



Notat

Bilag 5 Input fra interessentdialog

Den 16. december 2024 afholdt Teknik- og Miljøforvaltningen møde med repræsentanter fra byggebranchen, der har erfaring med tagboligprojekter. På baggrund af mødet, er det forvaltningens opfattelse, at der generelt er stor interesse i tagboligprojekter. Der opleves imidlertid flere barrierer for at igangsætte opførelse af nye tagboliger, herunder økonomiske forhold og krav i Bygningsreglementet 2018 (BR18), herunder især brandforhold.

Nedenfor findes en emneopdelt opsummering af synspunkter udtrykt af de eksterne deltagere på mødet:

Økonomi

- Den altoverskyggende barriere er økonomi.
- Tagboliger er noget af det dyreste at bygge set i forhold til andre boligtyper.
- Selv om tagboliger, der holder sig inden for eksisterende tag, generelt ofte har en lidt ringere boligkvalitet med f.eks. mindre loftshøjde, skrå tagflader, begrænset areal og sværere tilgængelighed, har tagboliger en høj m²-pris.
- Tagboliger er teknisk svære at opføre, da der er tale om en udvidelse af en eksisterende ældre etagebebyggelse. Det er derfor ikke mange, der har mod på mere komplekse løsninger, de fleste vælger umiddelbart at holde sig inden for de eksisterende spær, da dette ofte forventes at være billigere og mindsker risiko.
- Opførelse af tagboliger er ofte kun rentabelt, hvis fx hele taget skal udskiftes samtidig.
- Der kommer en byggeretsafgift, når man opfører tagboliger, dvs. du betaler en afgift for at udnytte tagetagen.

Skattemæssige forhold

- Som udgangspunkt er det ikke rentabelt af lave tagboliger som andelsboligforening, hvis de laves uden at frasælge, men som forbedringer. I det tilfælde nedskrives disse forbedringer og på sigt rammer de 0 kr. inden for 30 år. Derfor sælges arealerne som oftest fra og lejlighederne etableres som ejerlejligheder.
- Grundskyld for en andelsboligforening – lovmæssige ændringer trådte i kraft 1. januar 2024.
- Grundskyld betales over 21 år, men når du laver tagboliger, laves nyt BFE nummer for enheden/tagboligen.

14-03-2025

Sagsnummer I F2
2024 - 8070

Dokumentnummer i F2
135759

Sagsnummer eDoc
2024-0140532

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

EAN nummer
5798009809452

- En andelsboligforening kan måske tjene et par mio. kr. på at sælge deres loft, men så stiger de til gengæld i grundskyld – de kan ikke anvende deres gamle BFE-nummer.
- Lovforslag er nødvendigt ift. ændringerne i regler om grundskyld
- Salgsmoms. Der betales salgsmoms, hvis man ombygger så meget, at det prismæssigt er som nybyg, så skal der betales salgsmoms. Salgsmoms er EU-lovgivning.
- Så p.t. er det primært rentabelt at etablere tagboliger i ejendomme med ejerlejligheder eller lejeboliger (og ikke i andelslejligheder).

Bygningsreglement

- BR18 lever ikke op til intentioner om billigere og hurtigere sagsbehandling.
- Med BR18 er det bygherres ansvar at have en rådgiver, der er dygtig og kan løse projektet. Det er svært for bygherre, da de ikke kender til rådgiver, om de er dygtige nok eller ej. Konsekvens: entreprenører, investorer, bygherrer holder sig væk.
- P.t. er det svært at renovere, BR18 er lavet til nybyg og ikke renovering.
- Ønske om at gøre det lettere at bygge om i eksisterende byggeri ved kommende revidering af BR18.

Brand

- Anvender som udgangspunkt rådgivere certificeret til mindst brandklasse 3 [der er fire brandklasser, 4 er den højeste, red.].
- Udvidelse udover 600 m² udløser krav om brandsektionering. I ældre etageejendomme kan dette typisk kun løses ved at etablere sprinkling i alle opgange og på alle etager.
- At sektionsopele i en ældre etageejendom for at undgå sprinklerkravet er ofte uløseligt fordi du ikke kan sektionere op igennem bygningen.
- Sprinkleranlæg er meget dyre i drift, da de skal testes ofte.
- Krav om sektionsoptdeling kan evt. løses ved etablering af et nyt etagedæk/konstruktion i stål. Dette kræver imidlertid at du må bygge i højden, hvilket ikke altid er muligt pga. lysforhold og æstetik. Det vil også kræve at konstruktionen er selvbærende uden at hvile direkte af på etageadskillelsen, men på den eksisterende konstruktion.

Tagform

- Når man bygger tagboliger, står man ovenfor valget om at bibeholde eksisterende tagform eller etablere en ny tagform. De fleste vælger den traditionelle vej med at bibeholde eksisterende tagform. Måske kunne der udvikles en ny "københavner-tagbolig-tagform" – hvis der var mere frit spil ift. udformning, materialer mm.
- Hvis taget løftes/forhøjes mere end 1 meter udløser dette ofte krav om at følge BR18 som om det var nybyg.
- Udfordringer i geometrien, hvis man vil ændre tagformen fx, det er svært at få lov til, især i de meget tætte boligkvarterer (pga. bl.a. æstetik og lysforhold).

Elevatorkrav

- Målgruppe til hvem der kan bo i en tagbolig indskrænkes, når der ikke er eller etableres elevatorer. Herudover er tagboligen mindre attraktiv uden en elevator.

- Der kan være forskellige muligheder for elevatorer, der fx kan rumme nogle kørestolsbrugere ift. bredde mm., men det kræver fortsat dispensation fra tilgængelighed, hvis der ikke etableres den rette type elevator, jf. krav i BR18.
- Det koster ressourcer at forhandle med kommunen om en dispensation fra elevatorkravet.

Kommunal sagsbehandling

- Fordel med sagsbehandlere der har kompetencer og erfaring med tagboliger.
- Har oplevet afvisninger på spinkelt grundlag (tegninger).
- Man kan ofte nå langt længere på et kort møde med de rette parter end ved at skrive mails frem og tilbage/søge, få afslag mm.
- Ønsker mulighed for at få Hovedstadens Beredskab (HBR) med i en forhåndsdialog eller efterfølgende møde (dette er muligt ved forespørgsel, red.).
- Manglende vilje til at dispensere ift. fx bygningshøjden - svært at få dispensation i Københavns Kommune.
- Oplever at sagsbehandler ikke kigger ordentligt på skyggediagrammer mm.
- Man skal også kunne fravige retningslinjerne - sagsbehandlere skal være stærke i deres faglighed, så de kan se mulighederne.
- Københavns Kommune kan godt lave oplæg/retningslinjer, men ikke på nationalt niveau.
- Forvaltningsretligt ligebehandlingskrav (lighedsskemaet), Der kan være forskelle selv ved naboejendomme - hvis de er i forskellige lokalplaner fx.

Bæredygtighed

- Der skal også tænkes i bæredygtighed, det er ofte lettere at få en nedrivningstilladelse og så bygge nyt end at ændre eksisterende byggeri.
- Der skal tages ansvar fra politisk hold og fra branchens side
- Det skal ikke kun være bygherres incitament at få flere tagboliger - sådan føles det p.t.
- Lovgivningen understøtter ikke bæredygtigheden og det vi vil. Lovgivning er 20 år bagud.

Lokalplaner

- Lokalplankrav om 25 % erhverv fx i Rentemestervej-lokalplanen. For at omgå dette krav, kræves lokalplantillæg eller ny lokalplan. Udfordringen kan også relatere kommuneplanrammen.
- Forvaltningen skal være OBS på problemstillingen ved udarbejdelse af nye lokalplaner.