



Besvarelse vedrørende bopælspligt

Medlem af Borgerrepræsentationen Morten Melchior (C) har den 13. august 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Tak for uddybende svar, det lader jo ikke meget plads for kommunen i forhold til at følge op i forhold til det eksisterende regelsæt – et par enkelt opfølgende spørgsmål: En afledt effekt af Airbnb udlejning er jo i mange tilfælde ret tydeligt at der sker overtrædelse af bopælspligten – vi har jo af rigtig mange gange diskuteret bopæl og bopælspligt i borgerrepræsentationen, så det kommer i høj grad bag på mig at vi fra kommunens side ikke følger op i forhold til overtrædelser af bopælspligten:

1. Derfor er det korrekt forstået at der ikke følges op i forhold til (begrundede mistanke) krænkelse af bopælspligten?
2. Hvad gør forvaltningen i forhold til at følge op på krænkelse i forhold til bopælspligten?
3. Hvad er handlemuligheder i forhold til sikre af overholdelse af bopælspligten?
4. Er det korrekt forstået at forvaltningen har mulighed for (og måske også pligt til, hvis de kender til et lovbrud?) at anmelde sager omkring bopælspligten til. Så f.eks. i tilfælde hvor der er begrundet mistanke om, at en udlejer fx anvender stråmænd eller turisternes anmeldelser på diverse online booking platforme tegner et tydeligt billede af, at en lejlighed udelukkende udlejes på hotellignende vilkår, så kan forvaltningen vel vælge at anmelde dette til politiet i forhold til brud på bopælspligten er dette korrekt forstået og hvis ja, hvad er årsagen til at forvaltningen ikke anmelder i nogle tilfælde hvor det er ret tydeligt at der er tale om lovbrud.

Svar

Ad 1. Forvaltningen følger altid op på begrundet mistanke om krænkelse af bopælspligten. Kontrol af korttidsudlejning og bopælspligt hører dog ikke til under samme regulering. Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke hjemmel til at regulere eventuel korttidsudlejning. Denne opgave indgår i Sommerhusloven og varetages af Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Forvaltningen kan dog godt undersøge, om anvendelsen af boligen

21-08-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 16420

Dokumentnummer i F2
211857

Sagsnummer i eDoc
2025-0253426

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

følger reglerne om helårsbeboelse (bopælspligt) ifølge Lov om boligforhold.

Ad 2. Forvaltningen fører kontrol med boliger i København, for at sikre, at boligmassen udnyttes i videst muligt omfang til helårsbeboelse. Efter reglerne i Lov om boligforhold, 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. Når forvaltningen ved datatræk konstaterer, at boligen er uden folkeregistertilmelding, eller forvaltningen har fået anmeldelse om, at boligen ikke bliver benyttet til helårsbeboelse, kontakter forvaltningen ejer, administrator eller lejer for at få sagen yderligere oplyst og vejlede om opfyldelse af bopælspligten.

Hvis der ikke bliver svaret på forvaltningens henvendelse, har forvaltningen ret til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode og til at opsøge udvalgte husstande ved husstandens dør. Derudover kan en typisk konsekvens af manglende svar på forvaltningens henvendelse være, at forvaltningen sender sagen til politimæssig undersøgelse.

Forvaltningen har ingen praksis for at tage på tilsyn i boligregulerings-sager, men kan sende sagen til politiet med anmodning om at efterforske mistanke om brud på bopælspligten. Med politiets involvering – om end blot på efterforskningsstadiet – er mange sager om bopælspligt gennem tiden blevet afsluttet med opfyldelse af bopælspligten.

Der kan være en god grund til, at boligen står tom, fx boligen er under salg, eller boligen er under omfattende renovering og derfor i en periode ikke er beboelig. I sådanne tilfælde er der med loven givet mulighed for, at forvaltningen kan sætte en rimelig frist til opfyldelse af bopælspligten.

Hvis man har mistanke om, at en bolig ikke benyttes til helårsbeboelse, kan man skrive til forvaltningen på boligregulering@kk.dk. Det er vigtigt at oplyse den fulde adresse på den bolig, man ønsker at melde tom og redegøre for årsagerne til mistanken.

Ad 3. Forvaltningens kontrol med boligernes anvendelse til helårsbrug sker efter Lov om boligforhold kapitel 1 §§ 3-7. Boligkontrollen har været gældende siden den 16. december 1976, hvor Borgerrepræsentationen traf beslutning om at benytte loven som et værn mod tomme boliger.

Forvaltningen har ved høringssvar og dialog med Indenrigs- og Boligministeriet (i dag Social-, Bolig- og Ældreministeriet) efterspurgt flere sanktionsmuligheder for at sikre, at boligmassen i videst muligt omfang bruges til helårsbeboelse. Forvaltningens ønsker er kun i mindre grad imødekommet, og opgaven med at sikre overholdelse af bopælspligten er derfor fortsat udfordret.

Politiske handlemuligheder kan derfor være at arbejde for lovændringer på nationalt plan eller stillingtagen i de enkeltsager forvaltningen

lægger op til politisk behandling fx om nedlæggelse af helårsboliger eller administration af regler om bopælspligt.

Ad 4. Når forvaltningen modtager anmeldelser om korttidsudlejning, følger forvaltningen op på, om boligen benyttes til helårsbeboelse (bopælspligt) efter proceduren beskrevet i svar på spørgsmål 2.

Forvaltningen kan også undersøge, om der ift. bygge- og planlovgivningen er sket en ulovlig anvendelsesændring fra bolig til fx erhvervs-mæssig brug pga. omfanget af udlejning. I København er det tilladt at udleje egen fulde helårsbolig til ferieformål inden for udlejningsloftet på max 30 dage, hvis udlejning sker på egen hånd, og max 70 dage, hvis udlejning foregår gennem en formidler som fx Airbnb. Det kan imidlertid være vanskeligt at påvise et brud på reglerne om bopælspligt/ulovlig anvendelsesændring ud fra de oplysninger, vi som kommune har til rådighed (fx anmelders oplysninger, opslag på hjemmesider osv.).

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

Lena Kongsbach
Vicedirektør