



Notat

Bopælspligt i Københavns kommune

Christianshavns Lokaludvalg har den 11. november 2021 henvendt sig til Borgerrepræsentationen med udvalgets holdning til bopælspligt og en opfordring til at stramme op på bopælspligten. Dette notat redegør for Teknik- og Miljøforvaltningens kontrol med boliger og de lovgivningsmæssige rammer for denne kontrol.

Forvaltningens kontrol med boliger

I dag fører forvaltningen systematisk kontrol med boliger (efter boligreguleringslovens kapitel 7, § 46-50), 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 dækker ikke uregistreret korttidsudlejning (f.eks. Airbnb osv.) og boliger uden bopælspligt. 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.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ønsker til lovgrundlaget for kontrol med boliger, som vil kunne gøre kontrollen mere effektiv. Da Folketinget i 2020 behandlede forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene afgav forvaltningen et hørings svar med disse ønsker, som opridses nedenfor.

Københavns Kommunes forslag til forbedring af muligheder for kontrol med boligudlejning

Folketinget vedtog den 3. december 2020 Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger), der åbner op for bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse. I høringsperioden indsendte Københavns Kommune hørings svar med ønsker til justering af lovændringen. Ønskerne til justeringer blev ikke imødekommet.

I hørings svaret gav kommunen udtryk for, at lovforslaget delvist forbedrer kommunens muligheder for at håndhæve krav om helårsbeboelse i nye boliger. Imidlertid endte lovændringen med, at de nye regler kun l

26-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 8333

Dokumentnummer i F2
581945

Sagsnummer i eDoc
2021-0363376

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

gælder boliger, der er fastlagt til helårsboliger i nye lokalplaner (offentligt bekendtgjort efter den 1. januar 2021).

Høringssvaret henviste til, at 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).

Det blev fremhævet i høringssvaret, at der på daværende tidspunkt (juli 2020) var 9.200 boliger under opførelse i København, hvoraf de 7.400 var beliggende i områder, hvor det fremgår af den gældende lokalplan, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse, og at ingen af disse boliger vil være omfattet af de nye bestemmelser, da de er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, fra før 1. januar 2021, selvom de ibrugtages efter årsskiftet 20/21.

Herudover gav høringssvaret udtryk for:

- 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 i form af administrative bøder – både ved ejers manglende oplysninger om benyttelsen af boligen og ved ejers manglende ibrugtagning/udlejning af boligen til helårsbeboelse.

Kommunens anmodninger om forbedret hjemmel til at stille dokumentationskrav og bedre sanktionsmuligheder kom ikke med i lovændringen, og disse redskaber er derfor ikke til rådighed.

Lovændringens betydning for kommunen håndhævelse

Lovændringen gælder kun for boliger, der er fastlagt til helårsboliger i lokalplaner, der er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort efter den 1. januar 2021. Her vil reglerne om bopælspligt gælde nyetablerede boliger, så snart ejeren har modtaget en ibrugtagningstilladelse.

Loven vil således ikke finde anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort før den 1. januar 2021. For disse boliger finder de hidtidige regler anvendelse, hvorefter der ikke er bopælspligt for nyetableret boligbyggeri. Bopælspligten indtræder først i det øjeblik, boligen tages i brug til helårsbeboelse. Kommunen kan således ikke gribe ind efter

planloven, hvis boligen står tom, men alene hvis den anvendes til et andet formål end helårsbeboelse.

Konsekvensen af, at kommunens anmodninger fra høringsvaret ikke er implementeret i loven, er, at kommunen fortsat har vanskeligt ved at sikre sig, at boligerne bliver anvendt til helårsbeboelse samt at håndhæve kravet om dette.

Loven giver ikke mulighed for, at forvaltningen kan kræve bopælspligt med tilbagevirkende kraft, så forvaltningens muligheder for at kræve bopælspligt i eksisterende boliger er yderst begrænsede. Selvom eksempelvis alle lokalplaner teoretisk set kunne vedtages på ny, vil kravet om bopælspligt stadig kun gælde for nye boliger, som opføres efter lokalplanernes fornyede vedtagelse.

Det vil kræve endnu en lovændring af Boligreguleringsloven, hvis samtlige boliger i København – både eksisterende boliger, boliger der opføres i områder med gældende lokalplaner eller boliger på steder uden lokalplan – skal være med bopælspligt.

Boliger i Christianshavns Lokaludvalgs område

Boliger, der er beliggende i lokaludvalgets område, herunder Papirøen, er underlagt de samme regler om bopælspligt i Boligreguleringsloven, som den resterende del af kommunen. Det vil sige, at boliger, der har været benyttet til helårsbeboelse indenfor de seneste 5 år, enten med tilmelding til Folkeregistret og/eller med mere end 180 overnatninger årligt af en husstand, er omfattet af bopælspligten.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør