



Ulrik Kohl, MB

27. august 2018

Sagsnr.
2018-0220605

Dokumentnr.
2018-0220605-3

Etablering af altaner i almene boliger

Kære Ulrik Kohl

Tak for dine spørgsmål af 17. august 2018 vedrørende etablering af altaner i almene boliger.

Hvilke rammer er der for at afdelingsmødet kan beslutte at anvende den kollektive råderet til at opføre altaner?

Anvendelse af den kollektive råderet skal beslattes på et afdelingsmøde, så et flertal af beboerne er enige om beslutningen.

Boligorganisationen skal endvidere godkende afdelingsmødets beslutning.

Efter det er blevet besluttet på afdelingsmødet og godkendt af boligorganisationen, skal kommunen godkende altanprojektet. Ifølge lovgivningen skal kommunen godkende alle væsentlige forandringer af en almen ejendom, lejeforhøjelser på mere end 5 % og lånoptagelse til finansiering af arbejderne.

Afdelingen optager herefter et lån til arbejderne, og de beboere, der ønsker forbedringen, betaler af på lånet.

Har TMF fastsat en beløbsgrænse på huslejen for hvornår beboere må anvende den kollektive råderet til fx at etablere altaner? Hvis ja, hvilket lovgrundlag eller hvilken politisk eller administrativ beslutning ligger til grund for grænsen?

Lovgrundlag

I medfør af almenboliglovens § 5 b har almene boligorganisationer til formål at *”stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold”*.

For så vidt angår fortolkningen af begrebet ”rimelig husleje” henvises der til almenboliglovens forarbejder, hvor det fremgår, at lovændringen b.la. skete med det *”formål at forbedre mulighederne for at bygge et passende antal nye almene boliger i en fremtidssikret kvalitet og til en husleje, som er til at betale for almindelige mennesker”*.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Forvaltningen skal derfor ved behandlingen af en ansøgning afveje de saglige hensyn i forhold til at give beboerne indflydelse på egne boforhold og at sikre en rimelig husleje, der er til at betale for almindelige mennesker. Forvaltningen kan derfor ikke alene lægge vægt på det væsentlige forhold, at beboerdemokratiet har truffet en beslutning.

Beløbsgrænse

Der foreligger ikke en fastsat beløbsgrænse på huslejen for hvornår beboere må anvende den kollektive råderet, da dette ville være at sætte skøn under regel og afskære forvaltningen for at holde de to relevante kriterier op mod hinanden.

Den konkrete leje og de ønskede forbedringsarbejder må derfor ses i sammenhæng med afdelingens udlejningssituation, beboersammensætningen og det lokale boligmarked, hvor gennemsnitslejen for en almen bolig i København er 928 kr./m².

Forvaltningen arbejder derfor med en tommelfingerregel efter hvilken huslejer over 1.100 kr. pr. m² pr. år er for højt til at kunne opfylde lovgivningens formål om rimelige huslejer, der er til at betale for almindelige mennesker. Beløbet ligger skønsmæssigt højt, da det tilnærmelsesvist svarer til den maksimale husleje for en nybygget almen familiebolig, hvor Folketinget har taget konkret stilling til et loft over byggeomkostninger.

Dækker boligydelsen også huslejestigning i forbindelse med etablering af altaner?

Huslejestigning i forbindelse med etablering af altaner er omfattet af den almindelige husleje. Husleje, der går til at betale for altanen, dækkes derfor af boligydelse i samme grad som den resterende husleje.

Boligydelser beregnes på baggrund af den årlige boligudgift og husstandsindkomsten, og det er derfor en konkret vurdering fra husstand til husstand om en huslejestigning i forbindelse med etablering af altaner vil blive dækket af boligydelsen.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Kitt Nielsen

Emne: VS: 2018-0220605-3 Svar til Ulrik Kohl, MB, på henvendelse af 17. august 2018 vedr. etablering af altaner i almene boliger
Vedhæftede filer: 2018-0220605-3 Svar til Ulrik Kohl, MB, på henvendelse af 17. august 2018 vedr. etablering af altaner i almene boliger.pdf

Fra: TMFKP BU Rådhuspost

Sendt: 27. august 2018 13:35

Til: Ulrik Kohl (Borgerrepræsentationen)

Emne: 2018-0220605-3 Svar til Ulrik Kohl, MB, på henvendelse af 17. august 2018 vedr. etablering af altaner i almene boliger

Kære Ulrik Kohl

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes hermed svar på henvendelse af 17. august vedrørende etablering af altaner i almene boliger.

Med venlig hilsen

Caroline Strandmark Povelsen
Studertermedhjælper
Sekretariat (Byens Udvikling)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Kitt Nielsen

Fra: Louise Johannsen
Sendt: 17. august 2018 12:20
Til: FRH-JOURNAL TMF
Emne: VS: Politikerspørgsmål: Etablering af altaner i almene boliger

Kategorier:

Fra: Ulrik Kohl (Borgerrepræsentationen)
Sendt: 17. august 2018 12:17
Til: Louise Johannsen
Emne: Politikerspørgsmål: Etablering af altaner i almene boliger

Kære Louise,
Her er et par spørgsmål, på forhånd tak for at ekspedere videre :)
Vh Ulrik Kohl

Politikerspørgsmål

Jeg har fået en henvendelse fra nogle beboere i en almen afdeling (ældreboliger), som ønsker at etablere altaner bl.a for at gangbesværede beboere kan få nem adgang til at nyde frisk luft.

- Hvilke rammer er der for at afdelingsmødet kan beslutte at anvende den kollektive råderet til at opføre altaner?
- Har TMF fastsat en beløbsgrænse på huslejen for hvornår beboere må anvende den kollektive råderet til fx at etablere altaner? Hvis ja, hvilket lovgrundlag eller hvilken politisk eller administrativ beslutning ligger til grund for grænsen?
- Dækker boligydelsen også huslejestigning i forbindelse med etablering af altaner?

Sendt fra min iPad