

Susanne Janum

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Udlejning af boliger til fx. studerende. eDoc sag 2020-0131004

Fra: TMFKP BPM Rådhuspost <raadhusposttilbyensanvendelse@tmf.kk.dk>

Sendt: 17. juni 2020 09:23

Til: Gorm Gunnarsen (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Udlejning af boliger til fx. studerende. eDoc sag 2020-0131004

Kære Gorm Anker Gunnarsen

Tak for din henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. forvaltningens overblik over boliger i kommunen, der anvendes til korttidsudlejning. Teknik- og Miljøforvaltningen fører ikke kontrol med korttidsudlejning af boliger i kommunen, da denne kontrol er placeret hos Erhvervsstyrelsen ([LOV nr 368 af 09/04/2019](#)). Jeg har vedhæftet et notat, som forvaltningen tidligere har udarbejdet, og som i mere detaljeret form beskriver rammerne for forvaltningens kontrol med boliger i kommunen.

Som det fremgår af notatet, modtager forvaltningen ind imellem anmeldelser vedrørende korttidsudlejning, som videresendes til Erhvervsstyrelsen. Anmeldelserne behandles endvidere af forvaltningen efter boligreguleringsloven for at afklare, om kravet om helårsbeboelse er opfyldt. Der bliver også indgivet anmeldelser om korttidsudlejning til andre dele af kommunen, som behandles på samme måde i det omfang disse henvendelser bliver videreformidlet til Teknik- og Miljøforvaltningen. Til orientering har forvaltningen modtaget 34 anmeldelser om korttidsudlejning siden lovgivningens ikrafttræden i maj 2019.

Jeg håber, at du hermed har fået svar på din henvendelse.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

Byens Anvendelse



Notat fra Center for Bygninger

Kontrol med tomme boliger og håndtering af henvendelser om korttidsudlejning

30. april 2020

Center for Bygninger varetager tilsynet med boliger i Københavns Kommune, jf. boligreguleringslovens kapitel 7. Hovedformålet med kontrolindsatsen efter boligreguleringsloven er at reducere ledighedsperioder generelt for boliger i kommunen og at sikre, at boligmassen i videst muligt omfang bruges til helårsbeboelse. De systematiske kontroller forudsætter, at der kan konstateres en folkeregistertilmelding/-afmelding.

Boligreguleringskontrollen foregår ved følgende indsatser:

- En systematisk kontrol af boliger, der står tomme.
- Administration af dispensationer og accepter for midlertidig manglende persontilmelding i en bolig, så det sikres, at helårsbeboelseskravet ikke bortfalder ved forældelse eller manglende handling fra kommunens side.
- Systematiske screeninger af flyttemønstre til påvisning af boliger, hvor der sker en hyppig folkeregistertilmelding/-afmelding.
- Håndtering af et stigende antal anmeldelser om uregistreret korttidsudlejning (Airbnb mv.) samt indberetning til Erhvervsstyrelsen vedr. korttidsudlejninger.

Uddybning af punkterne ovenfor:

Tomme boliger

Center for Bygninger/BBR lukkede i 2019 ca. 2.200 sager om boliger, der har været tomme i længere tid. Antallet af sager har været stigende i en årrække. Ved udgangen af februar 2020 var der ca. 1.700 aktive sager og ca. 4.700 boliger, der har stået tomme i mere end 7 uger.

Dispensationer, accepter og byggesagsrelateret tomgang

Der er gennemsnitligt ca. 1.000 aktive dispensationer og accepter for fravigelse af lovens bestemmelser. Dispensationer og accepter gives f.eks. til diplomaters og internationale hjælpeorganisationers anvendelse af helårsboliger samt til folketingsmedlemmer og pendlerboligbrug. Her er opgaven at sikre, at kravet om anvendelse til helårsbeboelse ikke bortfalder, hvis den tilladte anvendelse ophører.

Et større antal af de 4.700 nævnte tomme boliger er uden tilmeldte beboere, fordi der er en byggesag på ejendommen. Også her er det nødvendigt med opfølgning for at sikre, at f.eks. erstatningsboliger bliver taget i brug efter lovens bestemmelser.

Erhvervskontrol

Indsatsen med systematiske screeninger af flyttemønstre, erhvervskontrollen, tager afsæt i praksis om, at en bolig skal anvendes i mere end 180 dage årligt for at blive betragtet som anvendt til helårsbeboelse. Screeninger i 2018 har ført til ca. 70 sager, hvor ulovlig anvendelse nu er ophørt. Efterfølgende screeninger har givet ganske få nye sager.

Korttidsudlejning

I april 2019 blev der indført regler om borgeres korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål i Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.

Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritids-formål m.v. i 70 dage pr. kalenderår. Dette gælder dog kun, hvis udlejningen udelukkende formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningsloven. Hvis dette ikke er tilfældet, må boligen højst udlejes i 30 dage pr. kalenderår (der er dog en overgangsordning). Kommunen kan vælge at hæve grænsen for udlejning fra 70 dage op til 100 dage.

Det er Erhvervsstyrelsen, der fører kontrol med omfanget af korttidsudlejning. Center for Bygninger modtager anmeldelser om både korttidsudlejninger og om tomme boliger. Anmeldelser om korttidsudlejning videregives til Erhvervsstyrelsen, men anmeldelserne behandles også efter boligreguleringsloven for at afklare, om kravet om helårsbeboelse er opfyldt. Det bliver desuden vurderet, om der kan være tale om ulovlig anvendelse - herunder anvendelse af en bolig til erhvervsmæssig udlejning.

Center for Bygninger deltager i et samarbejdsudvalg med deltagelse af Erhvervsstyrelsen og andre repræsentanter fra kommuner. Formålet med udvalget er at kunne drøfte aktuelle udfordringer relateret til udlejningen til ferie- og fritidsformål m.v.

Boliger uden bopælspligt

Antallet af boliger uden såkaldt bopælspligt vil til enhver tid være dynamisk og afhænger af byggeaktiviteten i kommunen. Der er først bopælspligt i en bolig, når den har været anvendt til helårsbeboelse. Dette konstateres normalt, når der første gang har været folkeregistertilmelding i boligen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i 2016 gennemført en analyse, hvor antallet af boliger uden bopælspligt blev opgjort til ca. 2.700 i oktober 2016. En anden opgørelse fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet nåede frem til ca. 2.500 pr. 1. januar 2017. Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke gentaget analysen og har derfor ikke nyere tal.

Udfordringer med lovgivningen

Boligreguleringsloven

I december 2018 blev der vedtaget en ændring af boligreguleringsloven. Ændringen medførte, at der blev hjemmel til samkøring af registre, til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber og til at opsøge udvalgte husstande.

Center for Bygninger har i et høringssvar oplyst, at lovændringen ikke er tilstrækkelig til, at kommunen kan føre effektiv kontrol med anvendelsen af boligerne i kommunen.

Center for Bygninger har foreslået følgende:

- At der bliver mulighed for at kunne stille krav om, at ejer og lejer udreder benyttelsen af boligen i form af erklæring, huslejekontrakter og anden dokumentation.
- At boligreguleringslovens bestemmelser bliver gældende for alle boliger, som opføres eller konverteres til bolig, allerede ved etablering/færdiggørelsen af boligen, og ikke først når den faktiske ibrugtagning kan dokumenteres f.eks. ved en folkeregistertilmelding.
- At § 51, stk. 3, i boligreguleringsloven fjernes, da den giver kommunen en alt for kort tidsfrist til at handle. Kommunen har efter bestemmelsen 6 uger til at anvise en lejer til en ledig bolig. Sanktionsmuligheden med anvisning af en lejer er i praksis svær at realisere, og bestemmelsen vanskeliggør derfor kommunens mulighed for at fastholde bopælspligten.
- At kommunen får mulighed for at kunne udstede administrative bøder og dermed stoppe uønskede benyttelser samt få afsluttet boligreguleringssager hurtigere uden den langt tungere vej gennem retssystemet.

Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.

Center for Bygninger vurderer, at loven mangler det helt essentielle grundlag for, at der kan føres kontrol med kortvarige ferieudlejninger, idet der ikke kan stilles krav om, at boligejer skal oplyse om lejeforholdet udover at indberette indtægten til et register. For at kunne afdække omfang og karakter af kortvarige udlejninger, er det nødvendigt at kende det antal dage, en konkret bolig har været udlejet. Center for Bygninger har påpeget i et høringssvar til styrelsen, at disse oplysninger ikke kan indhentes gennem registersamkøring, da kortvarige

udlejninger ikke registreres. Og en indberettet indtægt viser ikke i sig selv, hvor mange udlejningsdage den angår.