



19-09-2017

Bilag 2: Notat om sammenlægning af boliger

I dette notat beskrives udviklingen i sammenlægning af boliger i Københavns Kommune samt det lovgivningsmæssige og administrative grundlag for sammenlægningerne.

Sagsnr.
2017-0285795

Dokumentnr.
2017-0285795-2

Sagsbehandler
Tue Rex
Dorte Bay Høyerup

Indhold

Sammenfatning.....	1
Lovgivningsgrundlag og kommunale retningslinjer.....	2
Sammenlægning af boliger 2000-2016	2
Sammenlagte boliger efter størrelse, bydel og ejerform.....	3
Sammenlagte boliger efter størrelse	3
Sammenlagte boliger efter bydel	4
Sammenlagte boliger efter ejerform	4
Data og metode.....	5

Sammenfatning

Boligreguleringsloven fastlægger, at kommunen ikke kan nægte sammenlægning af to eller flere boliger, når den nye bolig har et samlet areal på 130 m² eller mindre.

Københavns Kommune har fastlagt retningslinjer, hvor der gives tilladelse til sammenlægning af to eller flere boliger, hvis det samlede areal af den nye bolig ikke overskrider 150 m². Efter konkret vurdering tillades sammenlægning af boliger på op til 180 m².

Fra 2000-2016 har der været ca. 7.500 sammenlægninger af boliger. Sammenlægningerne har især fundet sted på brokvarererne, hvor der er mange små lejligheder. Sammenlægningerne har været med til skabe nye større familieboliger i tråd med kommunens boligpolitiske målsætninger.

Det skønnes, at op mod 75 % af boligerne som er fremkommet ved sammenlægning har været 130 m² eller mindre. Godt 25 % af sammenlægningerne er således muliggjort på baggrund af kommunens retningslinjer.

Københavns Kommune kan beslutte at fastlægge nye retningslinjer for sammenlægninger over 130 m², hvis det ønskes, at reducere antallet af sammenlægningen af boliger. Med de seneste års niveau for sammenlægninger, hvor der er givet ca. 200 tilladelser om året, vil man kunne påvirke behandlingen af ca. 50 ansøgninger om året.

Lovgivningsgrundlag og kommunale retningslinjer

Boligreguleringsloven fastlægger, at kommunen ikke kan nægte sammenlægning af to eller flere boliger, når den nye bolig har et samlet areal på 130m² eller mindre (§ 46 stk. 2).

Københavns Kommune har en praksis, hvor der gives tilladelse til sammenlægning af to eller flere boliger, hvis det samlede areal af boligerne ikke overskrider 150 m².

Efter konkret vurdering tillader Københavns Kommune endvidere sammenlægning af boliger på op til 180 m², når mindst én af følgende betingelser er opfyldt:

- Den ene lejlighed (eller begge) har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder.
- Den mindste lejlighed er maksimalt 55 m².
- Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet, fx i forhold til lysforhold eller støjbelastninger.

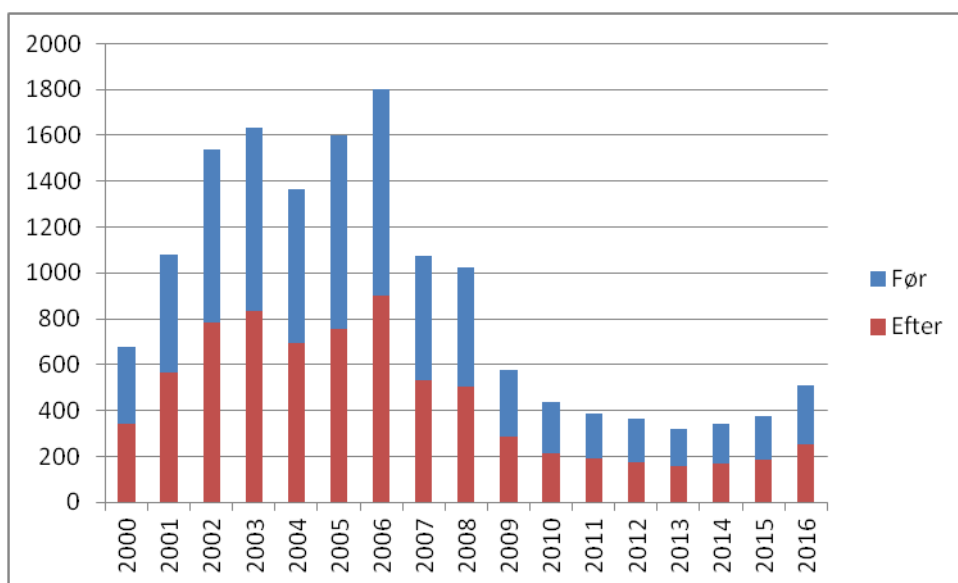
Der er endvidere ikke arealmæssige begrænsninger, når der er tale om sammenlægning i traditionelle 2- eller 3-familiehuse (villaer og byggeforeningshuse), hvor alle boligenheder i ejendommen bliver sammenlagt til én bolig.

Kommunens retningslinjer blev tiltrådt af Borgerrepræsentationen i juni 2001 i forbindelse med vedtagelsen af den boligpolitiske strategiplan ”Boliger for alle” og det daværende Bygge- og Teknikudvalg i september 2001.

Teknik- og Miljøudvalget har i november 2007 godkendt, at sammenlægning af boliger på op til 180 m² desuden kan meddeles under hensyn til beboeres pladskrævende fysiske handicap. Efterfølgende vedtog Borgerrepræsentationen i januar 2008, at begrænsningen i adgangen til sammenlægning af boliger på maksimalt 180 m² kan fraviges, når ønsket er begrundet i beboeres pladskrævende fysiske handicap.

Sammenlægning af boliger 2000-2016

Der er sammenlagt godt 15.000 boliger til ca. 7.500 boliger siden 2000. Antallet af sammenlagte boliger var især højt fra 2002-2006, hvor der blev givet tilladelse til næsten 4.000 sammenlægninger, svarende til ca. 800 om året. Antallet af sammenlægninger er siden faldet markant og har fra 2010 ligget på i gennemsnit ca. 200 om året.



Figur 1: Antal sammenlagte boliger i Københavns Kommune 2000-2016. Kilde: Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Sammenlægningerne har været med til skabe nye større boliger i tråd med Københavns Kommunes boligpolitiske målsætninger om, at skabe flere store boliger til børnefamilier, fx Boligpolitik 1995 og Boligpolitisk Strategiplan 2001-2004.

Det vurderes, at antallet af sammenlægninger i dag er relativt lavt i forhold til tidligere, bl.a. pga. høje priser på især andelsboliger.

Sammenlagte boliger efter størrelse, bydel og ejerform

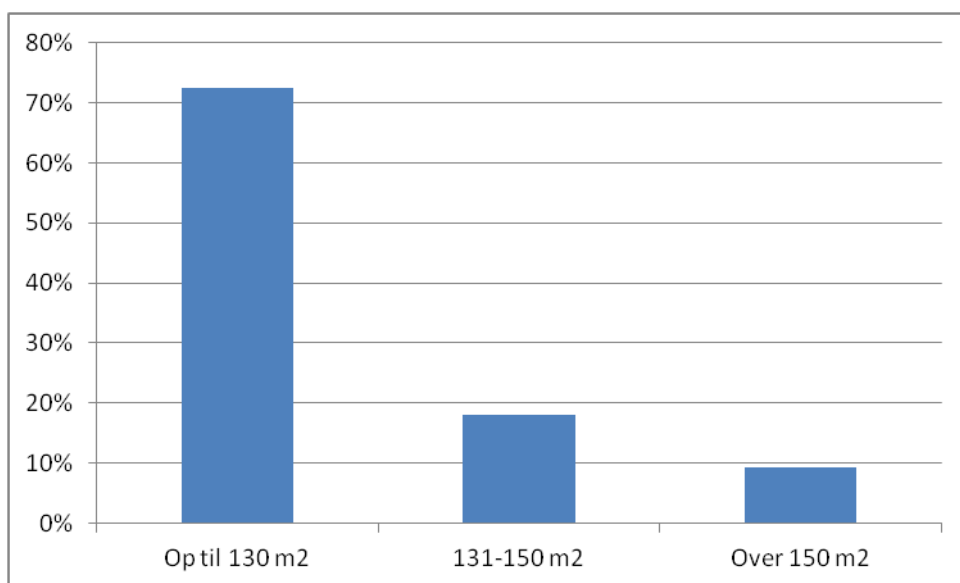
I dette afsnit beskrives de sammenlagte boliger efter størrelse, bydel og ejerform for perioden 2007-2016.

Sammenlagte boliger efter størrelse

Økonomiforvaltningen vurderer, at 70-75 % af de boliger som er fremkommet ved sammenlægning i perioden 2007-2016 har været 130 m² eller mindre. Der er altså tale om sammenlægninger som kommunen er forpligtet til at meddele tilladelse til, jf. Boligreguleringsloven.

Under 20 % af boligerne fremkommet ved sammenlægning har været 131-150 m², mens under 10 % har været over 150 m². Det vil alene være denne del af sammenlægningerne, som kommunen vil kunne påvirke gennem en ændring af den gældende administrationspraksis.

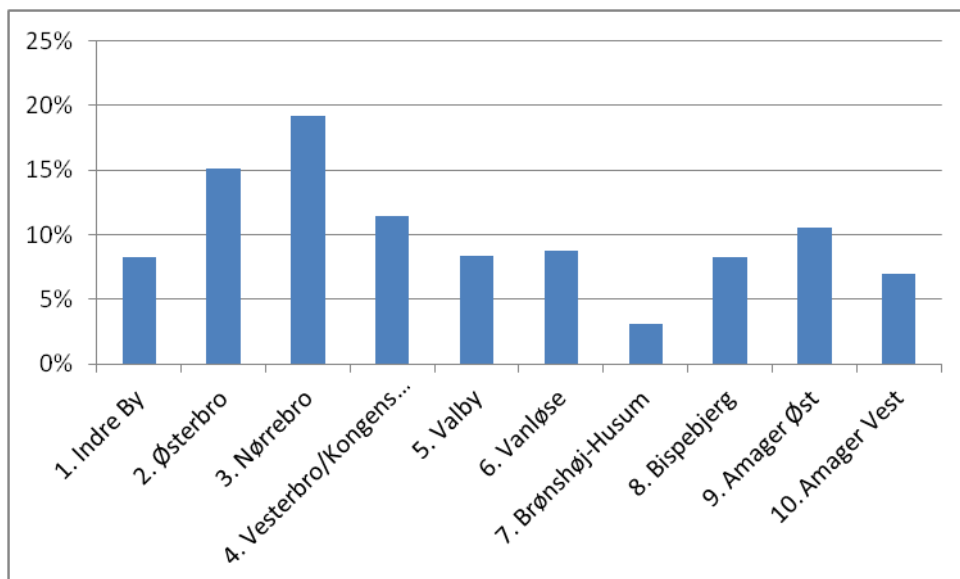
Med de seneste års niveau for sammenlægninger, hvor der er givet ca. 200 tilladelser om året, drejer det sig altså om at kunne påvirke behandlingen af i ca. 50 ansøgninger om året.



Figur 2: Fordelingen af størrelsen på boliger fremkommet ved sammenlægning 2007-2016.

Sammenlagte boliger efter bydel

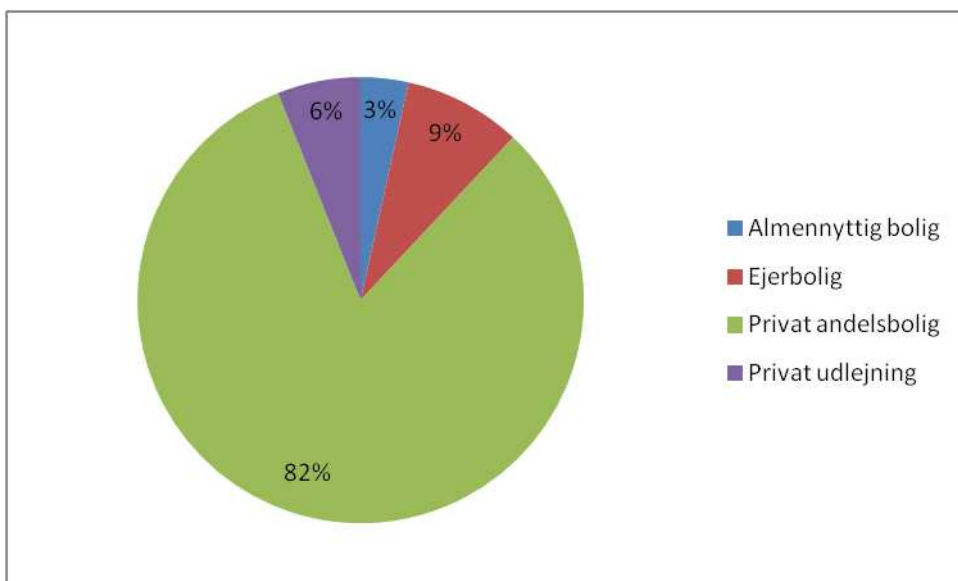
Størstedelen af de sammenlagte boliger i perioden 2007-2016 er ikke overraskende sket på brokvartererne, hvor både antallet og andelen af lejligheder og mindre boliger er størst. Nørrebro, Østerbro og Vesterbro står for skønnet 45 % af sammenlægningerne i perioden.



Figur 3: Fordeling af sammenlagte boliger på bydele 2007-2016.

Sammenlagte boliger efter ejerform

Sammenlægningen af boliger er helt overvejende fundet sted blandt andelsboliger, der står for godt 80 % af alle sammenlægninger i perioden 2007-2016. Ejerboliger står for skønnet 9 %, privat udlejning for 6 % og almene boliger for 3 %.



Figur 4: Fordeling af sammenlagte boliger efter ejerform 2007-2016.

De mange sammenlægninger blandt andelsboliger hænger sammen med, at der netop er mange mindre andelsboliger på brokvarterene og at andelsboligerne op til midten af 2000'erne havde en lav pris. Det var således økonomisk attraktivt at sammenlægge mindre andelsboliger, hvis man ønskede en større bolig.

Data og metode

Analysen af de sammenlagte boligers størrelse, beliggenhed og ejerform er udarbejdet på baggrund af de tilladelser til sammenlægning af boliger i perioden 2007-2016, som Økonomiforvaltningen har modtaget fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Økonomiforvaltningen har i ovenstående analyse medtaget de sammenlagte boliger, som entydigt har kunnet identificeres i Bygnings- og Boligregistret (BBR) på adresseniveau. Oplysninger om boligen er herefter trukket fra BBR.

Det har været muligt at identificere ca. 75 % af de sammenlagte boliger i perioden i BBR. Det vurderes at være en tilstrækkelig stor andel til at kunne give et retvisende billede af fordelingen af sammenlægninger efter størrelse, beliggenhed og ejerform, jf. afsnit 4.

Baggrunden for, at det ikke har været muligt at identificere alle boliger som er fremkommet ved sammenlægning kan fx skyldes:

- Manglende byggetilladelser og manglende/forkerte oplysninger i de modtagne byggetilladelser fra Teknik- og Miljøforvaltningen, herunder fejl i adresser.

- Indtastningsfejl i forbindelse med Økonomiforvaltningens manuelle behandling af de modtagne byggetilladelser.