



Besvarelse vedrørende tomme boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Line Barfod (Ø) har den 26. maj 2023 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1) Hvad er forvaltningens vurdering af, hvor mange tomme lejligheder i København, der ville blive beboet, såfremt der afsættes øgede ressourcer til kontrol?

2) Og er der behov for nogle ændringer i love og regler for at kunne øge kontrollen eller er det alene et spørgsmål om øgede ressourcer?

Svar

Ad. 1

Det største benspænd i forvaltningens arbejde med tomme boliger er umiddelbart lovgivningens mangel på sanktionsmuligheder, hvis boliger ikke benyttes til helårsbeboelse som påkrævet.

Øgede ressourcer vil naturligvis være en hjælp i arbejdet med kontrollen af tomme boliger, men øgede ressourcer vil kun give mærkbare resultater, hvis de kombineres med lovmæssige ændringer, jf. Ad. 2.

Uden lovændringer vil flere ressourcer betyde, at forvaltningen har bedre forudsætninger for at kunne nå målsætningen om, at en bolig maksimalt må have stået tom i fire måneder, før vi opretter en sag og påbegynder kontrollen. Kontrollen er typisk påbegyndt efter 8-9 måneder i 2023. En liggetid på under 3-4 måneder, giver ikke en gevinst, da der erfaringsmæssigt er en naturlig cyklus med reovering, annoncering efter ny lejer m.m. inden en bolig igen får folkeregistertilmelding.

Øgede ressourcer vil også betyde, at forvaltningen kan øge firmakontrollen med mulighed for at opdage korttidsudlejning på trods af tilmeldinger.

08-06-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 9343

Dokumentnummer i F2
90701

Sagsnummer i eDoc
2023-0254322

Hvis der sker stramninger i lovgivningen, vil øgede ressourcer give forvaltningen mulighed for at tage på besigtigelse af tomme boliger, og det vil forventeligt betyde, at vi kan afslutte flere sager med tilmelding.

Ad. 2

Der er behov for ændringer i lovgivningen, for at forvaltningen kan føre en mere effektiv kontrol med tomme boliger.

I august 2020 afgav forvaltningen hørings svar til Transport- og Boligministeriet (nu Indenrigs- og Boligministeriet) i forbindelse med en ændring af lov om midlertidige boligforhold. I hørings svaret beskriver forvaltningen forslag til ændringer, som kan forbedre kommunens muligheder for at håndhæve kravet om helårsbeboelse. Forslagene er fortsat aktuelle og vedhæftet besvarelsen. Borgerrepræsentationen godkendte den 20. august 2020 forvaltningens hørings svar til det daværende Transport- og Boligministerium.

Derudover er §8, stk. 3 i Lov om boligforhold også en hæmsko i forhold til, hvordan forvaltningen kan behandle sager. §8, stk. 3 i Lov om boligforhold giver en ejer mulighed for at bede kommunalbestyrelsen om at sætte en lejer ind i boligen, hvis boligen står tom. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, fjernes pligten til helårsbeboelse og boligmassen bliver en bolig fattigere. Forvaltningen har haft nogle enkelte sager, hvor en ejer har påberåbt sig § 8, stk. 3. Det har i de sager ikke været muligt at anvise en lejer. Det er samtidig forvaltningens oplevelse, at der vil være tale om lejemaal med så høj en husleje, at de ikke kan socialt anvises. Derfor er bestemmelsen ikke gavnlig for forvaltningens arbejde, da den ikke medvirker til at undgå tomme boliger i København.

Forvaltningen er altid opmærksom på denne paragraf og øvrige forhold i sagsbehandlingen, da vores primære opgave er at sikre den eksisterende boligmasse samt sørge for, at den benyttes til helårsbeboelse.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om høringssvar til Transport- og Boligministeriet om ændring af lov om midlertidige boligforhold

25. august 2020

Sagsnummer
2020-0163654

Dokumentnummer
2020-0163654-24

Teknik- og Miljøforvaltningen sendte den 21. august 2020 Københavns Kommunes høringssvar på lovforslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) til Transport- og Boligministeriet.

Det fremgik heraf, at Borgerpræsentationen politisk havde behandlet høringssvaret den 20. august 2020. Udover høringssvaret blev protokollen for den politiske behandling af høringssvaret med tilhørende protokolbemærkninger fra et mindretal af Borgerrepræsentationen vedlagt.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør



Høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

21. august 2020

Sagsnummer
2020-0163654

Dokumentnummer
2020-0163654-21

Transport- og Boligministeriet har d. 3. juli 2020 sendt et lovforslag i høring. Formålet med lovforslaget er at give de kommuner, som har besluttet at anvende boligreguleringsloven, mulighed for at sikre, at boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, også bliver anvendt til helårsbeboelse fra det tidspunkt, hvor der er givet en tilladelse til ibrugtagning. Transport- og Boligministeriet ønsker med lovforslaget at styrke kommunernes mulighed for at sikre, at boliger til helårsbeboelse også anvendes efter hensigten.

Københavns Kommune vil gerne kvittere for forslaget, der delvist imødekommer et længe næret ønske om at forbedre kommunens muligheder for at håndhæve krav om helårsbeboelse fra boligen ibrugtages.

Københavns Kommune har følgende bemærkninger:

Kravet om helårsbeboelse fremgår af alle lokalplaner vedtaget siden 2007.

Ifølge lovforslaget, finder loven kun anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter d. 1.1.2021. Dette finder Københavns Kommune ikke hensigtsmæssigt.

Kravet om bopælspligt bør gælde alle nye boliger uafhængigt af, hvad der måtte være fastsat i lokalplaner.

Og hvis kravet kun skal gælde for lokalplanlagte områder, bør det i hvert fald gælde, hvor der allerede er fastsat bestemmelser i lokalplanen.

I juli 2020 er der 9200 boliger under opførelse i København. Heraf er de 7400 beliggende i områder, hvor det fremgår af den gældende lokalplan, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse. Blandt andet Carlsberg (1.100 nye boliger), Ved Amagerbanen (400 nye boliger), kvarteret ved Bella centeret (750 nye boliger) og

Grønttorvet (850 nye boliger). Kravet er også gjort gældende i byggetilladelser i disse områder. Der er ca. 130 lokalplaner med bestemmelser om helårsbeboelse.

Hvis den foreslåede lovændring kun bliver gældende for nye lokalplaner, der vedtages efter 1.1.2021, vil ingen af de ovennævnte boliger blive omfattet af bestemmelserne, uanset om de først ibrugtages efter årsskiftet 20/21.

Hvis det fastholdes, at lovforslaget kun skal gælde for nye lokalplaner, medfører det, at ordet 'helårsbeboelse' i en lokalplan betyder noget forskelligt afhængig af, hvornår lokalplanen er vedtaget. En uklarhed som kan være svær at forstå for både borgere, virksomheder og svær at forvalte for myndigheder.

En fastholdelse af forslagets gyldighedsdato kan betyde, at kommunen bliver nødt til at vedtage nye lokalplaner i forbindelse med nybyggeri, selvom området allerede har en lokalplan med bestemmelse om helårsbeboelse, for at begrebet 'helårsbeboelse' får samme boligreguleringsmæssige betydning.

Som udgangspunkt mener Københavns Kommune, at reglerne bør gælde alle boliger uanset opførelses- eller ibrugtagningstidspunkt, hvis det af byggetilladelse, tinglyst deklARATION eller lokalplan fremgår, at der er krav om helårsbeboelse.

Et knapt så vidtgående forslag er, at bestemmelserne om helårsbeboelse, skal gælde for alle boliger, der ibrugtages efter lovens vedtagelse, hvis den gældende lokalplan indeholder bestemmelser om helårsbeboelse, uanset hvornår lokalplanen er vedtaget.

I det mindste bør bestemmelsen gælde for alle boliger, der får en byggetilladelse efter lovens ikrafttrædelse hvis lokalplanen indeholder bestemmelser om helårsbeboelse, uanset hvornår den er vedtaget.

Reglerne bør også gælde boliger der opføres udenfor lokalplanområder

I Københavns kommune bygges også boliger udenfor lokalplanlagte områder. I juli 2020 er der 2000 af disse under opførelse. For at reglerne også skal dække disse boliger foreslår Københavns Kommune at bestemmelserne om helårsbeboelse i boligreguleringsloven skal gælde for alle boliger, der får byggetilladelse, eller som ibrugtages efter lovens vedtagelse - evt. begrænset til, at kravet om helårsbeboelse skal fremgå af byggetilladelsen.

Krav om dokumentation af lejeforhold.

Påvisning af, om en bolig bruges til helårsbeboelse, har i praksis været ved en folkeregistertilmelding. Imidlertid kan helårsbeboelse også ske uden bopælsregistrering i folkeregisteret. Kommunen kan imidlertid ikke stille krav om, at ejer dokumenterer benyttelsen.

Københavns kommune foreslår derfor, at boligreguleringsloven, i lighed med CPR-lovens § 10, stk. 2, indeholder bestemmelser, der gør det muligt at stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som kan dokumentere benyttelsen. F.eks. lejekontrakter eller anden form for dokumentation for benyttelsen.

Bedre sanktionsmuligheder

Københavns Kommune foreslår, at boligreguleringsloven indeholder mulighed for at tildele administrative bøder, hvis ejer ikke medvirker med oplysninger om benyttelsen af en bolig. Muligheden for at tildele administrative bøder ved manglende oplysningsvilje, vil være et redskab, der gør det muligt at behandle og afslutte boligreguleringssager, uden den langt tungere vej gennem retssystemet.

Ophævelse af krav om helårsbeboelse

Efter den gældende lovgivning kan en ejer anmode om ophævelse af kravet om helårsbeboelse og kan i den anledning anmode kommunen om at anvise en lejer.

Hvis kommunen ikke anviser en lejer inden 6 uger, betragtes anmodningen om ophævelse af helårskravet som imødekommet.

Bestemmelserne gør det vanskeligt i praksis at fastholde helårsbeboelse af kommunens boligmasse og Københavns Kommune finder, at denne formulering er både uhensigtsmæssig og unødvendig.

Som udgangspunkt foreslår Københavns Kommune derfor, at § 51 stk. 3 helt udgår, og at der i stedet i lovgivningen fastsættes sanktionsbestemmelser, der gør det muligt enten at udskrive administrative tvangsbøder eller at politianmelde med henblik på rettens fastsættelse af bødestraf og tvangsbøder ved manglende helårsanvendelse af opførte boliger.

Som et mindstemål bør bestemmelserne ændres, så der dels gives længere tid til handling fra kommunens side, dels præciseres, at bestemmelserne igen kan gøres gældende, hvis der på et senere tidspunkt kan anvises en lejer.



REFERAT

for mødet den 20.08.2020, kl. 17:30 i Rådhuset, Festsalen

1. Høringssvar om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforhold (2020-0174600) 2



1. Høringssvar om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforhold (2020-0174600)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til udkast til høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der åbner op for bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse.

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende, at Teknik- og Miljøforvaltningen sender høringssvaret til Transport- og Boligministeriet, jf. bilag 2.

(Teknik- og Miljøudvalget)

(Standsningssag)

Problemstilling

Transport- og Boligministeriet sendte den 3. juli 2020 forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der åbner op for bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse, i høring.

Teknik- og Miljøudvalget forelægges forvaltningens høringssvar. Forvaltningens høringssvar indeholder de tidligere udtrykte politiske ønsker om flere og bedre reguleringsmuligheder af boligmassen.

Høringsfrist er den 18. august 2020. Teknik- og Miljøudvalget skal på den baggrund tage stilling til høringssvar om lovændringen.

Løsning

Transport- og Boligministeriet ønsker med lovforslaget at styrke kommunernes mulighed for at sikre, at boliger til helårsbeboelse anvendes af borgere i kommunen til helårsbeboelse og ikke til korttidsudlejning.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at lovforslaget delvist imødekommer det politiske ønske om at forbedre kommunens muligheder for at håndhæve krav om helårsbeboelse fra boligen ibrugtages, da kommunen ikke har hjemmel til at regulere dette med den nugældende lovgivning. Selvom der er gode tiltag i lovforslaget, er det dog forvaltningens vurdering, at lovforslaget ikke i tilstrækkeligt omfang imødekommer det politiske ønske om flere og bedre reguleringsmuligheder. Lovforslaget

åbner op for, at bopælspligten i nye boliger kan håndhæves allerede ved opførelse i modsætning til i dag, hvor bopælspligten reelt først kan håndhæves, når der har været konstateret indflytning i en bolig.

Imidlertid vil lovforslaget kun gælde boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter d. 1. januar 2021. Dette er u hensigtsmæssigt da 9.200 boliger, der i juli 2020 er under opførelse i København, dermed ikke vil være omfattet af bestemmelserne. Heraf er de 7.400 beliggende i områder, hvor det fremgår af den gældende lokalplan, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse. Blandt andet Carlsberg (1.100 nye boliger), Ved Amagerbanen (400 nye boliger), kvarteret ved Bella centeret (750 nye boliger) og Grønttorvet (850 nye boliger). Kravet er også gjort gældende i byggetilladelser i disse områder. Der er ca. 130 lokalplaner med bestemmelser om helårsbeboelse.

Hvis den foreslåede lovændring kun bliver gældende for nye lokalplaner, der vedtages efter 1.1.2021, vil ingen af de ovennævnte boliger blive omfattet af bestemmelserne, uanset om de først ibrugtages efter årsskiftet 20/21.

Forvaltningen har i udkastet til hørings svar derfor henvist til følgende:

- Kravet om bopælspligt bør gælde alle nyopførte boliger uden sammenhæng med plangrundlaget.
- Hvis dette ikke kan imødekommes, bør bopælspligten
 - gælde nyopførte boliger i lokalplanlagte områder, hvor helårsbeboelse også før denne lovændring var indskrevet i lokalplanen (kravet om helårsbeboelse fremgår af alle lokalplaner i Københavns Kommune vedtaget siden 2007).
 - gælde i uplanlagte områder, hvor kravet om helårsbeboelse er stillet i byggetilladelsen (evt. suppleret med en tinglyst deklARATION).

Herudover har forvaltningen givet udtryk for følgende:

- Behovet for forbedret hjemmel til at stille dokumentationskrav, fx. ved at kommunen kan stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som dokumenterer benyttelsen (fx. lejekontrakt).
- Behovet for bedre sanktionsmuligheder – både ved ejers manglende oplysninger om benyttelsen af boligen og ved ejers manglende ibrugtagning/udlejning af boligen til helårsbeboelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen, sender Teknik- og Miljøforvaltningen hørings svaret til Transport- og Boligministeriet den 18. august 2020.

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen sender høringssvaret til Transport- og Boligministeriet, jf. bilag 2.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 17. august 2020

Indstillingen blev godkendt med 6 stemmer mod 3. 1 undlod at stemme.

For stemte: A, F, Ø og Å.

Imod stemte: C, O og V.

Undlod at stemme: B.

Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne finder det meget problematisk, at der stille krav om bopælspligt til boliger, der allerede er købt uden bopælspligt. Der er dermed reelt tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft ved at indføre bopælspligt til boliger, der allerede er købt under forudsætning om, at der ikke var krav om bopælspligt.”

Indstillingen blev standset af Dansk Folkeparti, jf. kommunestyrelseslovens § 23, og indstillingen indbringes dermed i sin helhed til afgørelse i Borgerrepræsentationen.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20. august 2020

Indstillingen blev godkendt med 36 stemmer imod 13. 5 medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, F, Å og Niko Grünfeld (løsgænger)

Imod stemte: V, C, O, Fremad

Undlod at stemme: B

Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Venstre og Fremad valgte at tilslutte sig:

”Partierne finder det meget problematisk, at der stille krav om bopælspligt til boliger, der allerede er købt uden bopælspligt. Der er dermed reelt tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft ved at

indføre bopælspligt til boliger, der allerede er købt under forudsætning om, at der ikke var krav om bopælspligt”

Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Hørings svar