



## Bilag 2

### **Saglige kriterier for samtykke til hel eller delvis nedlæggelse af helårsbeboelse**

Boligreguleringslovens kap. VII om benyttelsespligt finder anvendelse på boliger, som er taget i brug til helårsbeboelse. I praksis betragtes tilmelding til folkeregistret på den pågældende bolig som udtryk for helårsbeboelse. Det samme gælder overnatning i boligen i mindst 180 dage årligt.

Når boligen er taget i brug til helårsbeboelse, bliver boligen en del af den boligmasse, som kommunen kan kræve opretholdt i medfør af boligreguleringslovens kap. VII. Det afgørende for opretholdelse af kommunens eksisterende boligmasse er hensynet til de boligsøgende i kommunen. Kommunen skal derfor løbende tilpasse administrationen af reglerne til aktuelle boligsituation i kommunen.

Henset til det stigende antal boligsøgende i Københavns Kommune er der fortsat belæg for en forholdsvis stringent administration af bestemmelserne om benyttelsespligten. Markedet for opførelse af nyt boligbyggeri er øget, byggeri kan gennemføres hurtigere end tidligere, og forladte byggegrunde er mere end sjældent, hvilket tilsiger en mere fleksibel administration af kommunens samtykkeregler.

Nærværende indstilling om praksisændring, som notatet er foranlediget af, vedrører alene kravet om erstatningsbolig (pkt. 3).

#### **Eksisterende krav ved nedlæggelse af boliger**

Herunder følger en gennemgang af kommunens gældende praksis for samtykke til nedlæggelse af helårsbeboelse.

Når forvaltningen modtager ansøgning om samtykke efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1, til hel eller delvis nedlæggelse af helårsbeboelse, foretager forvaltningen en vurdering af:

1. om der er sagligt belæg for at meddele samtykke til at nedlægge boligen,
2. om det ansøgte er i overensstemmelse med plangrundlaget,
3. om der etableres en passende erstatning for funktionsdygtige boliger og

23. september 2019

Sagsnr.  
2019-0219922

Dokumentnr.  
2019-0219922-1

Sagsbehandler  
CBY

Byens Anvendelse  
Byggesager Jura

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

4. om det er dokumenteret, at lejere frivilligt er fraflyttet boligen.

#### **Ad 1**

Forvaltningen accepterer ikke enhver nedlæggelse af helårsbeboelse. De formål, der sagligt lægges til grund, er tidligere politisk vedtaget og senest behandlet i det daværende Bygge- og Teknikudvalg den 2. maj 2001 (BTU 197/2001 J.nr. 472.0010/01). Det kan således være:

- at der er tale om erhverv der vokser og derfor ønsker udvidelse, og at denne udvidelse kun kan ske i en vedliggende beboelseslejlighed.
- at der er tale om beboelse af ringe kvalitet
- at der er tale om en uhensigtsmæssigt beliggende bolig (eneste tilbageværende bolig i ejendommen eller bagbeboelse)
- at der ikke længere er behov for en portnerbolig, og adgangen til boligen er vanskelig for en "almindelig" lejer
- at der er tale om en "gammeldags" bagbeboelse til et butiksljemål, hvor beboelsen ønskes inddraget i butikken
- at der ønskes eget erhverv i egen bolig (udover, hvad der umiddelbart er tilladt planmæssigt)
- at boligen ønskes inddraget til administrationskontor for en stor andelsboligforening
- at boligen er kondemneret iflg. afgørelse fra boligkommissionen.

Følgende vil som udgangspunkt ikke være en saglig begrundelse for nedlæggelse:

- at boligen er vanskelig at udleje
- at boligen er i dårlig vedligeholdelsesstand (væsentlige vedligeholdelsesmangler kan påtales efter byggelovens § 14)
- at boligen ønskes nedlagt med henblik på at opdele ejendommen i ejerlejligheder.

#### **Ad 2**

Overensstemmelse med plangrundlaget indebærer om det ansøgte er umiddelbart tilladt i forhold til bestemmelser i by- eller lokalplan. Forvaltningen påser bl.a., om det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelser (f.eks. område udlagt til bolig eller erhverv) og fastsatte bestemmelser om boligstørrelser. Det er ikke muligt for kommunen at dispensere fra en anvendelsesbestemmelse i en lokalplan, da dette udgør en del af planens princip. Det kan være muligt at dispensere fra bestemmelser om boligstørrelser jf. planlovens §§ 19-20.

Hvis der ikke gælder nogen by- eller lokalplan for området, vil kommunen vurdere om der er belæg for at nedlægge et forbud mod en anvendelse i strid med kommuneplanrammen jf. planlovens § 14.

### Ad 3

Forvaltningen har praksis for at kræve, at der etableres en erstatningsbolig med samme størrelse, kvalitet og beliggenhed, som den bolig der ansøges nedlagt.

Erstatningsboliger accepteres kun i nybyggeri eller i eksisterende erhvervsenheder, der konverteres til beboelse. Der accepteres ikke erstatningsbeboelse i lokaler, der ændres til beboelse i forbindelse med en byfornyelsessag, opførelse af støttet byggeri eller i uudnyttede tagetager.

Nedlæggelse af beboelse i Indre By skal som hovedregel modsvares af erstatningsboliger i samme område (indenfor voldgaderne, herunder Christianshavn). Nedlæggelse af beboelse udenfor voldene må meget gerne modsvares af erstatningsboliger indenfor voldene. Der er dog tale om en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. En fast regel vil ikke være lovlig (skøn under regel).

Forvaltningen arbejder ud fra et samtidighedsprincip, således at erstatningsboligen ikke må være ansøgt på tidspunktet hvor ansøgning om nedlæggelse indgår. Dette for at leve op til kommunens politiske ønske om at ville øge boligmassen inden for rammerne af boligreguleringsloven, der alene hjemler bevarelse af status quo.

Der stilles alene krav om erstatningsbeboelse ved nedlæggelse af funktionsdygtige boliger. Således kræves ikke erstatnings ved nedlæggelse af:

- Mindre portnerboliger (op til ca. 50 m<sup>2</sup>) i erhvervsvirksomheder beliggende udenfor Indre By. Større portnerboliger både inden for og uden for Indre By med vanskelige adgangsforhold.
- Mindre bagbeboelse (1-2 værelser på ca. 50 m<sup>2</sup>) ensidigt dagsbelyst vendt mod gård i blandede lejemål beliggende i stueetagen - typisk butiksljemål med bagbeboelse.
- Meget dårlige boliger / kondemnabile eller kondemnerede boliger.
- Etablering af administrations- og bestyrelseslokaler, men ikke viceværtfaciliteter, for større andelsboligforeninger med ca. 150-200 lejemål i mindre (ca. 50 m<sup>2</sup>) stuelejligheder.

### Ad 4

Forvaltningen påser, at eventuelt berørte lejere frivilligt er fraflyttet boligen inden, at der meddeles samtykke til nedlæggelse af bolig. Dokumentationskravet kan opfyldes ved:

- en "erklæring om frivillig fraflytning" underskrevet af lejeren,
- en kopi af eventuel overdragelsesaftale vedrørende andelsbolig med købers og den fraflyttendes underskrift,
- en kopi af tidsbegrænset lejekontrakt,

- et civilretligt grundlag, der kan sidestilles med frivillig fraflytning eller
- at det fremgår af CPR-registret, at den tidligere beboer er død.