



Til Teknik- og Miljøudvalget

12. april 2019

Stop for deklARATIONER om ungdomsboliger – orientering om ændret praksis

Sagsnr.
2019-0065558

Dokumentnr.
2019-0065558-1

Teknik- og Miljøforvaltningen ophører med at stille krav om tinglysning af deklARATIONER om kollegie- og ungdomsboliger i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Forvaltningen har som et led i et generelt arbejde med at sikre korrekte hjemmelsgrundlag fundet anledning til at revidere praksis for behandling af ansøgninger om ustøttede private ungdomsboliger.

Forvaltningen har forud for meddelelse af byggetilladelse til disse byggerier hidtil bedt ejer om at tinglyse en deklARATION om, at de ansøgte boliger stedse skal opretholdes som kollegie- og ungdomsboliger for unge under uddannelse. Det er sket på et privatretligt grundlag.

Hensigten har været at sikre kommuneplanens særlige bestemmelser om ungdomsboliger, herunder især kravet om mindste boligstørrelser.

Ved en gennemgang af klagenævnspraksis fremgår det, at det ikke er et planlægningsmæssigt relevant hensyn at stille krav om, at byggeri skal anvendes af en nærmere bestemt personkreds. Det betyder, at der hverken i en lokalplan eller i en byggetilladelse kan stilles vilkår om en brugergruppes alder eller beskæftigelse, herunder studieaktivitet.

Når der opføres private ustøttede ungdomsboliger, er det således ikke muligt for kommunen at regulere, at disse boliger rent faktisk bebos af unge under uddannelse.

Mindsteboligstørrelser kan reguleres med planloven, og denne del af servitutten vil derfor kunne håndhæves efter bestemmelsen i planlovens § 43. Den tilladte boligstørrelse vil endvidere fremgå af byggetilladelsen og vil dermed også kunne håndhæves efter bygge-loven.

Det bemærkes, at almene ungdomsboliger er omfattet af Lov om almene boliger. Efter denne lovgivning er det muligt at regulere den berettigede personkreds, der ifølge lovens § 52 udgør ”unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov”.

Handlemuligheder fremadrettet

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Muligheden for at gennemføre kommuneplanens særlige bestemmelser om ungdomsboliger, herunder mindste boligstørrelser, skal ses i relation til de handlemuligheder, der findes i planloven. Der er hjemmel i planloven til at regulere boligstørrelser og anvendelse, f.eks. helårsboliger. Herudover må en lokalplan gerne indeholde bestemmelser om, at boliger forudsættes anvendt af en mere ubestemt brugergruppe, f.eks. ældre- eller ungdomsboliger. Det indebærer at disse boliger skal være egnede til benyttelse for henholdsvis ældre eller unge i forhold til f.eks. beliggenhed, størrelse og ydre omgivelser.

I nye lokalplaner og i tillæg til eksisterende lokalplaner indskrives muligheden for at etablere ungdomsegnede boliger i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om boligstørrelser, friarealer, parkering mv.

Det er ikke med planloven muligt at regulere, hvem der faktisk skal bo i boligerne, da der ikke i planloven er givet mulighed for at regulere ejer- eller brugerforhold.

Det ville være en nyskabelse i planloven, hvis lovgiver skulle indføre muligheden for at regulere bestemte brugergrupper ud fra f.eks. alder og beskæftigelse. Der er dog indført en særlig undtagelsesbestemmelse i planlovens § 19, stk. 1, hvorefter det er muligt at dispensere fra lokalplaner til midlertidige studieboliger i op til 10 år.

Særlige regler for midlertidige studieboliger

Borgerrepræsentationen har 30. november 2017 (2017-0253400) vedtaget en strategi og et administrationsgrundlag for den særlige mulighed i planloven til at meddele 10-årige midlertidige dispensationer til studieboliger.

I forbindelse med nærværende notat bemærkes det, at denne dispensationsadgang i planloven er en særregel til netop at muliggøre midlertidige boliger til studieaktive uddannelsessøgende. Dette fremgår af forarbejderne til planlovsændringen og er efterfølgende bekræftet af Erhvervsministeriet.

Ved meddelelse af lokalplandispensation til midlertidige studieboliger stiller forvaltningen derfor som vilkår, at boligerne lejes ud til studieaktive personer. Dette sikres ved en deklaration, der lyses på ejendommen i forbindelse med byggesagen. Det bemærkes, at planloven ikke giver mulighed for, at der kan gives dispensation til almene midlertidige ungdomsboliger.

Hans Christian Karsten

Vicedirektør