

Re: Tilbage melding fra Kontoret for Boliglovgivning om arealbekendtgørelsen

1 meddelelse

Claus Clausen <cc@domibus.dk>

29. marts 2021 kl. 08.00

Til: min@im.dk

Cc: "ak@abf-rep.dk" <ak@abf-rep.dk>, "pho@cej.dk" <pho@cej.dk>, "cro@cej.dk" <cro@cej.dk>, Laila Madsen <CU4C@kk.dk>, Anette Hølmkjær <anehol@kk.dk>, lax@gi.dk, Nicholas Wantzin <nw@wzn.dk>, trm@trm.dk

Bcc: redaktionen@eb.dk

Kære minister Kaare Dybvad Bek.

En særlig vågen medarbejder hos Københavns Kommune har for nogen tid siden opdaget, at Københavns Kommune og mig bekendt alle andre kommuner i Danmark har fortolket arealbekendtgørelsen forkert.

Kort fortalt har alle (det er et postulat, men jeg tror på, det er rigtigt) ved sammenlægning af 2 små lejligheder på hver 50 kvm. opfattet og registreret den nye lejlighed som 100 kvm.

Det rigtige efter arealbekendtgørelsen er, at 50 + 50 ikke giver 100, men nogle kvadratmeter mindre, fordi en mindre del af hoved- og bagtrappens repos end tidligere skal indgå i arealberegningen - altså efter arealbekendtgørelsens regler. Alle andre lejligheder i opgangen vokser dermed, og da mange betaler efter de kvadratmeter der er registreret efter arealbekendtgørelsen, skal lejen med andre ord stige. Noget af en bombe for de formentlig tusindvis af lejere, der bor i lejligheder, hvor nogen på en etage over eller under har fået sammenlagt to lejligheder.

Jeg vil kraftigt anbefale, at du omgående får lavet arealbekendtgørelsen om, så denne kommer til at konfirmere hidtidig praksis. Der må snildt kunne laves en undtagelse, så det med fordeling af hoved- og bagtrappes repos IKKE gælder ved sammenlægning af lejligheder.

Hvis arealbekendtgørelsen ikke ændres, vil de offentlige registreringer skulle ændres i tusindvis. Det vil blive en opgave, som ingen værdi har, og som ingen - og måske ikke engang forfatterne af arealbekendtgørelsen - vil kunne se fornuften i.

Hvis arealbekendtgørelsen ikke ændres, vil beboere i samme ejendom med fuldstændig ens lejligheder opleve, at lejlighederne af det offentlige registreres med forskellig kvadratmeter. Det vil betyde, at boligsikring, boligydelse med meget mere bliver forskellig fra beboer til beboer alt efter om man bor i en opgang, hvor der er sammenlagte lejligheder eller ej. Det vil simpelthen ikke give nogen som helst mening.

Den nye fortolkning af arealbekendtgørelsen betyder, at størrelsen af en lejebolig og en andelsbolig vil ændre sig i takt med, at boliger sammenlægges eller adskilles. En lejer i en opgang, hvor to andelsboliger på en anden etage sammenlægges, vil f.eks. få et større areal. Skal denne lejer - som nævnt ovenfor - betale ekstra i husleje, og skal der til GI (Grundejernes Investeringsfond) indbetales yderligere for denne lejlighed? Ingen lejer (eller udlejer) vil kunne forstå det.

Den nye fortolkning af arealbekendtgørelsen betyder, at fordelingsgrundlaget i utallige andelsboligforeninger ikke længere kommer til at følge arealerne i de offentlige registreringer (BBR). I foreningerne er det arealet ved stiftelsen af foreningen, der er afgørende. Det gør det bestemt ikke nemmere at være køber af en andelsbolig, hvis der bliver divergens mellem arealerne i foreningen og kommunens arealer. I hvert fald må en konsekvens være, at alle skemaer omkring andelsboliger ændres, så fiktionen om fokus på lejlighedens kvadratmeter helt opgives.

GI administrerer efter det princip, at BBR-registreringer, skal svare til GI's registreringer, så jeg er sikker på, at GI også vil beklage den nye fortolkning af arealbekendtgørelsen og støtte op om, at arealbekendtgørelsen omgående ændres, så der ved sammenlægning af lejligheder kommer til at gælde en undtagelse. Jeg har tilladt mig at sætte GI på som kopimodtager.

Denne sag vil for alle minde om den gamle "skrøne" med de krumme agurker, hvis du ikke får sat foden ned og får dikteret en ændring, så alt bliver som før. Den tidligere (forkerte) praksis var nem og forståelig.

Som det fremgår, vil Københavns Kommune overveje at sende deres støtte for at ændre bekendtgørelsen, men nu har du mine argumenter for at gøre det, og jeg håber Københavns Kommune og måske også andre kommuner samt GI vil støtte min opfordring til dig om, at få arealbekendtgørelsen ændret.

Desværre har jeg ikke nogen nem mulighed for at kontakte de kommuner i landet, som denne sag vedrører. Kommunerne har i GDPR-sagens navn lukket for almindelige mails. Jeg vil opfordre til, at alle kommuner med

etagebebyggelse spørges om deres holdning til sagen. Særligt Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense burde spørges. Jeg er ret sikker på, at alle vil støtte, at den hidtidige praksis bevares, og at arealbekendtgørelsen ændres.

Jeg sender også kopi af denne mail til Ejendom Danmark og foreningen af Advokater med Ejendomsadministration, som jeg også mener bør meddele deres støtte til at arealbekendtgørelsen ændres, så praksis kan bevares.

Med venlig hilsen
CLAUS CLAUSEN, adv. (L)
Frederiksholms Kanal 20
1220 København K
Cvr.nr. 44 61 84 19

Telefon 33 17 74 50 – Direkte
Telefon 33 32 83 66 – (kl. 10-15)
E-mail cc@domibus.dk

Den tor. 25. mar. 2021 kl. 15.13 skrev Anette Hølmkjær <anehol@kk.dk>:

Kære alle

Vi har den 3. marts 2021 modtaget vedhæftede tilbagemelding fra Kontoret for Boliglovgivning.

Kort sagt, er tilbagemeldingen den, at man ikke fra ministeriets side aktuelle planer om at ændre bekendtgørelsens regler om fordeling af adgangsområder, og man er enig i vores fortolkning af bestemmelsen.

Vi har i Område for Bygninger drøftet tilbagemeldingen, og også de konsekvenser den har for behandlingen af vores sager, og ikke kun sager om sammenlægning af lejligheder, og vi vil derfor forsøge om vi kan gøre yderligere for at ministeriet vil ændre på deres holdning.

I vil blive orienteret såfremt vi finder en mulighed for dette.

Med venlig hilsen

Anette Hølmkjær
Enhedschef
Administration af Byggesager

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

Njalsgade 13, 3. sal - rum 3069
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200

Mobil 6160 5232

E-mail anehol@kk.dk

EAN 5798009809452

----- Videresendt meddelelse -----

From: "trm@trm.dk" <trm@trm.dk>
To: "Anette Hølmkjær" <anehol@kk.dk>
Cc:

Bcc:

Date: Wed, 3 Mar 2021 11:16:13 +0000

Subject: Sv: Fra Københavns Kommune vedr. arealbekendtgørelsen - Til Kontoret for Boliglovgivning (Id nr.: 748638)

Københavns Kommune

Att.: Anette Hølmkjær

Ved en email af 14. december 2020 har Københavns Kommune anmodet ministeriet om en udtalelse vedrørende arealbekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983) regler om fordeling af fælles adgangsarealer. Af arealbekendtgørelsens § 1, litra a, fremgår, at adgangsarealer til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer m.v., fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (d.v.s. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstår, at lokalet har dørforbindelse til adgangsarealet. For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, d.v.s. også på enheder i stueetagen.

Københavns Kommune bemærker hertil, at ved sammenlægning af boliger indgår således de adgangsgivende arealer, som efter sammenlægningen bliver ligeligt fordelt på antallet af boliger og evt. erhvervsenheder, der har adgang til de adgangsgivende arealer. Ved sammenlægning af fx 2 boliger bliver der færre enheder at fordele disse arealer på, hvilket indebærer, at alle øvrige boliger og erhvervsenheder med adgang til de samme adgangsarealer vil få en større andel af dette areal, selvom der ikke sker nogen fysiske ændringer for disse. Ved kommunens samtykke til sammenlægning af boliger efter boligreguleringslovens kap. VII vil konsekvenserne heraf derfor være, at det beregnede areal stiger for alle boliger/erhvervsenheder i de berørte opgange, og det kan efter omstændighederne forhindre fremtidige ønsker om sammenlægning af boliger som følge af arealbegrænsningen på 150 m².

Københavns Kommune spørger på denne baggrund om Indenrigs- og Boligministeriet er enig i kommunens fortolkning af bestemmelsen, og om man i givet fald har overvejelser om at ændre bekendtgørelsen således, at sammenlægning af boliger ikke påvirker de øvrige boligers arealopgørelse.

Indenrigs- og Boligministeriet kan hertil oplyse, at man er enig i kommunens fortolkning af bestemmelsen, idet det klart fremgår af bestemmelsen, at fordeling af adgangsarealet skal ske med lige store andele på de tilliggende enheder, det vil sige ligeligt. Det må lægges til grund, at det har været lovgivers hensigt, at fordelingen skal ske ligeligt med den virkning, at når antallet af tilliggende enheder falder, så stiger den enkelte enheds andel af adgangsarealet. Synspunktet hviler formentlig på den antagelse, at adgangsarealer har lige stor værdi for store boliger som for små boliger. Ministeriet kan på den baggrund oplyse, at man ikke har aktuelle planer om at ændre bekendtgørelsens regler om fordeling af adgangsarealer.

Med venlig hilsen

Martin Preisler Knudsen

Chefkonsulent

Indenrigs- og Boligministeriet

Kontoret for Boliglovgivning

Frederiksholms Kanal 27 F

DK-1220 København K

Telefon +45 23 47 42 55

mpk@trm.dk

www.trm.dk

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: Claus Clausen (cc@domibus.dk), Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk), Per Holm (pho@cej.dk), Charlotte Rosenkilde (cro@cej.dk)
Fra: Anette Hølmkjær (anehol@kk.dk)
Titel: Fra Københavns Kommune vedr. arealbekendtgørelsen - Til Kontoret for Boliglovgivning
E-mailtitel: SV: Til Kontoret for Boliglovgivning - Vedr. arealbekendtgørelsen
Sendt: 25-02-2021 07:47

Til Kontoret for Boliglovgivning

Københavns Kommune v./Område for Bygninger, der blandt andet administrerer byggeoven, boligreguleringslovens kap. VII og arealbekendtgørelsen, anmoder om en tidshorison for besvarelse af kommunens nedenstående henvendelse af 14.

december 2020 om arealbekendtgørelsen. Vi har ganske vist fået et kvitteringssvar, men ingen oplysninger om forventet tidshorisont for besvarelse.

Vi har som beskrevet i vores første henvendelse brug for jeres bekræftelse af, om Københavns Kommune administrerer arealbekendtgørelsen korrekt ved sammenlægningssager, og hvis ikke det er tilfældet, har vi brug for vejledning til, hvordan vi administrerer arealbekendtgørelsen korrekt. Endelig har vi anmodet om en omskrivning af arealbekendtgørelsen enten som en præcisering eller indførelse af en undtagelse for sammenlægningssager, hvis vi har ret i vores forståelse af, hvordan bekendtgørelsen skal administreres.

Det gælder i øvrigt ikke kun sammenlægningssager, som beskrevet i vores henvendelse af 14. december 2020, men også alle byggesager i øvrigt, hvor der etableres enten flere eller færre enheder i en ejendom, som dermed har betydning for udfaldet af arealberegningen af bolig eller erhvervslokale, fordi andel i adgangsarealer skal ifølge bekendtgørelsen medregnes i bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale.

Vi er for nuværende afventende i forhold til det svar, som vi afventer fra jer, da det er en stor opgave at omstille processer i sagsbehandlingen, og derfor vil vi gerne være sikre på, at vi har en korrekt forståelse af, hvordan arealbekendtgørelsen administreres.

Vi stiller som nævnt gerne op til et opklarende møde, hvis det måtte blive relevant.

Med venlig hilsen

Anette Hølmkjær

Enhedschef

Administration af Byggesager

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

Njalsgade 13, 3. sal - rum 3069
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200

Mobil 6160 5232

E-mail anehol@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Anette Hølmkjær

Sendt: 14. december 2020 11:39

Til: trm@trm.dk

Cc: 'Claus Clausen' <cc@domibus.dk>; Anne Kristensen <ak@abf-rep.dk>; 'Per Holm' <pho@cej.dk>

Emne: Til Kontoret for Boliglovgivning - Vedr. arealbekendtgørelsen

Til Kontoret for Boliglovgivning

Denne henvendelse vedrører arealbekendtgørelsen (bkg 1983/311 om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler), jf. boligreguleringslovens § 66a.

Københavns Kommune henvender sig sammen med en række private aktører til Transport- og Boligministeriet v./Kontoret for Boliglovgivning, da kommunen og nedenfor nævnte private aktører har en fælles interesse i at få en afklaring af, om kommunens arealberegning i sammenlægningssager er i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen, og der er desuden en fælles interesse i at få præciseret og/eller justeret arealbekendtgørelsen.

Følgende har bidraget til nærværende tekst:

- Advokat Claus Clausen, www.domibus.dk, e-mail: cc@domibus.dk
- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation v./Anne Kristensen, www.abf-rep.dk, e-mail: ak@abf-rep.dk
- CE Jensen v./Per Holm, www.cej.dk, e-mail: pho@cej.dk

I sammenlægningssager efter boligreguleringslovens § 46, stk. 2, er arealet efter sammenlægningen afgørende for, om vi i Københavns Kommune tillader sammenlægning. Vi arbejder ud fra en i kommunen politisk beslutning om, at der som udgangspunkt ikke kan ske sammenlægning af boliger, der overstiger et areal på 150 m².

I Københavns Kommune blev vi tidligere på året på baggrund af en konkret sag opmærksom på, at vi i sagsbehandlingen af sammenlægningssager efter boligreguleringslovens kap. VII foretog en beregning af boligareal, som ikke var i overensstemmelse med arealbekendtgørelsens regler herom. Tidligere administrerede vi ud fra en forståelse om, at det var tilstrækkeligt at lægge de to lejligheds bruttoetageareal sammen uden overhovedet at skele til de fællesadgangsarealer, som derfor ikke blev medregnet i arealopgørelsen i sammenlægningssager.

Vi havde store betænkeligheder ved at ændre vores hidtidige måde at beregne arealer på i sammenlægningssager, da det for det første var nemt at administrere, og for det andet var der ingen konsekvenser for øvrige beboere i ejendommen, men samtidig ville vi også gerne administrere i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen, som vi rettelig bør og skal som ansvarlig myndighed. Vi valgte derfor fra sommeren 2020 at skrive orienteringsbreve til både ansøgere og boligens ejere om den ændrede beregningsmåde således, at vi kunne sikre os, at ansøgere og boligejere forstod konsekvenserne af at give fuldmagt til ansøgere i sammenlægningssager, og derfor er vi også indgået dialog med nævnte eksterne aktører på området om denne henvendelse til jer, som følge af en fælles interesse i at få be- eller afkræftet kommunens forståelse af, hvordan arealbekendtgørelsen administreres, såvel som ud fra et fælles ønske om en præcisering og/eller justering af arealbekendtgørelsen således, at bekendtgørelsen er administrerbar og uden nævneværdige konsekvenser for beboere i de i sammenlægningssager berørte opgange.

Efter arealbekendtgørelsens § 1, litra a, om adgangsarealer, er det kommunens forståelse, at adgangsarealer som opgange, bagtrapper, reposer mv. indgår i beregningen af en boligs areal. Ved sammenlægning af boliger indgår således de adgangsgivende arealer, som efter sammenlægningen bliver ligeligt fordelt på antallet af boliger og evt. erhvervsenheder, der har adgang til de adgangsgivende arealer. Ved sammenlægning af fx 2 boliger bliver der således færre enheder at fordele disse arealer i mellem. Det betyder samtidig, at alle øvrige boliger og erhvervsenheder med adgang til de samme opgange vil få en større andel af de adgangsgivende arealer, selvom der ikke sker nogen fysiske ændringer for disse.

Ved kommunens samtykke til sammenlægning af boliger efter boligreguleringslovens kap. VII vil konsekvenserne heraf derfor være, at det beregnede areal stiger for alle boliger/erhvervsenheder i de berørte opgange, og det kan efter omstændighederne forhindre fremtidige ønsker om sammenlægning af boliger som følge af arealbegrænsningen på 150 m².

1. Kan Kontoret for Boliglovgivning be- eller afkræfte, hvorvidt kommunens forståelse af administration efter arealbekendtgørelsen i sammenlægningssager er i overensstemmelse med den af lovgiver ønskede beregning af boligareal?
 - Hvis Københavns Kommunes administration efter arealbekendtgørelsen ikke er korrekt, anmodes Kontoret for Boliglovgivning om at vejlede kommunen om rette forståelse ved administration efter bekendtgørelsen, og desuden anmodes Kontoret for Boliglovgivning at foranledige en præcisering af bekendtgørelsen således, at det er utvetydigt, hvordan beregning areal skal foretages.

- Københavns Kommune anmoder desuden Kontoret for Boliglovgivning om at be- eller afkræfte, om arealbekendtgørelsen også skal anvendes i de situationer, hvor fx tagboliger tilføres eksisterende bygninger, og generelt i alle situationer, hvor antal af enheder eller størrelsen af de fælles adgangsarealer ændres.

2. Hvis Kontoret for Boliglovgivning kan bekræfte, at Københavns Kommune administrerer arealbekendtgørelsen korrekt, opfordres Kontoret for Boliglovgivning at foranledige en justering af formuleringen i bekendtgørelsen under hensyn til de konsekvenser i sammenlægningssager, som det har for alle øvrige boliger og erhvervsenheder med adgang til de samme opgange som de boliger, der bliver sammenlagt.

Herunder følger de tidligere nævnte eksterne aktørers bemærkninger og overvejelser, som særligt belyser de udfordringer, som administrationen efter arealbekendtgørelsen afstedkommer:

”ABF er enig i kommunens opfordring til, at det bør fremgå klart af bekendtgørelsen, at hvor to boliger sammenlægges, overtager den nye sammenlagte bolig summen af arealerne af de sammenlagte lejligheder. Det bør heller ikke påvirke de eksisterende boligares arealer, at der etableres nye boliger i tagetagen.

En praksis, hvor arealerne skal genberegnes, hver gang to boliger sammenlægges, er uhensigtsmæssig og administrativt tung. For at sikre det samlede boligareal i foreningen, vil det være nødvendigt at konsekvensrette arealerne for alle de øvrige boliger i en opgang, hvis to boliger sammenlægges. En bolig kan dermed opleve at få ændret sit areal i BBR op til flere gange, i takt med, at boliger sammenlægges. Det giver ikke mening for beboerne, og det vanskeliggør gennemsigtigheden i forbindelse med overdragelser.”

Københavns Kommune opfordrer sammen med nævnte eksterne aktører til en justering af arealbekendtgørelsens § 1, litra a, om adgangsarealer, der indebærer, at der i sammenlægningssager ikke sker en fordeling af adgangsgivende arealer, der ændrer arealerne hos øvrige boliger og erhvervsenheder i opgangen. Fx kan Kontoret for Boliglovgivning overveje at indskrive en bestemmelse om, at hvor to boliger sammenlægges, overtager den nye sammenlagte bolig summen af arealerne af de sammenlagte lejligheder således, at der bliver en undtagelsesbestemmelse til reglerne om, hvordan fællesarealer indgår i bruttoetagearealet i sammenlægningssager.

Vi deltager gerne i drøftelser, såfremt dette måtte blive relevant, og ellers ser vi frem til at få jeres tilbagemelding på vores henvendelse.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Anette Hølmkjær
Enhedschef
Administration af Byggesager

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

Njalsgade 13, 3. sal - rum 3069
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200

Mobil 6160 5232

E-mail anehol@kk.dk

EAN 5798009809452

2 vedhæftede filer

 **smime.p7s**
6K

 **Sv_ Fra Københavns Kommune vedr. arealbekendtgørelsen - Til Kontoret for Boliglovgivning (Id nr._
748638).eml**
63K