



Notat

Bilag 2 Praxis for boligregulering i Københavns Kommune – Nedlæggelse af helårsboliger

Resume

Notatet opremser forudsætningerne for at opnå kommunens samtykke til nedlæggelse af helårsboliger. Det lovbestemte samtykkekrav administrerer forvaltningen restriktivt ud fra en række kumulative kriterier, der er politisk besluttet på grundlag af de saglige hensyn, der ligger inden for reglerne om boligregulering (Kap. 1 i lov om boligforhold).

Sagsfremstilling

Kap. 1 i lov om boligforhold gælder for boliger, der benyttes til helårsbeboelse, herunder tomme boliger, som inden for de seneste fem år har været anvendt til helårsbeboelse. I praksis ses folkeregistertilmelding som udtryk for helårsbeboelse, men også mere end 180 overnatninger årligt er benyttelse til helårsbeboelse.

Efter § 3 i lov om boligforhold kræver det kommunens samtykke at nedlægge helårsboliger.

I byggesager, hvor der er søgt om ombygning eller nedrivning af (helårs-)boliger, er kommunens samtykke til nedlæggelse af helårsboliger nødvendig for, at ansøger kan opnå tilladelse efter byggeloven (Jf. BR18 § 35, stk. 2 - Lovgennemgang).

Samtykkekravet bliver administreret restriktivt af forvaltningen. Boligsituationen i Københavns Kommune, hvor der er boligmangel, tilsiger en fortsat restriktiv administration af samtykkekravet.

Samtykke efter lovens § 3 hviler på to hovedhensyn - henholdsvis boligsituationen i kommunen og lejers mulighed for at opnå anden passende bolig. Disse hensyn skal opvejes i forhold til en ansøgers interesse i at få samtykke til nedlæggelse af boligerne.

Ved administration af samtykkekravet i forbindelse med nedlæggelse af helårsbeboelse er der i lovgivningen blevet tillagt kommunen et udstrakt skøn.

Kommunen kan i skønsafvejningen lovligt inddrage hensyn til boligsituationen i kommunen og lejernes mulighed for at opnå anden passende bolig i afvejningen overfor hensynet til ansøgers interesse i at nedrive eller ombygge en helårsbolig.

Ved modtagelse af ansøgning om nedrivning/ombygning af helårsbolig påser forvaltningen, om følgende er på plads foruden ejerfuldmagt:

1. Saglig grund for nedlæggelse
2. Overensstemmelse med plangrundlag
3. Erstatning for den helårsbolig, der er søgt nedlagt

14-08-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 4260

Dokumentnummer i F2
184761

Sagsnummer eDoc
2025-0069789

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

4. Dokumentation for, at lejer er frivilligt fraflyttet

Ad 1

Det er politisk besluttet, at administrationen af reglerne ved nedlæggelse af helårsbolig, og hvad der kan betragtes som saglig grund for nedlæggelse af helårsboliger er begrænset til:

- at der er tale om erhverv, der vokser, og derfor ønsker udvidelse, og at denne udvidelse kun kan ske i en beboelseslejlighed, der ligger ved siden af erhvervet
- at der er tale om beboelse af ringe kvalitet (fx ensidigt belyst, trafikstøj mv.)
- 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 det areal, der nedlægges, indrettes til fællesfaciliteter for beboerne i de resterende helårsboliger, jf. TMU-beslutning af 25. november 2024.

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

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

Ad 2

Nedrivning/ombygning skal være i overensstemmelse med gældende plangrundlag. Hvis den pågældende ejendom er omfattet af en lokalplan/byplanvedtægt, må det ansøgte fx ikke være i strid med planens anvendelsesbestemmelse.

Anvendelsesbestemmelsen i lokalplaner er som udgangspunkt en del af planens principper, hvilket betyder, at kommunen ikke har mulighed for dispensere fra anvendelsesbestemmelsen. Ny lokalplan kan afhjælpe konflikten med anvendelsesbestemmelsen i gældende lokalplan.

Kommunen har desuden mulighed for at vurdere, om der er grundlag for at nedlægge forbud efter planlovens § 14, hvis det ansøgte ønskes hindret i områder, der fx er uplanlagte.

Ad 3

Som udgangspunkt bliver der stillet krav til ansøger om at etablere ny helårsbolig som erstatning for den bolig, der er søgt nedlagt. På den måde bliver den forhåndenværende boligmasse i Københavns Kommune ikke indskrænket eller forringet.

Teknik- og Miljøudvalget har dog besluttet, at der ikke bliver stillet krav om etablering af erstatningsbolig ved nedlæggelse af helårsboliger i følgende situationer:

- Mindre portnerboliger (op til ca. 50 m²) 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 m²) ensidigt dagsbelyst vendt mod gård i blandede lejemål beliggende i stueetagen – typisk butikslejemål 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 m²) stuelejligheder.
- I ejendomme hvor beboelsesarealet overstiger 300 m², gives tilladelse til personligt erhverv (udover hvad der er umiddelbart tilladt som eget erhverv i egen bolig) – dog kun i stueetagen og maksimalt til 50 % af lejemålets areal. Den resterende beboelse skal bebos af ejeren eller en hjerestående funktionær i virksomheden.
- Nedlæggelse af en tilbagebleven bolig i et planlagt erhvervsområde udløser ikke krav om etablering af erstatningsbeboelse, jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 7. oktober 2019, pkt. 5, Revision af praksis ift. håndhævelse af boligreguleringsloven.
- Almene lægepraksisser – Forsøgsordning uden tidshorisont.
- Nedlæggelse af helårsbolig til fordel for indretning af fællesfaciliteter for beboerne i de resterende helårsboliger i ejendommen, udløser ikke krav om etablering af erstatningsbolig, hvis antal boliger i ejendommen forbliver det samme antal, jf. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 25. november 2024, pkt. 9, Nedlæggelse af helårsbolig, Bomhusvej 18, Østerbro

Ad 4

Som udgangspunkt bliver der stillet krav til ansøger om at fremlægge dokumentation for lejers frivillige fraflytning. Hvis lejer har underskrevet et sådant dokument, er lejers interesser varetaget hermed – og lejerhensynet er dermed iagttaget.

Er det ikke muligt for ansøger at dokumentere lejers frivillige fraflytning, kan ansøger overfor forvaltningen fremlægge tilbud om anden bolig, som denne har givet eller agter at give lejer, hvorefter forvaltningen ser på, om denne anden bolig er tilsvarende lejerens bolig angående beliggenhed, størrelse, stand og huslejeniveau.

Lejerhensynet hidtil har været administreret således, at boligen, der tilbydes lejer, er tilsvarende lejers bolig i forhold til stand, størrelse og huslejeniveau, mens beliggenhed som minimum skal være indenfor kommunegrænsen, hvis det ikke er muligt for ansøger at finde et boligtilbud til lejer med tilsvarende beliggenhed.

Hvis forvaltningen vurderer, at ansøgers boligtilbud er tilsvarende lejers bolig, vil processen være, at der bliver sendt et høringsbrev til lejer, der bliver vejledt om konsekvenser ved at takke nej til tilbuddet fra ansøger eller ved ikke at reagere indenfor den frist, der bliver fastsat. Herefter vil der blive truffet afgørelse efter lovens § 3.

Ved meddelelse af samtykket efter lovens § 3 opnår udlejer samtidig en gyldig opsigelsesgrund efter lejeloven.

Afgørelser efter kap. 1 i lov om boligforhold ikke kan påklages. Det fremgår af lovens § 2, stk. 2.