

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 26-10-2020

Mødedato Mandag d. 26. oktober 2020 kl. 21:55

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Meddelelser..... | 3 |
| Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfi | 4 |
| Lindevej 16, stuen og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder..... | 8 |
| Sammenlægning af beboelseslejligheder Femte Juni Plads 8 - tilbageføring til enfamilieejendom..... | 10 |

Punkt 82: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Punkt 83: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfundsansvar og den blandede by

03.02.00-G01-7-19

Resume

Rådmand Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt har stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune skal implementere og dokumentere minimumsstandarden for UNGP (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) og eventuelt tilslutte sig SHIFT-initiativet. Denne sag redegør for UNGP i kommunalt regi samt sammenhængen mellem de initiativer, som The Shift arbejder for, og kommunens indsatser på boligområdet. Udvalget skal på den baggrund heraf tage stilling til beslutningsforslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes som tidligere indstillet til magistraten, idet hensynet til UNGP er omfattet af kommunens anvisning af socialt udsatte borgere.

Indstilling

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Flemming Brank, Nikolaj Bøgh, Fasael Rehman, Brian Holm, Michael Vindfeldt, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt, Balder Mørk Andersen og Mette Bram) og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet vurdering af, hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra SHIFT initiativet kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23, og det forudsættes, at der indgår en specifik stillingtagen til principperne fra The Shift i grundlaget for den nye boligpolitik, idet flertallet i Magistraten bemærker, at boligpolitikken nærmere skal drøftes ved et temamøde og efterfølgende i Magistraten.

Et mindretal i Magistraten (Laura Lindahl) indstiller, at beslutningsforslaget forkastes.

Sagsfremstilling

Efter kommunalbestyrelsens drøftelse af beslutningsforslaget på møde den 18. november 2019, blev sagen tilbagesendt til bolig- og ejendomsudvalget med henblik på at få forholdet mellem henholdsvis samfundsansvar, den blandede by og UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGP) belyst yderligere.

Forvaltningen har efterfølgende været i kontakt med GlobalCSR, som er en konsulentvirksomhed med speciale i det brede bæredygtighedsbegreb (heriblandt implementering af UNGP), og som har mere end 20 års erfaring - også i internationalt regi. I forhold til den blandede by og UNGP oplyser GlobalCSR, at fokus omhandler anvisning af socialt udsatte borgere.

Frederiksberg Kommune ejer ca. 700 boliger, som er forbeholdt kommunal anvisning. Der er endvidere aftaler med de almene boligselskaber, som giver kommunen mulighed for at anvise socialt udsatte borgere en bolig. Af rammeaftalen om "Fælles ansvar for den bæredygtige by" fremgår, at der er ca. 4.500 almene familieboliger på Frederiksberg. Heraf bliver i gennemsnit 240-260 boliger ledige årligt. Kommunen anviser årligt i gennemsnit ca. 60-65 boliger i alt, hvilket svarer til 25 procent af de ledige almene familieboliger. Kommunal anvisning inkluderer også Frederiksberg Boligfunds boliger, hvor kommunen ifølge den senest indgående aftale (fra 2018) skal have 30 procent af de ledigblevne boliger – eller ca. 40 boliger årligt. De kommunalt ejede boliger samt anvisningsaftalerne med de almene boligselskaber og Frederiksberg Boligfond medvirker således samlet set til at sikre boliger til socialt udsatte borgere.

By-, kultur- og miljøområdet vurderer på den baggrund, at Frederiksberg Kommune med sin nuværende anvisningspraksis udviser den nødvendige samfundsmæssige omhu og har de facto implementeret UNGP i forhold til den blandede by.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 13. maj 2019 følgende forslag fra rådmand Lone Loklindt og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om samfundsansvar og den blandede by:

"For at sikre at Frederiksberg forbliver den blandede by med boliger til alle indkomstgrupper og dæmme op for spekulative investorer skal Frederiksberg Kommune tage sit samfundsansvar alvorligt. Det betyder først og fremmest at implementere og dokumentere minimumsstandarden for UNGP (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) samt evt. tilslutte sig SHIFT initiativet, som adresserer de risici, som truer vores byer, så som ejendomsspekulation, høje boligpriser, utilstrækkelig regulering, segregering, hjemløshed og lignende fænomener. På den måde kan vi understøtte

Frederiksbergs opfyldelse af Verdensmål 11: "Bæredygtige byer og lokalsamfund", som handler om adgang til boliger, som er til at betale samt en byplanlægning, som er inkluderende og inddragende i forhold til alle borgere.

Begrundelse:

Vi har i den seneste tid oplevet, hvordan internationale investorer har opkøbt beboelsesejendomme i Danmark, ikke mindst i hovedstaden og herunder Frederiksberg, i en sådan grad, at det har forårsaget prisernes himmelflugt og dermed på sigt vil ekskludere borgere med lavere indtægter fra storbyen. I marts besøgte FNs udsending på området, Leilani Farha København, hvor hun advarede regeringen om de store globale investeringer, som Blackstone har foretaget i det danske boligmarked i spekulationsøjemed p.g.a. uhensigtsmæssig lovgivning. Kommunalt kan vi ikke ændre lovgivningen, men vi kan arbejde systematisk med vores samfundsansvar og UNGP, og ad den vej gå forrest med initiativer og indsatser for at sikre, at vores by er for alle. En tilslutning til SHIFT må ikke blive en symbolsk handling, men skal funderes på et ægte ledelsessystem for samfundsansvar."

Bemærkninger til forslaget

UNGP udstikker retningslinjer for, hvad stater og virksomheder bør gøre for at undgå og håndtere virksomheders eventuelle overtrædelse af menneskerettighederne. UNGP består af 31 grundlæggende og operationelle principper for stater og virksomheder. Stater er forpligtede til at respektere, beskytte og opfylde menneskerettigheder og fundamentale friheder, mens virksomheder opfordres til at tage ansvar. I UNGP er der særligt fokus på at beskytte individer eller grupperinger, der er i fare for at blive marginaliserede.

Staten laver lovgivning og rammer for virksomheder, som kan være med til at fremme menneskerettighederne. Kommuner kan i den sammenhæng spille en rolle i forbindelse med indkøb og investeringer. Ved udbud og indkøb kan kommunerne nemlig stille krav og indarbejde klausuler, som virksomhederne skal leve op til for at kunne komme i betragtning. Frederiksberg Kommune har i dag klausuler i alle kontrakter vedrørende tjenesteydelser og varekøb.

Der er en arbejdsklausul, som sikrer rimelige løn- og ansættelsesforhold, hvor aftalerne skal overholde ILOs konvention 94. (ILO er International Labor Organisation under FN.) Frederiksberg Kommune har også en social klausul, som sikrer dialog om rekruttering af arbejdskraft, fastholdelse af medarbejdere og varetagelse af sociale hensyn. Ved kontrakter over 5 mio. kr. indarbejdes en uddannelsesklausul om, at en vis procentdel af stillingerne skal være for lærlinge eller praktikanter.

Endvidere er Frederiksberg Kommune medlem af Dansk Initiativ for Etisk Handel (DIEH), som forpligter kommunen til at overholde en lang række konventioner. Dette er indarbejdet i kontrakter under punktet "Etisk ansvar", hvor der blandt andet står: "Leverandøren og eventuelle underleverandører er forpligtiget til at sikre overholdelse af grundlæggende rettigheder og må herunder ikke forskelsbehandle som følge af køn, race, religion, seksuel orientering, politisk anskuelse, handicap, alder eller etnisk tilhørsforhold. (...) Leverandøren og eventuelle underleverandører skal respektere grundlæggende menneskerettigheder, herunder leve op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske Menneskerettighedskonvention". DIEH referer blandt andet til UNGP.

Frederiksberg Kommune har retningslinjer for ansvarlige investeringer, hvor det ønskes at sikre, at kommunens finansielle anbringelser ikke krænker bredt anerkendte internationale konventioner og normer vedrørende miljø, sociale forhold og forretningsetik, sådan som de blandt andet kommer til udtryk i de ti principper i FNs Global Compact. De ti principper omhandler forretningsmæssig inddragelse af miljø, menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og antikorruption.

SHIFT er en bevægelse, som grundlæggende arbejder for, at boliger skal betragtes som en menneskeret og ikke som et investeringsobjekt eller en handelsvare. At have adgang til en tilstrækkelig bolig anser SHIFT som en betingelse for lighed, værdighed og et inkluderende samfund, og det er tæt knyttet til andre faktorer for et værdigt liv som sundhed, uddannelse og beskæftigelse. SHIFT modsætter sig tvungne udsmidninger eller anbringelser, især når det sker uden forudgående undersøgelser af alternativer, uden konsultation og uden tilvejebringelse af en alternativ, tilstrækkelig bolig. Hjemløshed anser SHIFT som et udtryk for en systemisk fejl, og SHIFT modsætter sig kriminaliseringen af hjemløshed.

Det bemærkes, at der ikke er mulighed for at tilslutte eller forpligte sig til SHIFTs initiativer på hjemmesiden (<http://www.unhousingrapp.org/the-shift>). En tiltrædelse af forslaget vil således være en tilkendegivelse af, at Frederiksberg Kommune arbejder for ovennævnte mål.

Lejelovent giver lejer rettigheder, hvor de ikke uden forudgående aftale kan smides ud af boligen. Huslejenævnet regulerer lejen, således den ikke uhindret kan stige. Lejestigning efter en § 5.2-renovering kan også påklages til huslejenævnet. Boligreguleringsloven regulerer, at boliger ikke må stå tomme. Dette giver samlet set en regulering af boligmassen og en beskyttelse af lejerne. Frederiksberg Kommune kan ikke hindre opkøb af ejendomme og de gennemgribende § 5.2-renoveringer med efterfølgende huslejestigning. Dette finder sted inden for gældende lovgivning, som i givet fald skal ændres af Folketinget. Det kan bemærkes, at Boligministeren har varslet lovgivningsinitiativer vedrørende § 5.2 i

boligreguleringsloven, som ved gennemgribende renoveringer giver mulighed for lejestigning. Der er nedsat et ekspertudvalg, som snarligt skulle komme med deres anbefalinger.

Overordnet udstikker Frederiksbergstrategien og Strategien for Socialt Bæredygtig By rammerne for den blandede by på Frederiksberg. Rammerne udmøntes blandt andet via ”Boligforum”, der varetager dialogen mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer, som har boligafdelinger i Frederiksberg Kommune. Boligforum har politisk deltagelse af borgmesteren samt repræsentanter for bolig- og ejendomsudvalget, by- og miljøudvalget og socialudvalget. Der er vedtaget en rammeaftale mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer på Frederiksberg om kommunal anvisning og fleksibel udlejning, der understøtter den socialt bæredygtige by og en balanceret beboersammensætning i de almene boligafdelinger. Som et led i aftalen har de almene boligorganisationer leveret såkaldte særboliger, der anvendes til anvisning af borgere med særlige behov, herunder hjemløse. Det kan bemærkes, at Den Sociale Masterplan blev iværksat i 2012, som blandt andet retter sig mod hjemløseindsatsen. Siden 2017 er antallet af hjemløse på Frederiksberg reduceret med godt 30 procent, mens antallet stort set er stagneret i resten af landet.

Almene boliger er et redskab til at sikre boliger med en husleje reguleret efter princippet om balanceleje, hvor huslejen ikke må overstige driftsomkostningerne. De almene boliger kan sælges, men ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Dermed lever den almene sektor op til den del af SHIFTs mål, der omhandler, at boligen ikke skal være et investeringsobjekt. Cirka 12 procent af de eksisterende boliger på Frederiksberg er almene. Der er aktuelt projekter i gang med ca. 160 familie- og ungdomsboliger på Frederiksberg, og der er afsat grundkapital til yderligere ca. 150 familieboliger.

Planloven giver mulighed for at kræve i lokalplaner, at op til 25 procent af boligmassen skal være almene boliger og kriterierne for, hvornår der skal stilles krav om almene boliger i lokalplaner, er under politisk behandling.

Frederiksberg Kommune ejer ca. 700 boliger, som er forbeholdt kommunal anvisning, hvilket er med til at sikre boliger til socialt udsatte borgere. Endelig gør Frederiksberg Kommune en indsats mod tomme boliger med hjemmel i boligreguleringsloven. Hver adresse bliver tjekket minimum hvert fjerde år for at sikre, at boligen ikke står tom.

Der er, siden beslutningsforslaget blev stillet, indgået aftale mellem alle kommunalbestyrelsens partier om budget 2020-23. Budgetaftalen bygger på det strategiske grundlag ”Bæredygtigt Frederiksberg”, der blandt andet har ”Byen for alle” som et bærende strategisk tema, ligesom samme tema er et af de fire temaer i den nye Frederiksbergstrategi 2020. I budgetaftalen indgår, at der skal arbejdes med en samlet boligpolitik, som skal udvikles sammen med den nye kommuneplan. I budgetaftalen indgår også en styrket indsats mod tomme boliger.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

By-, kultur- og miljørådet vurderer, at Frederiksberg Kommunes i dag anvendte krav og klausuler til leverandører opfylder UNGP. Det vurderes endvidere, at krav om at leve op til UNGP ikke vil have indflydelse på byens boligsammensætning og virke for en blandet by, da UNGP i kommunalt regi retter sig mod relationen til virksomheder. Endelig er det forvaltningens vurdering, at Frederiksberg Kommune har indsatser inden for den gældende lovgivning, der adresserer de emner, som SHIFT arbejder for, ligesom det vil være naturligt at overvejelser herom indgår i arbejdet med en samlet boligpolitik.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 28. oktober 2019, pkt. 90:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra SHIFT initiativet kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23.

Indstilling 18. november 2019, pkt. 427:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet vurdering af hvordan Frederiksberg Kommunes tilslutning til principper fra SHIFT initiativet kan ske, forudsættes at indgå i det arbejde med boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er besluttet med

aftalen om Frederiksberg Kommunes budget 2020-23, og det forudsættes, at der indgår en specifikt stillingtagen til principperne fra The Shift i grundlaget for den nye boligpolitik.

Punkt 84: Lindevej 16, stuen og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-30-20

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder på Lindevej 16. Det samlede areal af lejlighederne udgør 342 m². Arealet overstiger således 160 m², og ansøgningen forelægges derfor til bolig- og ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Flemming Brank og Alexandra Dessoy) vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Lindevej 16, stuen og 1. sal.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) stemte imod og ønsker sagen behandlet i kommunalbestyrelsen.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Lindevej 16, stuen og 1. sal.

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen på Lindevej 16, således at ejendommen herefter får status af et enfamiliehus.

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1864 og indeholder i dag to boliger - én i stueetagen på 197 m² og én på førstesalen på 145 m². Ejendommens samlede boligareal udgør således i dag 342 m².

Det fremgår af ansøgningen, at ansøgerne mener, at ejendommen oprindeligt var indrettet og benyttet som bolig for én husstand, og at de med en sammenlægning af ejendommens to nuværende boliger ønsker, at ejendommen fremover skal få status som et enfamiliehus.

Forvaltningen har gennemgået filarkivet, tingbogen og har yderligere foretaget en søgning på folketællinger i Rigsarkivets Statistik. På den baggrund fremstår følgende:

Ud fra oplysningerne i BBR-registeret er ejendommen opført i 1864. Den tidligste sag, der findes på filarkivet, er imidlertid fra 1908 og rummer ikke tegningsmateriale, der kan kaste lys over, hvordan ejendommen oprindeligt var indrettet. Det er først i en sag fra 1948, at der findes et fyldestgørende tegningsmateriale af ejendommen. Dette tegningsmateriale viser, at ejendommen på daværende tidspunkt var indrettet med to selvstændige boliger. Ud fra de tinglyste servitutter på ejendommen fremgår det dog, at Frederiksberg Kommune netop i 1948 tillader, at der etableres yderligere én lejlighed i ejendommen, så der bliver to lejligheder. Det kan altså konkluderes, at ejendommen frem til 1948 kun var indrettet med én bolig.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejendommen, der hele tiden har haft matrikelnummer 21bs, i alle byggesager frem til 1991 har adressen Lindevej 14. Der er dog ingen tvivl om, at det er den ejendom, der nu har adressen Lindevej 16, som omtales.

Ydermere fremgår det af de folketællinger, der ligger tættest på opførselsåret i 1864, at ejendommen var benyttet som bolig for én husstand i 1870.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder (mødereferat er vedlagt som bilag). Af kriterierne fremgår det, at afgørelser, af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m², træffes af bolig- og ejendomsudvalget efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder:

- at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand uanset areal.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på:

- om den pågældende tofamiliesejendom efter nutidig målestok naturligt anvendes som etfamiliehus, og
- om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for én husstand.

Bolig- og ejendomsudvalget har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet omkring 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer fem sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Af de cirka 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m² har nogle fået tilladelse, mens andre har fået afslag. Det bemærkes, at de sager, hvor der er opnået tilladelse, alle lever op til de vedtagne kriterier.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen oprindeligt var indrettet som bolig for én husstand. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at ejendommen har en arkitektonisk udformning, der tydeligt opfattes som en villa, og som efter en konkret nutidsvurdering fremtræder som et enfamiliehus. Det indstilles på den baggrund at give tilladelse til ansøgningen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning af 10. september 2020

Folketællinger Lindevej 1870

Lindevej 16 Google streetview

Lindevej 16 skråfoto

Punkt_31_Bilag_3_Kommunalbestyrelsens_moede_25_januar_2016_sag_21

Tingbogens Dato-løbenr. 28.05.1948-566-02

Punkt 85: Sammenlægning af beboelseslejligheder Femte Juni Plads 8 - tilbageføring til enfamilieejendom

03.01.02-G01-31-20

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge tre beboelseslejligheder beliggende Femte Juni Plads 8. Det samlede areal af lejlighederne udgør 389 m². Arealet overstiger således 160 m², og ansøgningen forelægges derfor til bolig- og ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Flemming Brank og Alexandra Des-soy) vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne på Femte Juni Plads 8.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) stemte imod og ønsker sagen behandlet i kommunalbestyrelsen.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til ansøgningen om sammenlægning af beboelseslejlighederne Femte Juni Plads 8, stuen, 1. sal og 2. sal.

Sagsfremstilling

Bolig og ejendomsudvalget meddelte på møde den 17. august 2020 afslag på ansøgning om sammenlægning af beboelseslejlighederne Femte Juni Plads 8, 1. sal og 2. sal. Der blev i den sag kun søgt om sammenlægning af to af ejendommens tre beboelseslejligheder - ansøgningen omhandlede altså ikke ønske om at tilbageføre ejendommen til en enfamilieejendom.

By-, Kultur- og Miljøområdet har nu modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af alle tre beboelseslejligheder i ejendommen Femte Juni Plads 8. Ansøgerne, der selv ejer ejendommen, ønsker at sammenlægge lejlighederne, således at den tilbageføres til en enfamilieejendom.

Ejendommen, der ud fra oplysningerne i bygnings- og boligregisteret (BBR) er opført i 1917, rummer i dag tre lejligheder med et areal på henholdsvis 160 m² i stueetagen, 157 m² på førstesalen og 72 m² på andensalen.

Kommunens filarkiv rummer ikke et fuldstændigt tegningssæt, der viser ejendommens indretning ved opførelstidspunktet. Efter en gennemgang af filarkivet fremgår det imidlertid, at ejendommen blev opført som en enfamilieejendom, og at ejendommen frem mod 1924 blev opdelt i to selvstændige lejligheder placeret i stuen og på førstesalen. Der er herefter den 8. juli 1929 givet tilladelse til indretning af beboelse i kvistetagen (på andensal) uagtet, at det var i strid med tinglyst servitut af 6. april 1894. Tilladelsen til beboelse på andensalen tinglystes endvidere den 15. august 1951, således at den indrettede lejlighed med tre værelser og et kammer blev tilladt bibeholdt.

For at understøtte oplysningerne fra filarkivet og tinglysningerne på ejendommen har forvaltningen foretaget en søgning i registeret over folketællinger i Rigsarkivets Statistik. Det fremgår i dén folketælling, der er udført tættest på ejendommens opførelse, at ejendommen er registreret som en villa indeholdende én husstand på fem personer bestående af en husfader, en husmoder, to sønner og en husassistent. Af den næste folketælling, der er udført i 1925, fremgår det, at ejendommen nu indeholder tre lejligheder placeret i stuen samt på førstesalen og andensalen. Dette stemmer også overens med oplysningerne i filarkivet samt de tinglyste servitutter på ejendommen.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelse sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse. Kommunalbestyrelsen vedtog 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelser på ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af bolig- og ejendomsudvalget efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder:

- at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand uanset areal.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægges vægt på:

- om den pågældende tofamiliesejendom efter nutidig målestok naturligt anvendes som etfamiliehus, og
- om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for én husstand.

Bolig- og ejendomsudvalget har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægninger i 2016 behandlet omkring 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer seks sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Af de cirka 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m² har nogen fået tilladelse, mens andre har fået afslag. Det bemærkes, at de sager, hvor der er opnået tilladelse, alle lever op til de vedtagne kriterier.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, hovedsageligt baseret på folketællingerne, at det er overvejende sandsynligt, at ejendommen oprindeligt var opført og indrettet som bolig for én husstand. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at ejendommen har en arkitektonisk udformning, der tydeligt opfattes som én villa, og som efter en konkret nutidsvurdering fremtræder som et enfamiliehus med tre udnyttede etager. Det indstilles på den baggrund at give tilladelse til ansøgningen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Ejendommen Femte Juni Plads 8

Femte Juni Plads 8, skråfoto

Folketællinger 1921, Femte Juni Plads 8

Folketællinger 1925, Femte Juni Plads 8

Dato-løbenummer 08.07.1929-7394-02

Dato-løbenummer 15.08.1951-1319-02

Punkt_31_Bilag_3_Kommunalbestyrelsens_moede_25_januar_2016_sag_21

Plantegninger

Femte Juni Plads 8, streetview