

Kitt Nielsen

Emne: VS: Politikerspørgsmål om tomme boliger - 2018-0106875
Vedhæftede filer: 20.03.2018_-_kvartalsrapport_boligregulering_4._kvarartal_2017.pdf

Fra: TMFKP BA Rådhuspost
Sendt: 24. april 2018 12:22
Til: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)
Emne: Politikerspørgsmål om tomme boliger - 2018-0106875

Kære Niels E. Bjerrum

Tak for henvendelsen den 8. april om tomme boliger i kommunen. Jeg svarer på det, da det hører under mit område i forvaltningen.

Jeg kan oplyse, at der pt. er ca. 4.800 boliger uden persontilmeldinger til folkeregister, hvoraf ca. 2.900 har været ledige i mere end 6 uger efter framelding fra folkeregisteret. Disse sidste er dermed omfattet af forvaltningens kontrol og tilsyn med, at boliger ikke står tomme, men udnyttes effektivt til helårsbeboelse.

Forvaltningen kan med den nuværende boligreguleringslov alene føre kontrol med boliger, der er eller har været anvendt til helårsbeboelse, og hvor der således er eller har været folkeregistertilmelding. Nybyggede boliger, og boliger, hvor der aldrig har været registreret en folkeregistertilmelding (uden bopælspligt), er undtaget fra kontrollen jf. den gældende lov, og kan derfor henstå ubenyttede.

Årsagerne til ledighed skyldes fraflytninger, istandsættelse, renovering, herunder evt. verserende byggesager, boliger under udlejning eller salg, nyopførte boliger, som endnu ikke har bopælspligt.

Det er ikke muligt med forvaltningens nuværende kontrolsystem at afdække, hvor mange af de 4.800 boliger, der aktuelt er 'uden bopælspligt'. Forvaltningen håber at en kommende udvikling af en systemløsning vil kunne vise dette, men rammerne og mulighederne inden for den nye Persondataforordning, skal først afklares.

Teknik- og Miljøforvaltningens indsats over for tomme boliger forelægges løbende for Teknik- og Miljøudvalget på TMU-portalen. Jeg har til orientering vedlagt den seneste status for 4. kvartal 2017.

Med venlig hilsen

Anne-Sofie Degn
Vicedirektør
Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13, 2. sal, lokale 2025

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)
Sendt: 8. april 2018 00:48
Til: TMFKP Sekretariat
Emne: ?

Kære TMF,

Hvor mange boliger og lejligheder har kommunen stående tomme? Og hvorfor?

MED VENLIG HILSEN

NIELS E. BJERRUM

Medlem af Københavns Borgerrepræsentation samt folketingskandidat (A)



Til Teknik- og Miljøudvalget

20. marts 2018

Sagsnr.
2017-0087523

Tomme Boliger og Erhvervskontrol – afrapportering for 4. kvartal 2017.

Dokumentnr.
2017-0087523-5

Baggrund

Der blev fra budgetåret 2017 tilført yderligere midler til øget og mere effektiv kontrol med boliger efter reglerne i boligreguleringsloven. Forvaltningen har fremlagt kvartalsvise afrapporteringer i 2017. Der gives en status på kontrollen med tomme boliger (bopælspligt) og erhvervskontrol (systematisk udlejning).

Efter reglerne i boligreguleringsloven må en bolig ikke stå tom i mere end seks uger, uden at ejer anmelder boligen ledig til kommunen. Kontrollen med tomme boliger foregår ved samkøring af data fra BBR og CPR i et specielt udviklet IT-system. Herved findes boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end syv uger.

Den vedlagte rapport beskriver indsatsen i 2017 med kontrol efter boligreguleringsloven. På grund af omlægninger i de landsdækkende grunddataregistre, har det ikke været muligt at udtrække samtlige relevante data for rapporten.

Antal og "alder" på de tomme boliger

Ved udgangen af 2017 var der 364 boliger uden tilmelding i mere end fire måneder (fig. 1). I løbet af 2017 er 'liggetiden' på en tom bolig reduceret fra 12 til 6 måneder på grund af øgede ressourcer til sagsbehandling. Den kvartalsvise fordeling af fundne boliger, der skal kontrolleres, kan ses i figur 1.

Antal kontrollerede boliger

I 2017 er der blevet behandlet væsentlig flere sager end i 2016. Der er således oprettet 3.149 sager og lukket 2.249 sager, mod ca. 1.400 oprettede og ca. 1200 lukkede sager i 2016. Den kvartalsvise fordeling af behandlede sager kan ses i figur 2.

Status for lovstridig firma- eller hotellignende udlejning

I løbet af 2017 er ca. 339.000 boliger blevet screenet for flyttheppighed på en given adresse. Screeningerne har afdækket 136 boliger, som er blevet nærmere undersøgt med henblik på, at boligerne ikke benyttes til lovstridig firmaudlejning eller udlejning på hotellignende vilkår. Resultatet af undersøgelserne fremgår af figur 3 og 4.

Yderligere orientering

Forvaltningen er ved at udarbejde et notat, som gennemgår forvaltningens samlede indsats i forhold til boligkontrol og hoteludlejning. Notatet vil også gennemgå, hvordan den nye EU-persondataforordning, som træder i kraft den 25. maj 2018, fremadrettet vil påvirke mulighederne for forvaltningen.

Anne-Sofie Degn
Vicedirektør

Bilag

Boligregulering – tomme boliger og erhvervskontrol, 4. kvartal 2017

Boligregulering (Tomme boliger og erhvervskontrol)

Rapport for 4. kvartal 2017. Center for Bygninger, BBR

Indledning

Der blev fra budgetåret 2017 tilført yderligere midler til øget og mere effektiv kontrol med boliger efter reglerne i boligreguleringsloven. Afrapporteringen viser status på kontrollen med tomme boliger, samt erhvervskontrollens resultater for 2017. Desuden beskrives de indsatser forvaltningen arbejder med på boligreguleringsområdet.

Datakvalitet

Forvaltningen har datamæssigt været udfordret i 2017. Det skyldes større omlægninger i de landsdækkende ejendoms- og adressedataregistre. Antallet af tomme boliger i figur 1 er derfor behæftet med usikkerhed. Forvaltningen forventer at der snart kommer en angivelse af, hvornår problemerne er løst.

Kontrol med Tomme Boliger

Baggrund

Efter reglerne i boligreguleringsloven må en bolig ikke stå tom i mere end seks uger, uden at ejer anmelder boligen ledig til kommunen. Indsatsen er derfor målrettet boliger, hvor ledigheden er over syv uger. Forvaltningen kontakter boligejer og spørger, hvorfor boligen står tom, og hvornår den genoptages til helårsbeboelse. Der foretages i gennemsnit to-fire henvendelser til ejer/bruger i et sagsforløb, før en sag kan afsluttes.

Kontrollen med tomme boliger foregår ved, at data fra BBR samkøres med data fra CPR i et specielt udviklet IT - system. Herved findes boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end syv uger. Nybyggede boliger, og boliger hvor der aldrig har været registreret en folkeregistertilmelding (uden bopælspligt) er undtaget fra kontrollen jf. den gældende boligreguleringslov. Først fra 4. kvartal 2017 har det været muligt at frasortere disse to kategorier i systemet. Søjlerne i figur 1 viser således det totale antal tomme boliger for de første 3 kvartaler. Mens søjlen for 4. kvartal viser antallet af boliger, der reelt kan føres kontrol med (med forbehold for ovennævnte systemfejl).

Mål og status

Målet er, at boliger er uden folkeregistertilmelding i højst fire måneder, når kontrollen påbegyndes. De boliger, som har stået tomme i længst tid, sagsbehandles først.

Ved udgangen af 4. kvartal blev kontrollen påbegyndt senest 6 måneder efter sidste folkeregisterframelding. Det er en betydelig kortere 'liggeperiode' end i 2016, hvor boligerne havde stået tomme i 12 måneder, før kontrollen blev påbegyndt. Det skyldes primært at der har været flere ressourcer tilknyttet sagsbehandlingen i 2017. Den øgede ressourceindsats har sammen med ændringen i opgørelsesmetoden reduceret antallet af boliger, der mangler at blive kontrolleret (Fig.1).

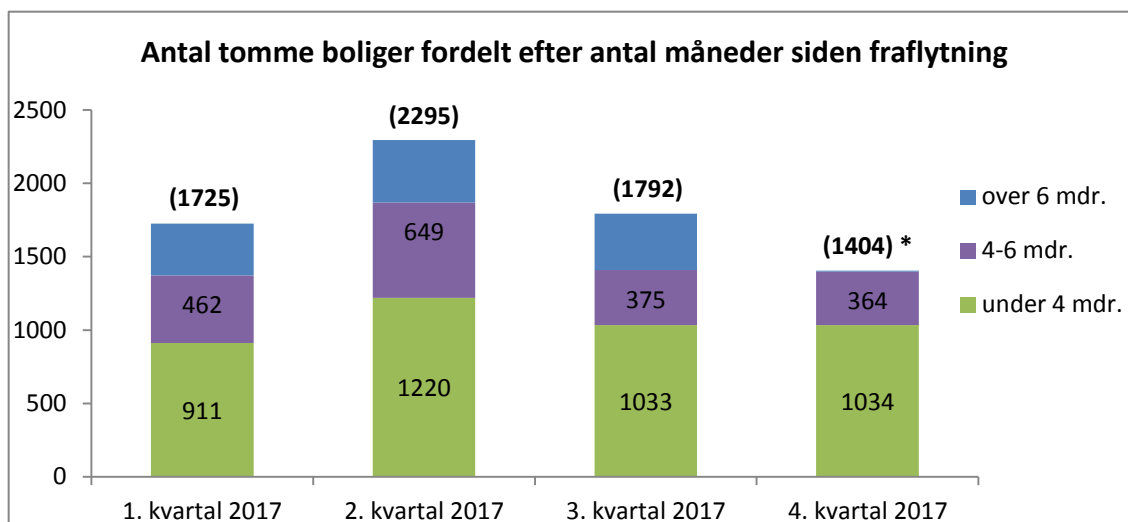


Fig. 1: Antal boliger der skal kontrolleres og hvor kontrollen endnu ikke er påbegyndt pr. kvartal. Tomme boliger i ejendomme med verserende byggesag er ikke medregnet.

*Nybyggede boliger og boliger uden pligt til helårsbeboelse er kun frasorteret i sidste søjle for 4. kvartal.

Sagsbehandling

I 2017 er der oprettet 3.149 sager og afsluttet 2.249 sager. Antallet af oprettede og afsluttede sager er steget kraftigt i løbet af 2017, hvilket fremgår af figur 2. Årsagen er helt lavpraktisk, at der navnlig i sidste halvdel af 2017 har været flere personer tilknyttet sagsbehandlingen. Til sammenligning blev der i 2016 oprettet ca. 1.400 sager og afsluttet ca. 1.200 sager.

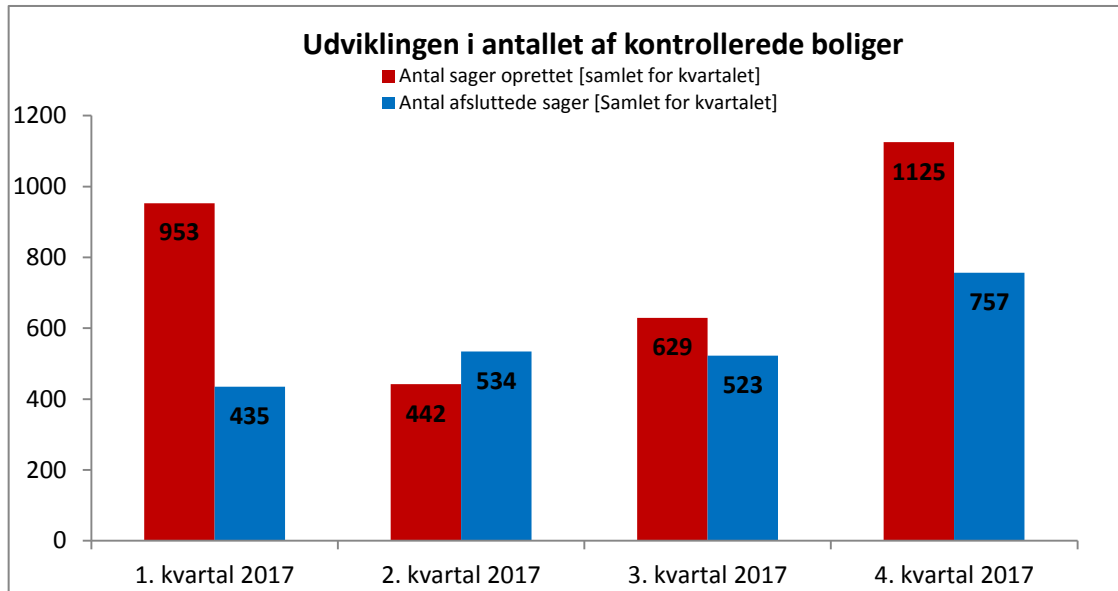


Fig. 2: Udviklingen i antallet af kontrollerede boliger for hvert kvartal af 2017.

I de 3 forudgående kvartalsrapporter, er datagrundlaget for oprettede og afsluttede sager den ugentlige optælling. Antallet af lukkede sager er dynamisk idet en sag kan genåbnes, hvis der kommer nye oplysninger. Derudover er der i årets løb rettet et antal fejljournaliseringer, hvorfor tallene for hele årets kontroller er blevet justeret ved årsafslutningen. Det betyder, at antallet af sager, der er behandlet kvartal for kvartal ser lidt anderledes ud, end de tal, der fremgik af de tidligere kvartalsrapporter.

Erhvervskontrollen

Baggrund

I 2015 blev der igangsat et projekt, der skulle udvikle metoder til at finde og kontrollere om boliger blev benyttet lovstridigt til firmaudlejning eller udlejning på hotellignende vilkår. I den sammenhæng er der udviklet et system, som kan screene boligers anvendelse med parametrene: Geografisk beliggenhed, antallet af folkeregistertilmeldinger samt varigheden af den enkelte folkeregistertilmelding. Herved er det muligt at afdække, om der er boliger, hvor flyttemønsteret indikerer at boligen ikke anvendes lovligt til helårsbeboelse. Da forvaltningen søger at imødegå en aktuell lovstridig brug af boligen, undlades undersøgelse af historiske tilmeldingsmønstre under tidligere ejere eller længere tilbage end tre-fire år.

Forvaltningen har pt. kun lov til at føre systematiske kontrol med boliger, som ejes af et firma, en andelsforening eller lignende. Ejerskabet identificeres ved et CVR-nummer. Ca. 75 % af den københavnske boligmasse har denne ejerform. Boliger, som ejes af privatpersoner og hvor ejerskabet identificeres via et CPR-nummer, skal ifølge en ekstern juridisk vurdering undtages fra kontrollen, da brugen af disse boliger pt. er omfattet af persondatalovens beskyttelse.

I 2017 er systemet blevet brugt til at gennemgå den københavnske boligmasse områdevis for boliger, hvor der i perioden 2014-2017 har været mere end 10 lejeperioder på mindre end 180 dage. Helt konkret undersøges varigheden af den enkelte folkeregistertilmelding. Det betyder at flytninger, der ikke registreres i folkeregisteret (f.eks. i de såkaldte 'boliger uden bopælspligt'), ikke bliver talt med i denne screening.

Boliger der findes ved screeninger, undersøges nærmere i forhold til boligens ejerforhold, anvendelsesstatus i BBR, og om der er verserende byggesag på den konkrete bolig. Undersøgelsens formål er at vurdere, om der er grundlag for at rette henvendelse til ejerne for at klarlægge, om brugen af boligerne er i strid med boligreguleringsloven.

Boliger fundet ved screeninger

I 2017 er 339.516 boliger blevet screenet. Det har resulteret i 136 boliger der skal undersøges yderligere. Screeningen i 4. kvartal er en gentagelse af én af screeningerne foretaget i 1. kvartal.

Periode	Antal enheder screenet for iøjnefaldende tilmeldingsmønstre	Antal enheder udtaget til nærmere undersøgelse	Antal boliger der sagsbehandles
1. kvartal 2017	152.382	599	76
2. kvartal 2017	70.576	136	22
3. kvartal 2017	82.416	79	28
4. kvartal 2017	34.142	21	10
I alt i 2017	339.516	693	136

Figur 3. Resultater af screeningerne i Københavns Kommune 2017.

Gruppering af de fundne boliger

Forvaltningen har defineret tre forskellige sagstyper, som de fundne boliger kan grupperes i:

Firmaudlejning

En udlejningsform, hvor en boligejer udlejer en bolig til et udlejningsfirma, som videreformidler boligen til tredjepart. Tredjeparten er altovervejende en virksomhed, som benytter boligen til husning af en eller flere medarbejdere. Udlejningsformen bruges som alternativ til hotelværelse, og virksomheden dækker som oftest huslejen. Udlejningsformen er ikke i sig selv lovstridig. Lovstridigheden består i, at boligerne ikke bliver benyttet til helårsbeboelse, men i stedet udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter af få måneders varighed og med meget korte opsigelsesvarsler.

Udlejning af boliger på hotellignende vilkår

En kontinuerlig udlejning af en boligenhed på dag- eller ugebasis, enten via hotelbooking-hjemmeside eller "direkte fra gaden" via en reception. Som hovedregel er en sådan benyttelse i strid med såvel boligreguleringslov og planlov, og vil kunne påtales/retsforfølges i det omfang, det kan bevises.

Opdeling i enkeltværelser

Ifølge Boligreguleringslovens § 47, stk. 2, må "En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke." Kontrolopgaven i denne sagstype er derfor at klarlægge, om den hyppige ind- og udflytning skyldes, at en bolig reelt er opdelt i enkeltværelser, der udlejes på individuelle lejekontrakter. Hvis boligen benyttes som bofællesskab, kræves der ikke samtykke fra Københavns Kommune.

Sagstyper	Boliger i alt	Hold i antagelsen	Ikke hold i antagelsen	Uafklaret	Det ulovlige forhold ophørt	Under sagsbehandling	Kræver ikke samtykke
Firmaudlejning (Udlejer boliger til egne medarbejdere)	28	17	10	1	16	1	11
Udlejning på hotellignende vilkår	43	29	13	1	21	9	13
Opdeling i enkeltværelser	65	*62	3	0	0	45	20
Antal boliger alt i alt	136	108	26	2	37	55	44

Figur 4. Antal boliger, fordelt på de tre sagstyper.

* Hermed menes, at der var grundlag for at bede om plantegning(er), samt en redegørelse for udlejningen og benyttelsen af boligen i sin helhed.

Resultater af sagsbehandlingen i de enkelte sagstyper

Firmaudlejning (fig. 4)

17 af de 28 boliger er blevet benyttet i strid med lovgivningen. I 16 af de 17 boliger er den ulovlige benyttelse ophørt efter dialog med ejeren. Det har ikke været nødvendigt at politianmelde den ulovlige benyttelse. En enkelt bolig er endnu uafklaret.

I de 10 sager, hvor der ikke var hold i antagelsen, skyldes det iøjnefaldende tilmeldingsmønster lejernes egne opsigelser, eller boligsøgende familiemedlemmer og venners korte folkeregistertilmelding.

Udlejning på hotellignende vilkår (fig. 4)

29 boliger er blevet benyttet i strid med lovgivningen. I 21 af de 43 boliger er den ulovlige benyttelse ophørt efter dialog med ejeren eller lejeren. I en af de 21 afklarede sager har en andelsforening på egen foranledning tvunget en andelshaver til at sælge sin andel. Det har ikke været nødvendigt at politianmelde den ulovlige benyttelse. En enkelt bolig er endnu uafklaret.

I de 13 sager, hvor der ikke var hold i antagelsen, skyldes det iøjnefaldende tilmeldingsmønster lejernes egen opsigelse eller boligsøgende familiemedlemmer og venners korte folkeregistertilmelding.

Opdeling i enkeltværelser (fig. 4)

I 62 af de 65 boliger var der efter en indledende henvendelse til ejer eller lejer grundlag for at bede om plantegninger og en redegørelse for benyttelsen af boligen/boligerne. I de tre sidste boliger skyldes det iøjnefaldende tilmeldingsmønster lejernes egen opsigelse eller boligsøgende familiemedlemmer og venners korte folkeregistertilmelding. For 20 af de 62 boliger har forvaltningen vurderet, at benyttelsen ikke kræver samtykke. De resterende 45 er stadig under sagsbehandling. Indtil videre har forvaltningen påbudt én ejer, at udlejningen i enkeltværelser skal stoppe, og den fysiske opdeling skal ansøges lovliggjort.

Konklusion

For de boliger, hvor der har været foretaget yderligere undersøgelser, er der ikke set en genoptagelse af den ulovlige benyttelse. Kontrollen kan således siges at have en præventiv effekt. Det er samtidig positivt, at det har været muligt at bringe de ulovlige forhold til ophør med dialog, så det ikke har været nødvendigt at inddrage politiet.

En gentagen screening af flyttemønsteret i et område vil sandsynligvis hver gang påvise flere nye boliger. F.eks. er der i 4. kvartal fundet 21 nye boliger ved en gentagen screening af et område. Dvs. når perioden udvides vil der være flere boliger, der matcher kriterierne. I 2018 vil forvaltningen derfor eksperimentere med parametrene sammensætning for at finde den optimale model for at finde boliger, som skal kontrolleres.

Øvrige initiativer

Anmeldelser

Forvaltningen modtager løbende borgeranmeldelser om firmaudlejning, hoteludlejning og specielt korttidsudlejning via Airbnb. Ved sådanne anmeldelser er der efter forvaltningsloven undersøgelsespligt. Som oftest er det ikke muligt at løfte bevisbyrden.

Ultimo oktober 2017 har forvaltningen dog for første gang politianmeldt en boligejer for korttidsudlejning af egen bolig via Airbnb. I den konkrete sag har der været tre vigtige forudsætninger for at kunne politianmelde en overtrædelse af boligreguleringsloven ved successiv korttidsudlejning:

- præcis identifikation af boligen
- dokumentation af korttidsudlejninger
- dokumentation af ejers manglende efterlevelse af forvaltningens anvisning om at stoppe udlejningen.

Pt. sagsbehandles anmeldelsen af politiet.

Boliger uden tilmelding til folkeregister med byggesag

Ved udgangen til 4. kvartal er ca. 1.800 boliger uden tilmelding til folkeregisteret beliggende i ejendomme med én eller flere uafsluttede byggesager. Da byggesager registreres på selve ejendommen, kan systemet ikke vise, om en bestemt tom bolig er berørt af en byggesag eller ej. Forvaltningen fortsætter den manuelle undersøgelse af de enkelte boliger for at klarlægge, hvorvidt den tomme bolig er berørt af en konkret byggesag.

Nødvendige forbedringer i den gældende lovgivning

I foråret 2017 har Københavns Kommune fremsendt i alt syv ønsker til forbedring af boligreguleringslovens kontrolmuligheder. De grupperes i følgende fire emner:

1. Hjemmel til kontrol skal indskrives i loven (samkøring af registre),
2. Loven skal gælde alle boliger, der opføres og konverteres (bopælskravet),
3. Flere sporings- og sanktionsmuligheder (dokumentationskrav, tilsyn, administrative bøder),
4. Kommunens ret til at føre kontrol kan ikke fortabes (kommunens anvisningsret).

Navnlig det første forslag er vigtigt. Hvis ikke lovgivningen indeholder en specifik hjemmel til samkøring af registre, er det på nuværende tidspunkt tvivlsomt, om kommunens systematiske boligreguleringskontrol kan forsætte efter maj 2018 (nye persondataregler).

Hvis den specifikke hjemmel indskrives i loven, vil det også medføre, at forvaltningen i erhvervs-kontrollen kan undersøge hyppigheden af ind- og udflytninger i de ca. 25 % af boligerne i kommunen, som er privatejede.

Boligminister Ole Birk Olesen og tidligere TMF-borgmester Morten Kabell har i løbet af 2017 afholdt flere møder om boligregulering. Der har endvidere været dialog mellem Københavns Kommune og Transport-, Bygnings - og Boligministeriet (TBB) om boligregulering og lovændringsønskerne. Forvaltningen har, efter TBB's forespørgsel, bidraget til flere af TBB's analyser af den københavnske boligmasse.

Ole Birk Olesen har i september 2017 oplyst til Folketingets boligudvalg, at der i februar 2018 vil blive fremsat et lovforslag, der indeholder hjemmel til registersammenkøring, kontrolbesøg, opfølgning på forbrugsoplysninger, samt mulighed for administrative bøder.

Indtil lovforslaget foreligger, er udviklingen af systemet sat på pause, men den nuværende boligreguleringskontrol under den nuværende persondatalovgivning fortsætter i al fald frem til maj 2018.