

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Niels E. Bjerrum om omfordeling af fællesareal andelsboligforeninger. eDoc sag 2021-0031901

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost
Sendt: 11. februar 2021 15:29
Til: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)
Cc: Keith Gray
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Niels E. Bjerrum om omfordeling af fællesareal andelsboligforeninger. eDoc sag 2021-0031901

Kære Niels E. Bjerrum

Tak for din henvendelse fra den 1. februar til Teknik- og Miljøforvaltningen om forvaltningens praksis i forbindelse med lejlighedssammenlægninger i andelsboligforeninger. Jeg svarer, da dine spørgsmål vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

I begyndelsen af 2020 blev forvaltningen opmærksom på, at vores hidtidige måde at beregne arealer på i lejlighedssammenlægninger ikke var i overensstemmelse med de gældende regler.

Tidligere har vi haft praksis for at lægge arealer i BBR til grund, når der blev ansøgt om en lejlighedssammenlægning. Imidlertid blev vi i forbindelse med en konkret byggesag opmærksomme på, at arealet skal opgøres på en anden måde, end vi hidtil har gjort. Arealberegningen kan ikke tage udgangspunkt i BBR, men skal derimod tage udgangspunkt i 'bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler' (BEK 311). I følge arealbekendtgørelsen indgår adgangsarealer som opgange, bagtrapper, reposer mv. i beregningen af boligarealet. Vi har ikke tidligere set særskilt på disse adgangsarealer. Ændringen i beregningsmåden betyder, at når der sker en sammenlægning, skal adgangsarealerne fordeles på ny mellem de tilbageværende (færre) enheder. Det medfører – som det også fremgår af din henvendelse – at alle øvrige boliger og erhvervsenheder vil få en større andel af de adgangsgivende arealer, selvom der ikke sker nogen fysiske ændringer for disse. Det er vi klar over, kan give store udfordringer.

Fordi en praksisændring netop kan have konsekvenser for de øvrige beboere i ejendommen – og det gælder i øvrigt ikke kun andelsforeninger, men alle lejemål uanset ejerform – var vi også betænkelige ved at ændre vores hidtidige måde at beregne arealer på i sammenlægningssager. Derudover var metoden nem at administrere både for forvaltningen og vores ansøgere. Men vi er som myndighed naturligvis forpligtet til at sagsbehandle efter gældende love og regler, og derfor har vi tilrettet vores praksis, så vi administrer reglerne om beregning korrekt.

Vi er meget bevidste om, at praksisændringen kan have stor betydning både for foreningerne og de øvrige beboere i opgangen. I december 2020 rettede forvaltningen derfor sammen med en række eksterne aktører – herunder Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – henvendelse til Transport-, Bygge- og Boligministeren v./Kontoret for Boliglovgivning for at få en afklaring på, hvordan arealbekendtgørelsen skal administreres i sammenlægningssager. Med henvendelsen fulgte også et ønske om en præcisering og/eller justering af arealbekendtgørelsen således, at bekendtgørelsen er administrerbar og uden nævneværdige konsekvenser for beboerne i de berørte opgange.

På nuværende tidspunkt har vi desværre ikke fået svar fra ministeriet. Vi forventer derfor at spørge om status og tidshorisont ultimo denne uge. Når forvaltningen får svar, vil vi tilpasse vores praksis efter det udmeldte.

Jeg håber, at I begge hermed har fået et foreløbigt svar på jeres henvendelser, og at vi når frem til en løsningsmodel, som er håndterbar for alle parter.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen