

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar til Jens-Kristian Lütken (V) vedr. Kongeslusen . eDoc-sag: 2021-0354710.

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost
Sendt: 26. november 2021 10:54
Til: Jens-Kristian Lütken (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar til Jens-Kristian Lütken (V) vedr. Kongeslusen . eDoc-sag: 2021-0354710.

Kære Jens-Kristian Lütken, MB

På vegne af Hans Christian Karsten, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden, fremsender jeg svar på dine spørgsmål af 3. november 2021 om Kongeslusen , Valby.

Med venlig hilsen

Anders Hadberg
Politisk koordinator
BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende udlejning af enkeltværelser, Kongeslusen

Medlem af Borgerrepræsentationen Jens-Kristian Lütken (V) har den 3. november 2021 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Der er en tinglyst servitut på ejendommen [Kongeslusen i Valby], som fortæller, at der ikke må drives virksomhed, eller bo mere end én familie i ejendommen. Ejendommen er ejet af et selskab, og der pågår udlejning af 12 værelser til studerende. Flere værelser er ikke godkendt til beboelse. Naboerne giver udtryk for at være plaget af støjgener, skrald med rotter til følge og en usikker skolevej.

1. Er det korrekt, at forvaltningen har kendt til sagen i over et år?
2. Hvorfor har forvaltningen i givet fald ikke skredet ind overfor den ulovlige udlejning?
3. Har forvaltningen planer om at foretage noget i sag for at sætte en stop for den ulovlige udlejning?

Svar

Ad 1.

Forvaltningen modtog første henvendelse om udfordringer ved ejers udlejning af villa til mange unge mennesker på adressen den 4. juni 2020. En nabo har løbende henvendt sig om status på anmeldelsessagen, hvorfor forvaltningen blev opmærksom på en utilsigtet lukning af sagen i maj 2021, og anmeldelsessagen blev derfor oprettet på ny, således at forholdet nu undersøges nærmere.

Ad 2.

Forvaltningen har kontaktet ejeren af ejendommen og gjort opmærksom på, at en opdeling af boligen i enkeltværelser med udlejning på særskilte lejekontrakter er i strid med servitut lyst på ejendommen den 28. januar 1949, hvoraf det fremgår af servitutens punkt 1 og 5, at bygningen kun må tjene til beboelse for én familie, og at der ikke må foretages en indretning, der kan berøve kvarteret dets karakter af et roligt beboelses- og villakvarter. Ejeren havde frist til den 18. november 2021 til

26-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 7913

Dokumentnummer i F2
545743

Sagsnummer i eDoc
2021-0354710

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

at vende tilbage til forvaltningen for at aftale yderligere proces, jf. pkt.3. Den 25. november 2021 har ejer endnu ikke kontaktet forvaltningen, og forvaltningen har derfor påbegyndt en lovliggørelsesproces, der i første omgang indebærer et varsel om påbud.

På baggrund af henvendelsen fra naboerne har forvaltningen undersøgt, hvordan kommunen kan håndtere ulovlig udlejning af enkeltværelser/opdeling af bolig og administrere reglerne i forhold til henholdsvis boligreguleringslovens krav om samtykke og byggeloven, samt bevisbyrdeproblematikken, som uddybes nedenfor. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet retningslinjer for sagsbehandling af sager om enkeltværelsesudlejning jf. Boligreguleringslovens § 47 stk. 2 og byggetilladelseskrevet i forhold til opdeling af boligen i enkeltværelser. Baggrund for retningslinjerne er forvaltningens orientering af Teknik- og Miljøudvalget den 15. marts 2021:

[Orientering om lempet praksis ved samtykke til udlejning af enkeltværelser \(Boligreguleringslovens § 47, stk. 2\) \(kk.dk\)](#)

Ad 3.

Forvaltningen har oprettet en anmeldelsessag og den 3. november 2021 har forvaltningen sendt en henstilling om lovliggørelse af opdelt bolig til ejer af Kongeslusen . Forvaltningen har i den forbindelse gjort opmærksom på, at opdeling af boligen i enkeltværelser, herunder værelsesudlejning på særskilte lejekontrakter, forudsætter tilladelse fra henholdsvis boligreguleringsloven og byggeloven:

- Udlejning af enkeltværelser må ikke ske uden kommunens samtykke jf. Boligreguleringsloven § 47 stk. 2: "En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke."
- Opdeling af boligen i enkeltværelser forudsætter byggetilladelse.

Det skyldes, at det er en ændring af de brandmæssige forudsætninger, når udlejning af enkeltværelser sker på individuelle lejekontrakter, der sidestilles med etablering af klubværelser/-lejligheder, kollegium mv.

Forvaltningen vurderer, at der her er tale om en væsentlig ændring, der efter bygningsreglementet (BR18) § 5, stk. 3 kræver en byggetilladelse.

Forvaltningen har henstillet til, at opdeling af boligen i enkeltværelser, herunder udlejning af enkeltværelser på særskilte lejekontrakter, retligt lovliggøres ved, at der indhentes tilladelser (byggetilladelse og samtykke efter Boligreguleringsloven § 47 stk. 2), alternativt at det ulovlige forhold ophører. Forvaltningen skal i den forbindelse kunne påvise, at der er tale om ulovlig opdeling og udlejning af boligen.

Forvaltningen har samtidig gjort ejer opmærksom på, at opdeling af boligen i enkeltværelser er i strid med servitut lyst på ejendommen den 28. januar 1949, hvoraf det fremgår af servitutens punkt 1 og 5, at bygningen kun må tjene til beboelse for én familie, og at der ikke må foretages en indretning, der kan berøve kvarteret dets karakter af et roligt beboelses- og villakvarter. En opdeling af boligen i enkeltværelser med udlejning på særskilte lejekontrakter er således i strid med servitutbestemmelsen om, at boligen kun må tjene til beboelse for én familie. Hvis forvaltningen ikke er indstillet på at fravige servitutten, har kommunen ret til at håndhæve servitutten med hjemmel i planlovens § 43. Forvaltningen kan i den forbindelse påbyde ophør af opdeling af boligen i enkeltværelser. Inden der gives påbud, skal forvaltningen partshøre påbudsadressaten (ejer/udlejer).

Baggrund

Herunder følger en kort redegørelse om forvaltningens udfordringer:

Udlejning af et enkelt værelse eller to, mens du selv bor i boligen, forudsætter ikke nogen tilladelse efter hverken boligreguleringsloven eller bygge- og planlovgivningen. Det samme gør sig gældende, hvis en bolig udlejes samlet til fx et bofællesskab/kollektiv, da det er en boform, der sidestilles med en familie.

Hvis boligen derimod udlejes som enkeltværelser på særskilte lejekontrakter, sidestilles dette med klubværelser/kollegieværelser, og det vil kræve byggetilladelse foruden samtykkekravet til enkeltværelsesudlejning. En sådan opdeling af boligen kan desuden være i strid med lokalplaner/byplanvedtægter og servitutter, som har bestemmelser om, at der fx kun må være en bolig pr. etage. Det gælder uanset, om ejer/udlejer selv kalder udlejningen bofællesskab eller kollektiv, da det er de faktiske udlejningsforhold, der er afgørende.

Forvaltningen har mulighed for at påbyde ophør af opdeling af boligen i enkeltværelser, da det er et forhold, der kræver byggetilladelse. Hvis boligen er omfattet af en lokalplan med bestemmelser, som er til hinder for opdeling af boligen eller hvis opdelingen er i strid med en servitut, kan påbud om ophør også være funderet i planlovgivningen. Der er ikke nogen påbudshjemmel i boligreguleringsloven, men alene mulighed for at indgive politianmeldelse.

Inden der gives påbud, skal forvaltningen partshøre påbudsadressaten (ejer/udlejer). Det sker ved, at forvaltningen varsler påbuddet og redegør for de oplysninger, som forvaltningen vil lægge til grund for et påbud, og det har ejer/udlejer mulighed for at komme med bemærkninger til.

Forvaltningens udfordring er imidlertid, at det kan være svært at påvise, at boligens værelser udlejes enkeltvis således, at boligen reelt er opdelt i enkeltværelser, hvis fx ejer/udlejer påstår, at boligen udlejes samlet på én lejekontrakt. Forvaltningen har ikke i lovgivningen mulighed for at kræve at få indblik i lejekontraktsforhold, og derfor kan forvaltningen have svært ved at effektuere påbuddet. Dokumentation er ofte blot

anmelders oplysninger evt. med billeder, og træk fra folkeregistret i forhold til ind- og udflytningsmønstre på adressen; og selvom forvaltningen skulle tage på besigtigelse, vil forvaltningen kun kunne konstatere, at der bor mange mennesker på en given adresse, som også kan være et bofællesskab/kollektiv. Det er kun, hvis beboerne frivilligt fremviser særskilte lejekontrakter, at der er en egentlig dokumentation for, at boligen er opdelt i enkeltværelser, der udlejes på særskilte lejekontrakter.

Bevisbyrdeproblematikken er den største udfordring i forhold til de værktøjer, som forvaltningen har i lovgivningen (boligreguleringsloven, byggeloven, planloven) for nuværende. Forvaltningens mulighed for at få indblik i lejekontrakter vil kræve en ændring af lovgivningen.

Forvaltningen vurderer, at opdeling af boligen i enkeltværelser, der udlejes særskilt, typisk vil opleves som generende i villaområder, hvor området er homogent med åbent og grønt præg, og hvor trafik og støj er langt mindre end i blandede boligområder med etageboligbebyggelse. I de fleste villaområder er der servitutter med bestemmelser, der hindrer fortætning, og der er enkelte områder, der er reguleret med lokalplan/byplanvedtægt.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør