



Til social- og boligministeren

Kære Sophie Hæstorp Andersen

Jeg skriver til dig, fordi vi i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning har brug for din og ministeriets hjælp til at afklare nogle konkrete spørgsmål vedrørende fortolkning af Byfornyelsesloven.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 3. februar 2025 "drøftelse af krav i bygningsfornyelsespuljerne". Her opfordrede udvalget forvaltningen til, at man undersøgte om kravene i byfornyelseslovens til etablering af bad og toilet (§8 stk. 5 og § 22, stk. 4) kunne fraviges, alternativt opfyldes på anden vis, i tilfælde, hvor f.eks. manglende bad i enkelte boliger forhindrer, at kommunen yder støtte til istandsættelse af hele bygningens klimaskærm.

Udfordringen består konkret i, at vi fx i den afsatte pulje til vinduesrenovering i støjbelastede boliger oplever, at enkelte beboere ikke har den fornødne kapacitet til at indgå i processen omkring at etablere bad og toilet. Dette enten af økonomiske årsager eller fordi de er psykisk sårbare. Dette kan, med vores nuværende fortolkning af loven, hindre at en hel ejendom får støtte til støjreduktion, hvilket er i modstrid med puljens politiske intention. Samtidig opleves en sådan situation som meget frustrerende hos foreningen som ansøger.

Kravet om toilet og bad i egen lejlighed hindrer desuden, at vi med hjemmel i Byfornyelsesloven kan støtte kollegier, fondskonstruktioner, bofællesskaber og klubværelser, hvor de fysiske forhold ikke gør det muligt at etablere bad og toilet i hver enkelt bolig. Vi vil imidlertid gerne kunne støtte disse boligkonstruktioner, da vi har en del af den type boliger i København, som ofte udfylder en vigtig boligsocial opgave. Vi håber, at ministeriet vurderer, at ovennævnte ligger inden for det kommunale råderum, alternativt at en bekendtgørelse eller en lovændring ville kunne sikre mulighed for dette.

27-03-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 6611

Dokumentnummer i F2
189854

Sagsnummer eDoc
2025-0094988

Mobilitet, Klimatilpasning og Byved-
ligehold

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen har udarbejdet vedhæftede notat (Bilag 1), som præciserer vores spørgsmål, og I er selvfølgelig mere end velkomne til at række ud til forvaltningen for at få afklaret evt. tvivlsspørgsmål i den forbindelse. Her kan I kontakte enhedschef Janus Christoffersen (mailadresse: at0e@kk.dk og tlf.: 20363827).

Med venlig hilsen

Line Barfod
Teknik- og miljøborgmester
Københavns kommune



Spørgsmål til afklaring, fravigelser af krav om toilet og bad i byfornyelsespuljer

Resume

Dette notat uddyber de fire spørgsmål som Københavns Kommune ønsker ministeriets hjælp til at afklare på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse af krav i Bygningsfornyelsespuljerne (TMU 3. feb 2025).

Spørgsmål 1: Er det muligt at tillade, at etablering af indeliggende bad og/toilet udskydes af psykosociale hensyn til enkelte beboere?

Som udgangspunkt stiller Københavns Kommune krav til etablering af indeliggende toilet og bad i alle lejligheder når det gives støtte til bygningsfornyelse, med henvisning til følgende paragraffer i byfornyelsesloven:

- **Udlejningsejendomme: § 8, Stk. 5.** Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, såfremt kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpnet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.
- **Andels- og ejerforeninger: §22 Stk. 4.** Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, nr. 1, og stk. 2, såfremt installationsmangler som nævnt i § 21, kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpnet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

Københavns Kommune oplever sager, hvor enkelte beboere af psykosociale eller principielle (ikke-økonomiske) årsager ikke har den fornødne kapacitet til at få etableret toilet/bad i deres lejlighed. Dette kan resultere i, at hele ejendomme må frafalde deres ansøgning om byfornyelsesstøtte, da etablering af installationer inde i lejligheder kun kan ske med samtykke (og ofte finansiering) fra den enkelte beboer.

”Kondemnabile forhold” defineres i henhold til Københavns Boligkommissions afgørelser og praksis. Dette inkluderer bl.a. toilet på bagtrappen. I Boligkommissionen kan der efter konkret vurdering træffes beslutning om, at forholdet skal afhjælpes senest ved nuværende beboers fraflytning.

Spørgsmålet vedrører derfor tolkning af kravet om afhjælpning ”senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen”. Kan det kan tillades, at en boligforening/ejendomsejer forpligter sig til at sikre afhjælpning af installationsmangler (bad) og/eller kondemnabile forhold (toilet) i enkelte lejligheder, senest ved fraflytning af nuværende beboer. Dette

12-03-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 5700

Dokumentnummer i F2
187790

Sagsnummer eDoc
2025-0084045

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

fx via tinglysning af en deklaration på ejendommen, hvor Københavns Kommune angives som påtaleberettiget. Det kan samtidig indarbejdes i foreningens vedtægter med henblik på gennemsigtighed for bestyrelse og beboere.

Spørgsmål 2: Kan der i ejendomme med meget små privatejede boliger accepteres fælles badeløsninger på ejendommen som tidssvarende badforhold?

Er det indenfor kommunalbestyrelsens politiske handlerum at definere fælles baderum som tidssvarende badforhold?

Dette vil primært kunne være relevant ift. ejendomme med små lejligheder på <40 m², hvor boligens størrelse og indretning gør det svært at skabe gode løsninger.

Spørgsmål 3: Kan der skelnes mellem boligtyper ift. hvad der udgør "tidssvarende toilet- og badforhold"?

Er det indenfor kommunalbestyrelsens politiske handlerum at differentiere mellem forskellige boligtyper ift. definition af, hvad tidssvarende toilet- og badforhold indebærer ifm. tilkendelse af støtte til bygningsfornyelse?

I dag giver Københavns Kommune ikke støtte til renovering af bl.a. kollegier og andre fondskonstruktioner med mindre boliger, da det ikke vil være muligt at etablere bad/toilet i alle boliger som del af et renoveringsprojekt. Spørgsmålet er derfor, om der kan differentieres således at det er muligt at støtte relevante projekter i denne type ejendomme.

Der kunne fx skelnes imellem:

- a. Familieboliger
- b. Kollegier/ungdomsboliger
- c. <40m² lejligheder/klubværelser i private ejendomme
- d. Små boligenheder i fondskonstruktioner til udlejning (fx Skomagerstiftelsen som udlejer boliger til rejsende svende i København)

Spørgsmål 4: Kan der ydes støtte til mindre investeringer i fx tekniske anlæg uden at der samtidig stilles krav om afhjælpning af installationsmangler i ejendommen?

I de kommende år udrulles lavtemperaturfjernvarme i København, hvilket bl.a. er et vigtigt bidrag ind i kommunens kommende klimaplan. På denne baggrund kan der være behov for særlige indsatser målrettet byens varmekældre, med henblik på at optimere drift således at alle bygninger kan opvarmes tilstrækkeligt med lavtemperaturfjernvarme, og minimerer energispild.

Spørgsmålet er, om der med hjemmel i §98 stk. 2 i Byfornyelsesloven kan gives støtte til mindre reparationer/renoveringer eller fx etablering af intelligent varmestyring i en boligejendoms varmekælder (og at der dermed ikke i forbindelse med støtten skal stilles krav i forhold til installationsmangler efter §22 stk. 4). Eller om denne type støtte til fysisk renovering er dækket af de eksisterende kapitler om bygningsfornyelse, og derfor ikke kan støttes efter §98 stk. 2.

Line Barfod
Teknik- og Miljøborgmester,
Københavns Kommune
borgmesteren@tmf.kk.dk

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2025 - 2030

Doknr.
9783612

Dato
14-05-2025

Toilet og bad i byfornyelsesprojekter

Kære Line Barfod

Tak for din henvendelse og for det tilsendte notat af 12. marts 2025, hvor du rejser en række spørgsmål om fortolkning og administrativ praksis i forhold til byfornyelsesstøtte.

Jeg sætter stor pris på, at Københavns Kommune arbejder målrettet med at forbedre bygningsmassen, samtidig med at der tages hensyn til både energiforhold og beboernes sociale situation.

Jeg vil gerne indledningsvis bemærke, at jeg ikke kan tage stilling til konkrete sager. En endelig afgørelse af fortolkningsspørgsmål henhører under domstolene.

Min besvarelse følger de spørgsmål, der følger af bilag 1 til dit brev.

1. Udskydelse af etablering af wc og bad af hensyn til psykisk sårbare beboere

Indledningsvist spørger du til udbedring af kondemnabile forhold, og om det er muligt at udskyde jeres krav om etablering af toilet og bad i enkelte lejligheder af psykosociale hensyn – fx når en beboer er psykisk sårbar – og om installationen i sådanne tilfælde i stedet kan gennemføres ved beboerens fraflytning.

Byfornyelsesloven forudsætter som udgangspunkt, at kondemnabile forhold, sikkerhedsmæssige og installationsmæssige mangler skal være afhjulpet "senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen", jf. § 8, stk. 5, og § 22, stk. 4.

Hvorvidt forhold er kondemnabile, er overladt til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om.

Når der først er konstateret kondemnabile forhold eller mangler, er det en forudsætning for at yde støtte, at disse faktisk afhjælpes i forbindelse med gennemførelsen af projektet. Loven åbner ikke mulighed for at udskyde udbedringen.



2. Muligheden for at betragte fælles badeforhold som "tidssvarende" og

3. Differentieret vurdering afhængig af boligtype- og størrelse

Dernæst spørger du til, om fælles bade faciliteter i ejendomme med meget små private boliger kan betragtes som tidssvarende bade forhold. Ligesom du spørger til, om det er muligt at skelne mellem forskellige boligtyper i vurderingen af, hvad der udgør tidssvarende toilet- og bade forhold – eksempelvis i forhold til kollegier, ungdomsboliger, klubværelser eller mindre boliger i fondskonstruktioner.

Det må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvad der kan anses som et passende bad i en given bolig. Det afgørende er, at installationerne lever op til kravet om at være tidssvarende – både i forhold til funktionalitet, hygiejne og boligtype.

Denne vurdering er henlagt til kommunalbestyrelsen at foretage ved brug af de almindelige forvaltningsretlige skønsregler.

Vurderingen skal ske på et sagligt grundlag og med blik for byfornyelseslovens formål – samtidig med, at der skabes plads til nødvendige hensyn i særlige tilfælde.

4. Støtte til tekniske forbedringer uden krav om samtidige installationsforbedringer

Afslutningsvist spørger du til, om det er muligt at yde støtte til mindre tekniske investeringer – fx intelligent varmestyring eller reparationer i en ejendoms varmekælder – uden samtidig at stille krav om afhjælpning af installationsmangler i boligerne, og om dette kan ske med hjemmel i byfornyelseslovens § 98, stk. 2.

Byfornyelseslovens § 98, stk. 2, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der i øvrigt ikke kan ydes støtte til. Bestemmelsen har en klar tilknytning til byfornyelsesforanstaltninger, og det ydede tilskud skal derfor have en tilknytning til en byfornyelsesforanstaltning. I henhold til bemærkningerne til bestemmelsen, er det fx "ombygning og istandsættelse af klimaskærm på bygninger, der indeholder privat erhverv, støtte til husstande, der flytter internt for at muliggøre lejlighedssammenlægninger eller tilskud til arkitektbistand i forbindelse hermed."

Det er kommunalbestyrelsen der i første omgang skal tage stilling til, om en given foranstaltning kan anses for at være en byfornyelsesforanstaltning i henhold til bestemmelsen.

Afsluttende bemærkninger

Jeg forstår, at kommunerne kan have brug for fleksibilitet i arbejdet med byfornyelsesforanstaltninger. Den gældende lovgivning på byfornyelsesområdet giver efter min opfattelse fleksibilitet, idet den overlader skønnet til kommunerne – selvfølgelig forudsat at vurderinger og beslutninger træffes inden for rammerne af lovens bestemmelser og formål.



Med venlig hilsen
Sophie Hæstorp Andersen
Social- og boligminister