



Besvarelse vedrørende kontrol med bopælspligt

Medlem af Borgerrepræsentationen Mikkel Skovgaard (Ø) har den 31. maj 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Kontrol med bopælspligt.

1. Hvad består den i?
2. Hvor meget kontrol er der?
3. Hvordan kan vi intensivere kontrollen?

Svar

Forvaltningen har i forbindelse med tiltrædelsen af det nye Teknik- og Miljøudvalg i januar 2022 udarbejdet introduktionsmateriale til forvaltningens forskellige arbejdsområder. Introduktionsmaterialet om forvaltningens administration af boligreguleringsloven beskriver også forvaltningens kontrol med bopælspligt. Forvaltningen har til orientering vedlagt introduktionsnotat til denne besvarelse.

Ad 1.

Forvaltningens kontrol med bopælspligt i København består bl.a. i, at forvaltningen fører systematisk kontrol med boliger, hvor der er eller har været tilmeldt beboere i Folkeregisteret. Der føres også kontrol med boliger, som anmeldes for ikke at følge reglerne om helårsanvendelse.

Kontrollen skal sikre, at der ikke er boliger, der står ubenyttede hen, når der er boligmangel.

Ad 2.

Den systematiske kontrol sker på baggrund af en samkøring af data fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og Det Centrale Personregister (CPR). Herved findes boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end syv uger. Uanset om der er tale om en bolig fundet ved den systematiske kontrol eller en anmeldelse, vil forvaltningen kontakte boligejer med henblik på at få anvendelsen oplyst og samtidig indskærpe, at anvendelsen af boligen skal følge reglerne om helårsanvendelse. Forvaltningen følger op på

09-06-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 8715

Dokumentnummer i F2
1471872

Sagsnummer i eDoc
2022-0180225

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

henvendelsen, indtil der er modtaget fyldestgørende svar fra ejer og konstateret en folkeregistertilmelding på adressen.

Ad 3.

Forvaltningens kontrol- og håndhævelsesmuligheder med bopælspligt er bundet op på lovgivningen. Forvaltningen har i flere omgange bedt lovgiver om flere håndhævelsesmuligheder for at forbedre forvaltningens handlemuligheder, så vi kan føre en mere effektiv kontrol med overholdelse af kravet om helårsanvendelse. Det er senest fremhævet i august 2020 i et høringssvar fra forvaltningen til Transport- og Boligministeriet (nu Indenrigs- og Boligministeriet) i forbindelse med om et lovforslag om bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan vedtaget efter 1. januar 2021 er fastlagt til helårsboliger.

Forvaltningens ønsker er ikke blevet imødekommet af lovgiver, og kommunen har derfor fortsat begrænsede muligheder for at håndhæve kravet om, at boliger bliver anvendt til helårsbeboelse. Forvaltningen foretager således allerede den kontrol, der er mulig i dag efter lovgivningen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på kk.dk/artikel/spørgsmål-til-teknik-og-miljøudvalget.

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Notat

Introduktion til administration af boligreguleringsloven

Teknik- og Miljøudvalget varetager jf. Styrelsesvedtægtens § 19, stk. 2, nr. 8 opgaver vedrørende administration af boligreguleringslovgivningen. I Københavns Kommune gælder reglerne om benyttelsespligt (bopælspligt), og forvaltningen arbejder for at bevare den eksisterende boligmasse i København.

24-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 6615

Dokumentnummer i F2
498115

Sagsnummer i eDoc
2021-0318176

Lovgrundlag

Forvaltningen er bemyndiget til at administrere og træffe afgørelser efter bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelsespligt (bopælspligt). Samtidig med, at forvaltningen træffer afgørelser efter reglerne om benyttelsespligt i kap. 7 i boligreguleringsloven, fører forvaltningen en løbende kontrol med den del af boligmassen i København, som er underlagt reglerne om benyttelsespligt. Kontrollen skal sikre, at der ikke er boliger, der står ubenyttede hen, når der er boligmangel.

Kontrol med tomme boliger

Teknik- og Miljøforvaltningen fører kontrol med boligers anvendelse til helårsbrug i hele Københavns Kommune (efter boligreguleringslovens kapitel 7, § 46-50).

Boligkontrollen har været gældende siden den 16. december 1976, hvor Borgerrepræsentationen traf beslutning om at benytte loven som et værn mod tomme boliger. Kontrollen skal sikre, at boligmassen udnyttes i videst muligt omfang til helårsbeboelse.

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 fører systematisk kontrol med boliger, hvor der er eller har været tilmeldt beboere i Folkeregisteret. Der føres også kontrol med boliger, som anmeldes for ikke at følge reglerne om helårsanvendelse.

Den systematiske kontrol sker på baggrund af en samkøring af data fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og CPR. Herved findes boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end syv uger. Uanset om der er tale om en bolig fundet ved den systematiske kontrol eller en anmeldelse, vil forvaltningen kontakte boligejer med henblik på at få anvendelsen oplyst og samtidig indskærpe, at anvendelsen af boligen skal følge reglerne om helårsanvendelse. Forvaltningen følger op på henvendelsen, indtil der er modtaget fyldestgørende svar fra ejer og konstateret en folkeregistertilmelding på adressen.

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Kontrollen dækker ikke over korttidsudlejning (f.eks. Airbnb osv.), da korttidslejere ikke registrerer sig i CPR.

Dispensationer, accepter og lignende

Udover at forvaltningen henstiller til, at boliger skal tages i brug til helårsbeboelse, så kan forvaltningen også give accepter og dispensationer til fravigelse af helårskravet i en begrænset periode. Det kan bl.a. være hvis en bruger af en bolig er fraværende fra sin bolig, for eksempel i forbindelse med uddannelsesophold eller lignende.

Forvaltningen kan også give accept af, at en bolig benyttes til pendlerbolig, hvilket vil sige, at man som minimum har 180 overnatninger i boligen i København om året samt at den primære bopæl er uden for Region Hovedstaden.

Erhvervskontrollen – kontrol af flyttemønstre

Udover den ordinære kontrol analyseres flyttemønstre i boligmassen for at finde boliger, hvor ind- og udflytning sker så hyppigt, at der kan være formodning om, at helårskravet ikke er opfyldt. For at leve op til kravet om helårsbeboelse, skal man som minimum anvende boligen i 180 dage.

Kontrollen blev påbegyndt i 2015, fordi der var en formodning om, at et større antal boliger blev benyttet lovstridigt. I den sammenhæng er der udviklet et system, som kan screene boligernes 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 til helårsbeboelse.

Airbnb og anden lignende korttidsudlejning er heller ikke her en del af kontrollen, da der typisk ikke sker folkeregistertilmelding ved korttidsudlejning.

Forvaltningen ønsker flere håndhævelsesmuligheder

Forvaltningen har af flere omgange igennem høringsvar samt dialog med ministeriet bedt om flere håndhævelsesmuligheder, for at forvaltningens handlemuligheder kan forbedres, og kommunen derfor kan føre en mere effektiv kontrol med overholdelse af kravet om helårsanvendelse.

Forvaltningens ønsker er ikke blevet imødekommet af lovgiver, og kommunen har derfor fortsat vanskeligt ved at sikre sig, at boligerne bliver anvendt til helårsbeboelse samt at håndhæve kravet.

Kontrol med korttidsudlejning af helårsboliger

Frem til maj 2019 har der ikke været nogen regler, der regulerede uregistreret korttidsudlejning af helårsboliger. Den 1. maj trådte nye regler i sommerhusloven i kraft, som åbner for, at ejere må udleje en helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår (og 70 dage, hvis udlejningen sker gennem en formidler), hvis indtægterne indberettes til skattemyndighederne.

Københavns Kommune har ikke hjemmel til at kontrollere eventuel korttidsudlejning af boliger. Ansvar for kontrol og tilsyn med korttidsudlejning er placeret hos Bolig- og Planstyrelsen. Styrelsens kontrol og tilsyn vil basere sig på bl.a. anmeldelser fra borgere, samt indhentning af indberettet indtægt fra SKAT.

Hvis Københavns Kommune modtager anmeldelser om korttidsudlejning, vil anmeldelsen derfor blive videresendt til Bolig- og Planstyrelsen. Samtidig vil forvaltningen kontakte ejeren af den anmeldte bolig mhp. at sikre, at også reglerne omkring helårsanvendelse overholdes.

Forvaltningen vurderer, at loven ikke etablerer de nødvendige redskaber til kontrol af korttidsudlejning.

Orienteringer og indstillinger til Teknik- og Miljøudvalget

Der forelægges som udgangspunkt meget få sager, der vedrører boligregulering til Teknik- og Miljøudvalget. Udvalget blev eksempelvis orienteret i august 2020 om ændring i boligreguleringsloven vedr. bopælspligt. Der er ikke et stort politisk råderum på området, da lovgivningen definerer klare rammer for forvaltningens administration af boligreguleringsloven.

Udvalget har via bevillinger mulighed for at prioritere flere ressourcer til sagsbehandling på området.