

Advokat Claus Clausen
cc@domibus.dk

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00
im@im.dk

Sagsnr.
2021 - 2747

Doknr.
2654409

Dato
14-04-2021

Kære Claus Clausen

Tak for din e-mail af 29. marts 2021 vedrørende beregning af arealet for lejemål, som sammenlægges, i henhold til bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Du anfører i din henvendelse, at Københavns Kommune og dig bekendt alle andre kommuner har fortolket bekendtgørelsen forkert og opfordrer til, at bekendtgørelsen ændres, så den tilpasses den praksis, som efter din opfattelse er gældende i kommunerne.

Jeg kan oplyse, at jeg er bekendt med, at ministeriet har svaret på en henvendelse fra Københavns Kommune, hvor kommunen anmodede om en udtalelse vedrørende fordeling af adgangsarealer på de enkelte lejemål i forbindelse med, at lejemål blev sammenlagt i ejendommen. Kommunen var blevet opmærksom på, at man ikke administrerede i overensstemmelse med arealbekendtgørelsen.

Af ministeriets svar fremgår, at det af arealbekendtgørelsens § 1, litra a, følger, 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 (dvs. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstår, at lokalet har dørforbindelse til adgangsarealet. For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, dvs. også på enheder i stueetagen.

Ministeriet oplyste i den forbindelse, at man er enig med kommunen i, at den hidtidige praksis ikke er korrekt, idet det klart fremgår af bestemmelsen, at fordeling af adgangsarealet skal ske med lige store andele på de tilliggende lejemål, det vil sige ligeligt. Dette indebærer, at de øvrige lejemåls areal skal justeres således, at alle bærer en lige stor andel af det fælles adgangsareal efter en sammenlægning.

Ministeriet ikke har tilgang til oplysninger om, hvorledes de enkelte kommuner praktiserer bekendtgørelse på dette område, idet der ikke sker central indberetning herom. Jeg kan derfor ikke vurdere, om det er en udbredt fejlfortolkning.

I forbindelse med en senere ændring af bekendtgørelsen, herunder, hvis der som følge af vedtagelse af et lovforslag om sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven skal udstedes en ny arealbekendtgørelse, vil det indgå i overvejelserne, om en tilpasning er hensigtsmæssig.



Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek