes efter konkret vurdering. Udgangspunktet er, at der kun gives tilladelse, når de nedenfor beskrevne forhold, der er uddybet i beskrivelsen ovenfor, gør sig gældende:



- der tages hensyn til særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer
- der tages hensyn til, at den ene lejlighed er en kælderlejlighed, og der lægges i så fald vægt på, at lejlighedens toilet og øvrige afløb kan afrydes i forbindelse med sammenlægningen, sådan at risikoen for opstigende kloakvand i forbindelse med skybrud nedbringes. Det stilles som betingelse for tilladelsen, at toilet og øvrige afløb kan afbrydes inden et år efter, at tilladelsen er givet.

Særlige lejlighedstyper

For bedømmelsen af ansøgninger om sammenlægning af særlige beboelseslejligheder gælder,

- at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for een husstand uanset areal,
- at udvalget lægger vægt på, om den pågældende to-familie-ejendom efter nutidig målestok naturligt anvendes som et familiehuse,
- at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for een husstand.

Generelt

Det indgår ikke i vurderingen, om der etableres en erstatningsbolig for den lejlighed, der nedlægges i forbindelse med sammenlægningen.

For alle lejlighedssammenlægninger gælder, at Byggeri & Arkitektur skal stille krav om, at der sker en fysisk sammenlægning inden for en tidsmæssig periode på 1 år. Såfremt den fysiske sammenlægning ikke gennemføres bortfalder tilladelsen.

Øvrige forhold

Forvaltningen vurderer, at kriterierne bør suppleres med en beslutning om, at Byggeri & Arkitektur skal stille krav om, at der sker en fysisk sammenlægning inden for en tidsmæssig periode på 1 år, og at tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke udnyttes inden for den angivne frist. Dette krav vil være af betydning for kommunens kontrol med tomme boliger.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt efterspørgslen efter boliger af varieret størrelse vil kunne tilgodeses på trods af en stigning i antallet af lejlighedssammenlægninger, kan forvaltningen henvise til Befolknings- og Boligprognose COWI, og Befolkningsprognosen side 24, der var fremlagt på Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 23. marts 2015, og forvaltningen kan derudover oplyse, at det forventes, at der i årene 2014 og 2015 tages i alt ca. 200 nye etageboliger og ca. 550 nye ungdoms-/kollegieboliger i brug. De omtalte bilag er fremlagt på sagen..

Lovgrundlag:

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kapitel VII.

By- og Miljøområdets vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at de vedtagne kriterier (Kommunalbestyrelsen 26. november 2012) har fungeret hensigtsmæssigt, men set i lyset af udvalgets ønske om en tematisk drøftelse af problemstillingen, peger forvaltningen på, at de foreslåede kriterier vil udgøre et mere nuanceret grundlag for udvalgets arbejde med kommunens boligudvikling med hensyn til tilvejebringelse af større boliger ved lejlighedssammenlægning. Denne mere udførlige beskrivelse af hvilke kriterier, der kan indgå i vurderingen, vil samtidigt udgøre et bedre grundlag for borgernes vurdering af, om det kan forudses, at en ønsket lejlighedssammenlægning vil blive godkendt.

En beslutning om at delegerer kompetencen til at træffe afgørelse i sager vedrørende lejligheder med et samlet bruttoetageareal indtil 145 m² vil betyde, at ansøgerne vil kunne påregne en hurtigere sagsbehandling, og dermed få bedre mulighed for at træffe hurtig beslutning om at indgå i en ejendomshandel, hvor det ofte er vigtigt at kunne træffe en hurtig beslutning om køb.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning



Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget 11. januar 2016, Magistraten 18. januar 2016, Kommunalbestyrelsen 25. januar 2016.
LRM/BG.

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget, 21. september 2015, pkt. 83:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 21. september 2015, pkt. 83:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², og
2. hvorvidt forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder mellem 145 m² og 160 m² (bruttoetageareal) kan godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser.

Indstilling 26. oktober 2015, pkt. 92:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m² og
2. hvorvidt forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder mellem 145 m² og 160 m² (bruttoetageareal) kan godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser.

Indstilling 2. november 2015, pkt. 418:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Simon Aggesen, Fasael Rehman, Mai Mercado, Brian Holm og Margit Ørsted) indstiller,

1. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 160 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m²,
2. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser for lejligheder mellem 160 m² og 200 m² (bruttoetageareal).

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Sine Heltberg og Thyge Enevoldsen) indstiller at opretteholde de nuværende kriterier indtil videre.

Magistraten, 2. november 2015, pkt. 418:

Magistraten udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at vurdere lovlighed af alternativt forslag samt indarbejde en årlig evaluering.

Indstilling 9. november 2015, pkt. 423:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Simon Aggesen, Fasael Rehman, Mai Mercado, Brian Holm og Margit Ørsted) indstiller,

1. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 160 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m²,



2. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser for lejligheder mellem 160 m² og 200 m² (bruttoetageareal).

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Sine Heltberg og Thyge Enevoldsen) indstiller at opretteholde de nuværende kriterier indtil videre.

Indstilling 16. november 2015, pkt. 112:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Simon Aggesen, Fasael Rehman, Mai Mercado, Brian Holm og Margit Ørsted) indstillede på møde den 26. oktober 2015,

1. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 160 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m²,
2. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser for lejligheder mellem 160 m² og 200 m² (bruttoetageareal).

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Sine Heltberg og Thyge Enevoldsen) indstillede at opretteholde de nuværende kriterier indtil videre.

Indstilling 11. januar 2016, pkt. 3:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m² og

2. hvorvidt forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder mellem 145 m² og 160 m² (bruttoetageareal) kan godkendes som grundlag for Bolig- og Ejendomsudvalgets fremtidige afgørelser.

Indstilling 18. januar 2016, pkt. 31:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Simon Aggesen, Fasael Rehman og Johnny Gehlsen) indstiller,

1. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 160 m², delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statusrapport,

2. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder mellem 145 m² og 160 m² (bruttoetageareal) ikke finder anvendelse som konsekvens af beslutningen om, at det er delegeret til forvaltningen,

3. at forvaltningens oplæg til reviderede kriterier for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder over 160 m² godkendes.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Sine Heltberg og Mette Bang Larsen) indstiller, at alle sammenlægningssager over 130 m² afgøres efter konkret vurdering i Bolig- og Ejendomsudvalget.

Bilag

- [Befolknings og boliganalyse COWI 121024 2](#)
- [Befolkningsprognose side 24](#)
- [Bilag til til BEU's møde den 26. oktober 2015](#)
- [Notat til BEU 16.11.2015](#)

