



**Jan Ravn Christensen**  
Byrådsmedlem for SF

17. august 2020  
Side 1 af 5

**Svar på 10-dages forespørgsel fra SF om fiktive ejendomssammenlægninger**

Jan Ravn Christensen, SF, har den 30. juni 2020 med udgangspunkt i en konkret sag fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende fiktive lejlighedssammenlægninger i den ældre boligmasse.

Ifølge spørgeren sker lejlighedssammenlægningen midlertidigt med det formål at etablere et to-familiehus (to ejerlejligheder) for herefter at videreopdele ejendommen og dermed omgå forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder.

Spørgsmålene besvares i den rækkefølge, det er vurderet hensigtsmæssigt.

**Spørgsmål 1**

*Hvor mange lejligheder er blevet lagt sammen siden 2014 på de respektive år.*

Svar:

Der har siden 2014 været 114 sager, hvor forvaltningen har meddelt tilladelse til nedlæggelse af en eller flere boliger i en ejendom via sammenlægning af boliger. Fordelingen på de respektive år er som følger:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
22	10	25	25	19	10	3

**Spørgsmål 4**

*Hvor mange lejligheder er lagt sammen siden 2014 for efterfølgende at ende som ejerlejligheder.*

**Spørgsmål 5**

*Hvor mange af lejlighederne, der er udstykket til ejerlejligheder, er udstykket til flere lejligheder*

Svar:

Spørgsmål 4 og 5 besvares under ét på grund af spørgsmålenes indbyrdes sammenhæng.

I 35 - af de i alt 114 sammenlægningssager - har man i perioden 2014 – 2020 sammenlagt en ejendom med tre eller flere lejligheder til en ejendom

**TEKNIK OG MILJØ**  
Rådmandssekretariatet  
Aarhus Kommune

**Rådmandssekretariatet**  
Rådhuset  
Postboks Pboks 36  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

E-mail:  
post@mtm.aarhus.dk



med to beboelseslejligheder. En ejendom med to beboelseslejligheder kan efter indhentning af erklæring genopdeles i flere ejerlejligheder.

17. august 2020  
Side 2 af 5

De 35 ejendomme havde før sammenlægningerne tilsammen 124 lejligheder.

I 27 af de 35 ejendomme er ejendommen efterfølgende genopdelt i flere ejerlejligheder end to ejerlejligheder. I de 27 sager har ejendommene oprindeligt haft 99 beboelseslejligheder. Disse er efter omdannelse til 27 to-familiehuse (ejendom med to ejerlejligheder) genopdelt til 100 ejerlejligheder.

Otte af de oprindelig 35 ejendomme er i dag fortsat beboelsesejendomme med to boliger. I disse otte ejendomme med oprindeligt 25 lejligheder tilsammen er der i dag 16 boliger, der pt. ikke er genopdelt.

De oplyste tal er ikke helt nøjagtige, men den bedst mulige opgørelse. I flere byggesager om sammenlægning eller genopdeling gennemføres der også andet byggearbejde end selve sammenlægningen/genopdelingen. Det kan f.eks. være tilbygninger med taglejligheder, bagtrapper, der omdannes til badeværelser m.m. eventuelt suppleret med matrikulære ændringer.

Trods det tætte sammenfald i tallene før sammenlægning og efter genopdeling i de 27 genopdelte ejendomme, er der på grund af ombygninger og tilbygninger ikke i alle sagerne fuldstændig sammenfald mellem de tidligere lejligheder og de nye ejerlejligheder. Enkelte af ejerlejlighederne i de 27 ejendomme, der er genopdelt, kan indeholde ejerlejligheder, der senere kan videreopdeles.

## **Spørgsmål 2**

*Hvordan sikrer forvaltningen, at der sker en reel fysisk sammenlægning.*

### Svar:

Kravet om fysisk sammenlægning fremgår af retningslinjerne fra 2014 og skal sikre, at sammenlagte boliger kommer til at kunne fungere som en samlet bolig. Et krav om fysisk sammenlægning forudsætter typisk en ombygning.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke kan nægtes tilladelse til sammenlægning, hvis der bliver lavet en reel fysisk sammenlægning af lejlighederne.

Byggesagsbehandlingen af sager om sammenlægning af lejligheder foretages efter bestemmelserne i bygningsreglementet. Forvaltningen foretager i byggesager stikprøvekontrol, jf. reglementets bestemmelser.

Forud for opdeling af en ejendom med to ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 17, stk. 1, skulle der indtil den 1. juli 2020 indhentes en attest fra forvaltningen om, at ejendommen opfyldte en række krav, som



var defineret i ejerlejlighedsloven. Før forvaltningen afgav erklæring til at-  
testen, blev der som udgangspunkt foretaget en besigtigelse, hvor det  
bl.a. konstateres om ejendommen reelt fysisk er (blevet til) en ejendom  
med to beboelseslejligheder.

17. august 2020  
Side 3 af 5

Med ikrafttræden den 1. juli 2020 er ejerlejlighedsloven blevet ændret, så  
kommunerne ikke længere skal attestere forhold omkring ejendommen,  
inden denne kan opdeles i ejerlejligheder. I stedet skal ejeren have en er-  
klæring fra en sagkyndig om, at ejendommen lever op til de fleste krav i  
bygningsreglement 2015.

### **Spørgsmål 3**

*Fungerer de sammenlagte lejligheder som de familieboliger, som det var  
intentionen, at man ville begunstige.*

#### Svar:

De ændrede retningslinjer i 2014 havde bl.a. baggrund i en reduceret bolig-  
mangel. Forvaltningen kan efter lovgivningen kun nægte tilladelse til en æn-  
dret benyttelse (nedlæggelse/sammenlægning), hvis det er nødvendigt af  
hensyn til de boligsøgende.

Hvis nedlæggelse/sammenlægning nægtes, kan ejeren kræve, at kommu-  
nen anviser en lejer. Det er næppe muligt for kommunen at anviser en lejer til  
lejligheder større end 65 m<sup>2</sup> pga. huslejens størrelse. I praksis kan lejlighe-  
der større end 65 m<sup>2</sup> derfor næppe nægtes sammenlagt med henblik på at  
skabe større boliger.

Tilpasningen af retningslinjerne afspejler derfor den realitet, der samtidig lig-  
ger i boligsituationen og lovgivningen.

I de politiske drøftelser blev behovet for tidssvarende familieboliger i midt-  
byen fremhævet. De lempede retningslinjer muliggør en løbende tilpasning  
af boligudbuddet i forhold til efterspørgslen.

Forvaltningen ser det ikke som sin opgave at vurdere om lejlighedssammen-  
lægninger i private ejendomme viser sig at være hensigtsmæssige eller til-  
godeser bestemte kategorier af beboere.

### **Spørgsmål 6**

*Hvordan sikrer forvaltningen, at der ikke spekuleres i sammenlægninger  
for efterfølgende at tjene store penge på at udstykke ejerlejligheder.*

#### Svar:

Forvaltningens opgave er at sikre, at lovgivningen overholdes og administre-  
res i overensstemmelse med de gældende kommunale retningslinjer.



Forvaltningen har flere gange nægtet at godkende sammenlægninger, hvor det var åbenlyst, at formålet med sammenlægningen alene var at omgå opdelingsforbuddet i ejerlejlighedsloven. I praksis vil det reelt kun være muligt for forvaltningen at påvise en omgåelseshensigt, hvis ansøger oplyser, at en sammenlægning kun sker med henblik på en senere genopdeling.

17. august 2020  
Side 4 af 5

En reel sammenlægning af lejligheder i overensstemmelse med retningslinjerne kan næppe afvises, selvom ansøger måtte have andre motiver.

### **Spørgsmål 7**

*Hvordan er lignende retningslinjer i Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune og hvordan adskiller de sig fra de retningslinjer Aarhus Byråd vedtog i 2014.*

#### Svar:

Retningslinjerne fra Frederiksberg og Københavns kommuner er i hovedtræk følgende:

#### Frederiksberg Kommune

- Sammenlagte boliger med et samlet areal på 160 m<sup>2</sup> eller mere godkendes ikke.
- Sammenlagte boliger med et samlet areal på mellem 130 og 145m<sup>2</sup> godkendes altid.
- Sammenlagte boliger med et areal på mellem 145m<sup>2</sup> og 160m<sup>2</sup> kan godkendes af Bolig- og Ejendomsudvalget såfremt et WC/bad i de to lejligheder er utidssvarende. Er begge WC/bad tidssvarende godkendes sammenlægningen ikke.

#### Københavns Kommune

Kommunen giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende tre betingelser er opfyldt:

1. Det samlede areal af lejlighederne ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>
2. Der er dokumentation for frivillig fraflytning
3. Den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægning og ønsker at overtage det samlede lejemål

Derudover kan kommunen efter en konkret vurdering give tilladelse til sammenlægning af lejligheder på op til 180 m<sup>2</sup>, når mindst én af nedenstående betingelser også er opfyldt:

- Den ene lejlighed (eller begge) har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder, hvilket i praksis oftest vil sige, at der ikke er etableret bad i lejligheden forstået som gulvafløb
- Den mindste lejlighed er maksimalt 55 m<sup>2</sup>
- Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet – fx i forhold til lysforhold eller støjbelastninger.



Retningslinjerne fra Frederiksberg og Københavns Kommuner adskiller sig fra retningslinjerne i Aarhus ved at operere med et maksimum på størrelsen for sammenlagte lejligheder.

17. august 2020  
Side 5 af 5

De af byrådet vedtagne retningslinjer i 2014 giver mulighed for sammenlægninger uden en øvre m<sup>2</sup>-grænse. Før 2014 var der en absolut grænse på 150 m<sup>2</sup>. Der henvises i øvrigt til svaret under spørgsmål 3.

**Spørgsmål 8**

*Hvor i forvaltningen håndteres de forhold, der har betydning for det der sker i forhold til disse lejlighedssammenlægninger.*

Svar:

Håndteringen sker i to afdelinger i Teknik og Miljø.

Almene Boliger administrerer anvendelsesbestemmelserne i boligreguleringslovens kap. VII, mens Byggeri varetager byggesagsbehandlingen i forbindelse med sammenlægninger og er bygningsmyndighed i forhold til ejerlejlighedsloven.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek

/

Henrik Seiding