

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 30-04-2018

Mødedato Mandag d. 30. april 2018 kl. 20:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Tinglysning af CTR-ledninger.....	4
Folkets Allé 33, sammenlægning af beboelseslejligheder.....	7
Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st.th., sammenlægning af beboelseslejligheder.....	9
Lukket.....	11

Punkt 34: Meddelelser

00.22.04-P35-2-17

Punkt 35: Tinglysning af CTR-ledninger

82.12.00-G14-1-16

Resume

Centralkommunernes Transmissionsselskab I/S, der blev etableret i 1984 bestående af København, Frederiksberg, Tårnby, Gladsaxe og Gentofte Kommuner (CTR I/S), nedlagde i 1980 store fjernvarmetransmissionsledninger 10 steder på Frederiksberg på kommunalt ejede ejendomme. Imidlertid er alle disse anlæg ikke registreret tinglysningsmæssigt, ligesom der kun er lavet placeringsoverenskomster på tre af anlæggene med kommunen. Der søges nu at rette op på dette. Udvalget skal beslutte, om tinglysningerne skal godkendes.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der tinglyses beskyttelsesservitutter på de respektive seks kommunale ejendomme,
2. at der tinglyses en genforhandlet overenskomst gældende for 30 år for to ejendomme,
3. at allonge om fravigelse af gæsteprincippet tinglyses for underjordiske veksler – og pumpestation på matr. nr. 20h Julius Thomsens Plads 3A (ligger i grønt areal) – med en erstatning på 548.000 kr. til Frederiksberg Kommune på betingelse af en samlet aftale for alle CTR-ejerkommuner i CTR's bestyrelse.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der tinglyses beskyttelsesservitutter på de respektive seks kommunale ejendomme,
2. at der tinglyses en genforhandlet overenskomst gældende for 30 år for to ejendomme,
3. at allonge om fravigelse af gæsteprincippet tinglyses for underjordiske veksler - og pumpestation på matr. nr. 20h Julius Thomsens Plads 3A (ligger i grønt areal) - med en erstatning på 548.000 kr. til Frederiksberg Kommune på betingelse af en samlet aftale for alle CTR-ejerkommuner i CTR's bestyrelse.
4. at indtægten på 548.000 kr. bevilges som driftsindtægt i 2018 under By- og Miljøudvalget og tilgår kassen.

Sagsfremstilling

Centralkommunernes Transmissionsselskab I/S, der blev etableret i 1984 bestående af København, Frederiksberg, Tårnby, Gladsaxe og Gentofte Kommuner (CTR I/S), nedlagde i 1980 som ledningsejer en række store fjernvarmetransmissionsledninger på 10 kommunalt ejede ejendomme.

Der blev dengang alene underskrevet overenskomster for tre kommunale ejendomme. Imidlertid har CTR efter daværende aftale ikke tinglyst ledningsnedlæggelserne, dog med undtagelse af én ejendom, hvor overenskomst og servitut om erstatningsopgørelse (fravigelse af gæsteprincippet) blev tinglyst juli 1987.

De manglende tinglysninger på ni ejendomme betyder, at bygningsmyndigheden, herunder tredjemand, ikke umiddelbart er bekendt med ledningernes beliggenhed. Ledningskendskabet har betydning ved byggerier eller salg af den kommunale ejendom.

Sagen drejer sig således om indgåelse af overenskomster og tinglysning af CTR-fjernvarmetransmissionsledninger på kommunale ejendomme enten beliggende som pladser eller i grønne fællesarealer.

Gæsteprincippet

Ledningerne ligger i dag efter gæsteprincippet. Indenfor ledningsretten opererer man med det såkaldte gæsteprincip, som både findes i vejlovens regler og anvendes på ulovbestemt grundlag andre steder. Ifølge gæsteprincippet er udgangspunktet, at en ledningsejers ledninger på en ejendom betragtes som en "gæst" på ejendommen, og skal flyttes på ledningsejerens regning, hvis brugen af ejendommen kræver det. Dette omtales sædvanligvis som "at ledningerne ligger på gæstevilkår på ejendommen".

Gæsteprincippet kan imidlertid fraviges udtrykkeligt eller stiltiende, og i retspraksis er der i dag enighed om at anse gæsteprincippet for fraveget, hvis der af ledningsejeren i forbindelse med etableringen af ledningen eller senere er betalt erstatning for den ulempe, der er forbundet med at have ledningen liggende på ejendommen. Dette vil således ofte være tilfældet, hvis der i forbindelse med tinglysning af en såkaldt beskyttelsesservitut på ejendommen er betalt erstatning (uanset erstatningens størrelse) til ejendommens ejer for den ulempe servitutten medfører for den fremtidige brug af ejendommen. Gæsteprincippet kan fraviges ved konkret aftale i form af tinglyst allonge mod erstatning fra CTR.

CTR-ledninger på Frederiksberg

CTR har i 2017 nedsat en arbejdsgruppe bestående af Københavns og Frederiksberg Kommuner med henblik på at få lagt en strategi for sikring af ledningernes beliggenhed via tinglysning og indgåelse af overenskomster.

Fjernvarmetransmissionsledningerne har meget stor betydning for forsyningen af fjernvarmen, og det vil have meget store

samfundsmæssige omkostninger, hvis disse ikke sikres ved overenskomst og tinglysning flere år ud i fremtiden. Der er vedlagt servitutplaner som bilag 1 med de respektive ledninger.

Der indgås aftale i form af en genforhandlet overenskomst (oprindelig fra 1988) på nedenstående ejendomme, gældende for maksimalt 30 år. Original overenskomst og tillæg til overenskomst er vedlagt som bilag 2.

- Matr.nr. 20 hr, Julius Thomsens Plads 3, del af større grønt areal (450 m² veksler- og pumpestation). Herudover foreslås allonge om fravigelse af gæsteprincippet mod betaling af CTR-erstatning på 548.000 kr., jf. nedenfor.
- Matr.nr. 6is, 6ni, 6nk, Dalgas Boulevard 110/Malthe Bruun Parken, (vekslerstation på 450 m²).
- Umatrikuleret Skt. Thomas Plads. Da Pladsen er umatrikuleret, kan tinglysning ikke foretages.

Med forbehold for godkendelse i Frederiksbergs Kommunalbestyrelse og en samlet godkendelse i CTR's bestyrelse er der foreslået et vederlag for tinglysning af servitut om fravigelse af gæsteprincippet på grunden Matr.nr. 20 hr, Frederiksberg Julius Thomsens Plads 3A.

Vederlaget beregnes som 50 procent af ejendomsværdien uden byggeret beregnet på en gennemsnit m²-pris på matriklen gange det aktuelle servitutareal. Københavns Kommune har i tilsvarende sager dertil krævet ulempeerstatning på 100.000 kr. pr. servitut, hvilket Frederiksberg Kommune har fulgt.

På Julius Thomsens Plads er servitutarealet beregnet til 1.792 m² af 500 kr. pr. m² * 50 procent + 100.000 kr. svarende til 548.000 kr. i erstatning, idet uvildig grundvurderinger er foretaget af Jan Kristensen og Jens Rosenlund-Knudsen, Sadolin og Albæk, Palægade 2-4, 1261 København K, dateret den 3 september 2017.

På nedenstående seks kommunale ejendomme tinglyses beskyttelsesservitutter med fastholdelse af gæsteprincippet. Paradigme til beskyttelsesservitut er vedlagt som bilag 3.

- Matr.nr. 243 a, N.J. Fjords Allé 15, langs grønt stiområde, kommende nedsivningsprojekt, transportvej ved større skybrud planlægges.
- Matr.nr. 147, Falkoner Allé 28, vekslerstation (Kejserinde Dagmars Plads).
- Matr.nr. 60a, Nylandsvej 23, ligger tæt op ad kommunal institution langs grænsen til CBS.
- Matr.nr. 46y, P. Andersens Vej 888A, ligger tæt op ad Metrostation m.v.
- Matr.nr. 5g, Femte Juni Plads 17, ligger i et ledningstracé, hvor der bl.a. planlægges forskellige ledningstiltag, herunder en større vandrørsledning med en diameter på 2 m.
- Matr.nr. 227, Borgm. Fischers Vej 2a, (plejehjem m.v.). Ejendommen ejes i en ejerlejlighedskonstruktion mellem kommunen og OK-fonden. Ledningen løber langs indkørsel. Der planlægges en grøn sti på arealerne.

By- og Miljøområdet vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at det er væsentligt for forsyningen af fjernvarme, at CTR-anlæggene er beliggende og kan blive liggende, hvor de i dag er placeret. Forvaltningen vurderer således, at udkast til ny overenskomst, beskyttelsesservitut og erstatning for fravigelse af gæsteprincippet kan godkendes.

Økonomi

CTR betaler alle udgifter forbundet med sagen, herunder landinspektøropmåling, udarbejdelse af gml-fil og tinglysningen af ovennævnte dokumenter m.v.

Indtægt for fravigelse af gæsteprincippet for så vidt angår matr.nr. 20hr med 548.000 kr., med forbehold for godkendelse fra CTR's bestyrelse som en samlet godkendelse for alle I/S-ejerkommuner, tilgår kommunekassen.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget og Magistraten
TK/SV/BMA

Bilag

Bilag 1. Servitutplaner

Bilag 2. Overenskomst og tillæg til overenskomst

Bilag 3. Beskyttelsesservitut

Bilag 4. Bevillingsskema - Tinglysning af CTR-ledninger

Punkt 36: Folkets Allé 33, sammenlægning af beboelseslejligheder

02.34.02-P19-9-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder i ejendommen Folkets Allé 33 i "Den Hvide By", sådan at ejendommen får status som et enfamiliehus.

Det samlede areal for lejlighederne udgør ifølge oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) 167 m². Derfor forelægges ansøgningen til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Folkets Allé 33 til én bolig.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen Folkets Allé 33 til én bolig imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Folkets Allé 33 søger om tilladelse til at sammenlægge ejendommens to beboelseslejligheder til én lejlighed. Ejer ønsker at sælge ejendommen, og under forhandlingerne har en interesseret køber tilkendegivet, at et køb vil være betinget af, at der kan opnås tilladelse til at sammenlægge ejendommens to beboelseslejligheder, sådan at ejendommen får status som enfamiliebolig.

Ejendommen er ifølge Bygnings- og Boligregisteret opført i 1900, og udgør et halvt dobbelthus i "Den Hvide By". Ifølge historiske oplysninger omfatter "Den Hvide By" 45 dobbelthuse og 7 enkelthuse, altså i alt 97 huse. Hvert hus indeholdt ved opførelsen 2 beboelseslejligheder, nemlig en bolig i stueetagen og en bolig på førstesalen, i alt 194 beboelseslejligheder.

Ejendommen Folkets Allé 33 består ifølge Bygnings- og Boligregisteret af to beboelseslejligheder, der begge har status som helårsboliger, nemlig en lejlighed i stueetagen med et boligareal på 95 m² og en lejlighed på 1. etage med et boligareal på 72 m². Begge lejligheder havde ved opførelsen et boligareal på 72 m². I oktober 1978 blev beboelseslejligheden i stueetagen udvidet med den såkaldt havestue, hvorved boligarealet for stuelejligheden blev øget til 95 m².

Lejligheden på 1. sal har ifølge folkeregisteret været benyttet som en selvstændig bolig, og der foreligger en erklæring fra den pågældende beboer om, at lejligheden fraflyttes pr. 1. juli 2018.

Lovgrundlag

Det fremgår af kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder, som kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016, at ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m², afgøres ud fra en konkret vurdering, hvor der lægges vægt på, om der foreligger særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, om der er tale om sammenlægning af en stuelejlighed med en kælderlejlighed, hvor en sammenlægning gør det muligt at afbryde toilet- og øvrige afløb og dermed nedbringe risikoen for oversvømmelse, eller om der er tale om sammenlægning af lejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettet, og ikke udgør en funktionel familiebolig.

Det indgår endvidere i kriterierne, at det kan forventes, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet som og benyttet som bolig for én husstand.

Indtil kommunalbestyrelsen i januar 2016 vedtog kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder, blev ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 130 m², forelagt for det stående udvalg til afgørelse. Der foreligger en del afgørelser, hvor de tidligere udvalg har givet tilladelse til at sammenlægge lejlighederne i huse i "Den Hvide By". Således besluttede det daværende udvalg for den midlertidige lejelovgivning i 1976 at tillade, at to boliger i det halve dobbelthus Folkets Allé 37 blev sammenlagt til én bolig til brug for ejeren. Boligerne havde et samlet bruttoetageareal på i alt 141 m². I 1981 besluttede det daværende udvalg for den midlertidige lejelovgivning at tillade, at to boliger i det halve dobbelthus Folkets Allé 41 blev sammenlagt til én bolig. Disse boliger havde et samlet areal på 144 m².

I 1987 besluttede det daværende Bolig-og Ejendomsudvalg at tillade, at to boliger i det halve dobbelthus Folkets Allé 29, blev sammenlagt til én bolig. Boligerne havde et samlet bruttoetageareal på 144 m². I forvaltningens indstillinger forud for udvalgenes afgørelser, blev det fremhævet, at det var i overensstemmelse med den af udvalget fulgte praksis at imødekomme ansøgningerne.

By- og Miljøområdet vurdering:

Forvaltningens gennemgang af historiske oplysninger om "Den Hvide By" har ført til, at det kan lægges til grund, at huset Folkets Allé 33 er opført med to selvstændige lejligheder, nemlig en bolig i stueetagen og en bolig på 1. sal.

Der er praksis for at imødekomme ansøgninger om at sammenlægge boliger i to-familiehusene i "Den Hvide By" med et samlet areal, der er større end 130 m², men mindre end 160 m². I den foreliggende ansøgning overstiger det samlede areal af de omhandlede beboelseslejligheder 160 m², fordi lejligheden i stueetagen er tilføjet en tilbygning.

Med udgangspunkt dels i at årsagen til, at det samlede areal for boligerne, der er omfattet af den foreliggende ansøgning, overstiger 160 m², er, at der er tilført en havestue til lejligheden i stueetagen, dels i at der er praksis for at der gives tilladelse til, at husene i "Den Hvide By" omdannes til enfamilieboliger, finder By- og Miljøområdet, at ansøgningen kan imødekommes.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.
PBM/bg

Punkt 37: Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st.th., sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-4-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder, som tilsammen har et bruttoetageareal på 186 m². Ansøgningen forelægges til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse med udgangspunkt i de retningslinjer for behandling af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som et flertal i den daværende kommunalbestyrelse vedtog på møde den 25. januar 2016.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet de anmodede om en besigtigelse.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Amalievej 23, st. og Amalievej 21, st. th. imødekommes.

Sagsfremstilling

Ejerne af ejerlejligheden Amalievej 23, st., søger om tilladelse til at sammenlægge deres bolig med ejerlejligheden Amalievej 21, st.th, som de har erhvervet til overtagelse pr. 15. januar 2018.

Lejligheden Amalievej 23, st., er en 4 værelses beboelseslejlighed med et boligareal på 121 m² med køkken og toilet/bad. Lejligheden Amalievej 21, st.th., er en 2 værelses lejlighed med et boligareal på 65 m. Arealet for de to lejligheder vil udgøre 186 m².

By- og Miljøområdet har den 27. februar 2018 efter ansøgning meddelt tilladelse til at sammenlægge en del af beboelseslejligheden Amalievej 21, st.th. med beboelseslejligheden Amalievej 23, st. og en del af beboelseslejligheden Amalievej 21, st.th. med beboelseslejligheden Amalievej 21, st.tv. Tilladelsen var betinget af, at det boligareal, der skulle overføres til beboelseslejligheden Amalievej 23, st. højst udgjorde 39 m², således at det samlede boligareal for beboelseslejligheden Amalievej 23, st. ikke kom til at overstige 160 m². Denne tilladelse blev meddelt på baggrund af en ansøgning fra såvel ejeren af lejligheden Amalievej 23, st. som fra ejeren af lejligheden Amalievej 21, st.tv. Det har imidlertid efterfølgende vist sig, at overdragelsen af en del af lejligheden til lejligheden Amalievej 21, st.tv. ikke har kunnet gennemføres. På den baggrund søges der nu om tilladelse til at sammenlægge hele lejligheden Amalievej 21, st.th. med Amalievej 23, st., selvom denne lejlighed derved får et areal, der er større end 160 m².

Ansøger anfører,

- at flere af rummene i lejligheden Amalievej 23, st. ligger ud til en befærdet port,
- at en elevatormotor er placeret i kælderen med kort afstand til lejligheden Amalievej 23, st., sådan at støjen virker generende i nogle af lejlighedens rum,
- at et støjende hovedrør til ejendommens fjernvarmeforsyning går gennem et af værelserne i lejligheden Amalievej 23, st.,
- at et af lejlighedens værelser er gennemgangsrum til to af lejlighedens andre værelser, og
- at badeværelset i lejligheden Amalievej 21, st.th. er utidssvarende, og der er revnedannelser i gulvet med deraf følgende utætheder.

Ansøgningen, der er fremlagt som bilag til sagen, indeholder mere udførlige beskrivelser af de nævnte forhold.

I ansøgningen fremhæves endvidere, at husstanden, der bor i lejligheden Amalievej 23, st., omfatter 2 voksne og 2 børn på henholdsvis 10 og 12 år, at ansøgerne har boet i kvarteret i 17 år, og at såvel forældre som børn er knyttet til nærmiljøet og områdets øvrige beboere, hvorfor de ønsker at blive boende og samtidigt få mulighed for at opnå mere hensigtsmæssige boligforhold, ikke mindst for husstandens børn.

Ansøgningen er bilagt tegningsmateriale, der viser den eksisterende plan for lejligheden, skitsering af en planløsning for en sammenlagt lejlighed og angivelse af de nævnte uhensigtsmæssigheder i lejligheden Amalievej 23, st.

By- og Miljøområdet har i dialog med ansøger undersøgt, om det vil være muligt at opdele lejligheden Amalievej 21, st.th, således at ca. 39 m² tillægges lejligheden Amalievej 23 st., og restlejligheden Amalievej 21, st.th. bevares som en selvstændig lejlighed med et bruttoetageareal på ca. 26 m². Det er vurderet, at denne løsning ikke vil være mulig, idet det fremgår af de generelle rammebestemmelser, som er beskrevet i Kommuneplan 2017, at boliger skal indrettes med et minimumsareal på 65 m², og at boliger som hovedregel skal være gennemlyste, hvilket ikke ville blive tilfældet for denne restlejlighed, som i øvrigt ville blive nordvendt.

Lovgrundlag:

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder bl.a. ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger.

Kommunalbestyrelsens flertal besluttede på mødet den 25. januar 2016, at ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² afgøres ud fra en konkret vurdering. De kriterier, der er beskrevet i dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde omfatter særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af lejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- og Miljørådets vurdering:

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer By- og Miljøområdet, at afgørelsen af hvorvidt ansøgningen kan imødekommes, må ske ud fra en vurdering af, om lejligheden med væg mod ejendommens port, med støj fra ejendommens elevator og med et gennemgående rør til ejendommens fjernvarmeforsyning, vurderes som helt uhensigtsmæssigt indrettet og dermed ikke udgør en funktionel familiebolig.

Forvaltningen oplyser, at det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg tidligere har truffet afgørelser i lignende sager, nemlig

- en ansøgning, der omfattede en lejlighed med et areal på 113 m², der udgjorde ansøgers bolig, og en lejlighed på 57 m², der udgjorde en restlejlighed, som var opstået i forbindelse, at der var inddraget boligareal til etablering af en portgennemgang. Denne restlejlighed blev vurderet som helt uhensigtsmæssig og som en ikke funktionel familiebolig. Der blev givet tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne til en beboelseslejlighed med et areal på 170 m²,
- en ansøgning der omfattede 2 lejligheder, hvor den ene havde et areal på 117 m², der udgjorde ansøgers bolig og en lejlighed på 58 m². Der var ikke gennemført den mest basale vedligeholdelse af den mindste lejlighed i de seneste årtier. Ansøgningen var endvidere begrundet med, at husstanden, der også omfattede 2 børn, havde behov for mere plads. Udvalget besluttede at ansøgningen ikke kunne imødekommes.

Forvaltningen anbefaler, at der træffes afgørelse ud fra en konkret vurdering, eventuelt efter en forudgående besigtigelse af lejlighederne.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

PBM/bg

Punkt 38: Lukket

03.00.00-G01-5-16