



**Til Teknik- og Miljøudvalget**

30. august 2019

**Orientering om ændret praksis for servitutter - helårsbeboelse**

Sagsnr.  
2019-0067993

Dokumentnr.  
2019-0067993-1

*Konklusion*

Teknik- og Miljøforvaltningen ophører med at stille krav om tinglysning af servitutbestemmelser om helårsbeboelse i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til nye boliger.

*Baggrund*

Som led i et arbejde med at sikre fælles systematik og korrekt hjemmelsgrundlag, finder forvaltningen anledning til at revidere praksis for behandling af ansøgninger om nye boligenheder.

Politisk er der et ønske om, at boliger i Københavns Kommune anvendes som helårsboliger og faktisk bebos af borgere i kommunen. Imidlertid findes der ikke en lovgivning, der kan sikre dette fuldstændigt.

Forvaltningen har flere gange tidligere rettet henvendelse til ressortministeriet med forespørgsel om en ændring af lovgivningen. Dette er imidlertid blevet afslået.

Muligheder for regulering af helårsbeboelse, findes i henholdsvis planloven og i boligreguleringsloven, jf. nedenfor.

**Hidtidig praksis**

I lokalplanlagte områder, hvor by- eller lokalplan ikke indeholder bestemmelse om, at boliger skal være helårsboliger (ældre lokalplaner fra før 2000), har forvaltningen, inden meddelelse af byggetilladelse til nye boligenheder, bedt ejer om at tinglyse en privatretlig servitut om, at de ansøgte boliger for altid skal anvendes til helårsbeboelse og aldrig må anvendes til ferieboliger.

I uplanlagte områder er der stillet vilkår i byggetilladelsen om, at de nye boligenheder skal anvendes til helårsbeboelse. Herefter har forvaltningen tinglyst dette vilkår som meddelelse på ejendommen.

Baggrunden for tinglysninger har i begge tilfælde været at sikre kommuneplanens bestemmelse om, at nye boliger skal være helårsboliger.

Efter en fornyet juridisk gennemgang er det forvaltningens vurdering, at denne procedure ikke har fornøden lovhjemmel og at håndhævelsesmulighederne for sådanne servitutter er begrænsede.

Forvaltningen ophører nu med denne praksis for i stedet at fokusere på mulighederne i henholdsvis planloven og i boligreguleringsloven.

**Byggesager Jura**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## **Begrebet helårsbeboelse**

### *Planloven*

Helårsbeboelse er ikke defineret i planloven, men der findes domme og klagenævnsafgørelser samt udtalelser fra Miljøministeriet, der beskriver begrebet. Helårsbeboelse er en anvendelsesstatus, der kan fastsættes for boliger i byzone. Begrebet kan afgrænses ved at sammenligne med boliger i sommerhusområder, der alene må bebos i kortvarige ferieophold i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, med mindre kommunen meddeler dispensation til helårsbeboelse. Dette fremgår af planlovens § 40.

Med planloven kan kommunen vedtage lokalplaner, der gælder for nye boliger. Det er muligt at planlægge, at boligerne skal være helårsboliger, men der er ikke adgang til at regulere, at boligerne faktisk bebos eller at borgere tilmelder sig Folkeregistret.

Dette skyldes, at der ikke efter planloven kan pålægges handlepligt med en lokalplan. Derfor kan kommunen ikke kræve, at en ejer eller lejer tager fast bopæl i en bolig, der er planlagt til helårsbeboelse. Ejeren kan i princippet vælge at lade boligen stå tom.

Helårsboligbegrebet i planloven adskiller sig således fra begrebet i boligreguleringsloven, da kommunen ikke ifølge planloven kan stille krav til omfanget af den beboelse, der skal finde sted i en helårsbolig. Det er alene muligt for kommunen at modsætte sig en anvendelse i strid med en bestemmelse om helårsbeboelse i kommune- eller lokalplan, f.eks. fritidsbeboelse eller udlejning på hotellignende vilkår.

Tilsvarende kan servitutbestemmelserne om helårsbeboelse alene håndhæves, hvis der føres bevis for, at der finder en anvendelse sted, som ikke er helårsbeboelse. I det tilfælde kan kommunen meddele et påbud om, at den ulovlige anvendelse skal ophøre, men det vil ikke være muligt at påbyde, at boligen bebos.

Forvaltningen bemærker, at boliger i byzone, der ikke er fastlagt til helårsboliger, frit kan anvendes som ferie- og fritidsboliger hele året, da disse falder uden for planlovens § 40.

### *Boligreguleringsloven*

Med boligreguleringsloven kan kommunen bevare den eksisterende boligmasse herunder sikre, at ingen helårsboliger står tomme eller nedlægges. En nyetableret bolig i Københavns Kommune er ikke automatisk omfattet af boligreguleringsloven. Det bliver den først, når den tages i brug til helårsbeboelse – i praksis ved, at den bebos mere end 180 dage om året, eller når beboeren registrerer sin faste bopæl i Folkeregistret.

Populært sagt opstår der herved ”bopælspligt” og når boligen inden for de sidste fem år har været benyttet til helårsbeboelse, kan den ikke uden kommunens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller anden midlertidig anvendelse, der hindrer boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse. Hvis ejer vil nedlægge boligen, kan kommunen endvidere betinge, at der etableres en erstatning for boligen et andet sted i kommunen, der tilsvarende vil være omfattet af boligreguleringsloven.

Daværende minister for By-, Bolig- og Landdistrikter afviste den 16. januar 2015 en anmodning om ændring af boligreguleringsloven, så også nyopførte boliger automatisk bliver omfattet af boligreguleringsloven. På baggrund af forvaltningens fornyede henvendelser i 2015 og 2017 blev der den 23. februar 2017 fremsat beslutningsforslag i Folketinget om samme. Dette blev også afvist.

Den 4. april 2019 vedtog Folketinget i stedet lovforslag nr. 188 om ændring af lov om sommerhuse og camping mv., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål). Forvaltningen fremsendte også under høringen til lovforslaget ønsket om, at lade boligreguleringsloven finde anvendelse fra boligens etablering. Det er ikke imødekommet.

### **Omlægning af praksis**

Praksis omlægges nu med fremadrettet virkning for nye sager. I verserende sager, hvor tinglysning udestår, afsluttes sagerne, uden at kravet forfølges.

Kommunen har fortsat pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse og i de områder, hvor der er vedtaget lokalplaner, har planerne direkte virkning for borgerne. Der må ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser uden en udtrykkelig dispensation meddelt af kommunen.

Det nye er, at forvaltningen fremover undlader de administrative ekspeditioner med at bede om tinglysning af servitutter eller selv at tinglyse meddelelser om helårsbeboelse.

### **Handlemuligheder fremadrettet**

Borgerrepræsentationen har den 2. november 2000 besluttet, at det i nye kommuneplaner og i nye lokalplanforslag skal fremgå, at alle nye boliger som udgangspunkt skal anvendes til helårsbeboelse.

I byggetilladelser til nye boligenheder vil dette fremover fremgå, når ejendommen er omfattet af en lokalplan, der fastlægger nye boliger til helårsbeboelse, eller der vil være en henvisning til kommuneplanens

rammebestemmelse, således at ansøger/ejer bliver gjort opmærksom herpå.

Kommunen skal ifølge planloven påse, at by- og lokalplanbestemmelser overholdes. Tilsynsforpligtelsen medfører ikke systematisk kontrolvirksomhed af alle ejendomme, men forpligtelsen indtræder, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold, f.eks. ved henvendelser eller klager.

Ved siden af planloven finder boligreguleringsloven i Københavns Kommune anvendelse på de boliger, der er taget i brug til helårsbeboelse ifølge praksis efter denne lovgivning. Det er med boligreguleringsloven, at kommunen har hjemmel til at regulere og bevare antallet af helårsboliger i kommunen.

Rikke Sønderris  
Konst. vicedirektør

## Orientering om ændret praksis for servitutter – helårsbeboelse (2019-0067993)

Oversigt over situationer i relation til notatet

	<b>Område med ny lokalplan (efter år 2000), der fastlægger boliger til helårsbeboelse</b>	<b>Område med gammel by-eller lokalplan, der ikke fastlægger helårsbeboelse</b>	<b>Område uden lokalplan (uplanlagt område)</b>
<b>Forvaltningens hidtidige praksis</b>	Håndhæver lokalplanen	Beder ejer tinglyse en privatretlig servitut om at boliger skal anvendes til helårsbeboelse	Tinglyser en meddelelse efter planlovens § 55 (offentligretlig servitut) med henvisning til muligheden for at nedlægge et forbud efter § 12, stk. 3, mod anvendelse i strid med en kommuneplanramme.
<b>Forvaltningens fremtidige praksis</b>	Håndhæver lokalplanen	Håndhæver lokalplanen og oplyser om kommuneplanrammen indtil der på et tidspunkt vedtages ny lokalplan for området	Oplyser om kommuneplanrammen indtil der på et tidspunkt vedtages en lokalplan for området
<b>Boligreguleringsloven</b>	Finder anvendelse for boliger, der er taget i brug til helårsbeboelse (bebos mere end halvdelen af året eller har tilmelding til Folkeregistret)	Finder anvendelse for boliger, der er taget i brug til helårsbeboelse (bebos mere end halvdelen af året eller har tilmelding til Folkeregistret)	Finder anvendelse for boliger, der er taget i brug til helårsbeboelse (bebos mere end halvdelen af året eller har tilmelding til Folkeregistret)