



Notat

Besvarelse af spørgsmål vedr. huslejeniveauer og lang Resumé

I forbindelse med behandlingen af dagsordenspunkt 15 på ØU-mødet d. 15. juni 2021 vedr. analysen af boligforsyningen i Københavns Kommune ønskede Mia Nyegaard, frem mod sagens behandling i BR, et notat, som dels giver et overblik over boligmassen fordelt på forskellige huslejeniveauer, dels beskriver hvad Københavns Kommune kan gøre for at afhjælpe, at der er langtidstomme boliger, herunder om de små boliger med installationsmangler evt. kan forbedres/istandsættes. Derudover ønskes en opgørelse af de langtidstomme boliger ejet af Københavns Kommune.

21-06-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 2912

Dokumentnummer i F2
151335

Sagsnummer eDoc
2021-0169908

Sagsbehandler
Morten Eske Jensen

Sagsfremstilling

Nedenfor redegøres for de enkelte spørgsmål.

Huslejeniveauer

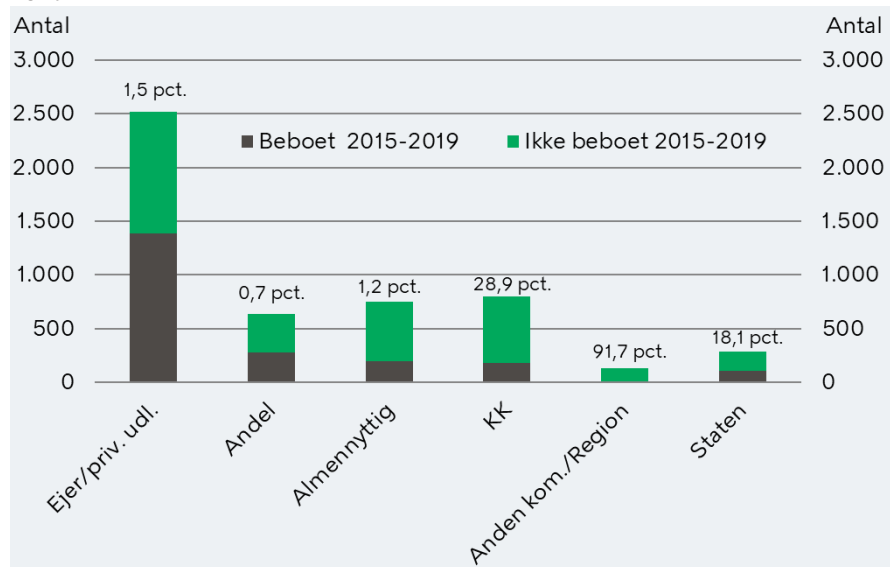
Københavns kommune har kun adgang til huslejeniveauer i aggregeret form fra offentligt tilgængelige kilder som boligstat.dk og Landsbyggefondens publikationer. Dvs. at huslejen i den enkelte bolig ikke kendes, og at antallet af boliger med en månedlig husleje på under 5.000 kr. derfor ikke kan opgøres. Det er kun muligt at beregne et estimat baseret på gennemsnit. Alternativt skal der anmodes om analyser fra hhv. Landsbyggefonden og Boligstyrelsen.

Langtidstomme boliger i forskellige ejerformer

Jf. analysen af boligforsyningen i Københavns Kommune er der pt. ca. 5.100 boliger, som ikke er accepteret tomme af Teknik- og miljøforvaltningen. Ud af samtlige langtidstomme boliger har 3.000 (60 pct.) ikke været beboet i mere end 7 år. Blandt andelsboliger er kun 0,7 pct. langtidstomme (ikke beboet siden starten af 2020), blandt almennyttige 1,2 pct, og blandt privatejede 1,5 pct., jf. figur 1.

Ca. 29 pct. af de boliger, der er registreret med Københavns Kommune som ejer, er, ifølge samkøringen af BBR og CPR, langtidstomme. Det svarer til ca. 29 pct. af de kommunalt ejede boliger. Heraf har 180 været beboet på et tidspunkt i perioden 2015-2019, dvs. de resterende 620 ikke har været beboet i mere end syv år. Blandt de statsligt ejede boliger er 18 pct. langtidstomme.

Figur 1. Langtidstomme boliger fordelt på ejerform og beboelse i perioden 2015-2019.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra BBR og CPR

Der kan være mange årsager til, at boliger ikke benyttes, og det at en bolig har installationsmangler eller er lille er ikke nødvendigvis den udslagsgivende årsag. Ca. halvdelen af boligerne er beliggende i ejendomme, hvor 10 eller flere boliger er langtidstomme. Det indikerer, at årsagerne er ejendoms- eller bygningsrelaterede. Den anden halvdel er spredt med én eller få boliger på mange forskellige ejendomme.

En udtømmende forklaring på tværs af ejerformer vil kræve en manuel gennemgang af samtlige langtidstomme boliger/ejendomme. Økonomiforvaltningen er i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen herom.

Efter dialog med Københavns Ejendomme (KEID), Socialforvaltningen (SOF) og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF), tyder det umiddelbart på, at mange af de langtidstomme kommunalt ejede boliger anvendes til andre formål end bolig. Eksempelvis anvendes 330 tidligere plejeboliger i hhv. Bystævneparken og på Vigerslevvej til rehabiliterings- og akutplejeophold for coronapatienter. Endvidere er en bygning med 105 plejeboliger i Thorupsgade under helhedsrenovering, hvorfor beboerne er genhuset. Endelig anvendes en del tidligere boliger til administrative formål. Hvis anvendelsesformålet er ændret permanent, vil dette skulle indberettes til BBR, så de ikke fremstår som boligenheder.

Det tyder således på, at en væsentlig del af de kommunale boliger, der er registreret som langtidstomme, skyldes en manglende opdatering i/indberetning til BBR vedrørende anvendelsesformål.

Økonomiforvaltningen er i dialog med de relevante forvaltninger om at få foretaget de nødvendige justeringer.

Særligt vedr. kontrol af boligens anvendelse og sanktionsmuligheder

Teknik- og Miljøforvaltningen fører kontrol med boligens anvendelse til helårsbrug (efter boligreguleringslovens kapital 7, § 46-50). Der føres dels ordinær kontrol med, hvor længe boliger står tomme. Den ordinære boligkontrol har været gældende siden den 16. december 1976, hvor Borgerrepræsentationen traf beslutning om at benytte loven som et værn mod tomme boliger. Dels udføres erhvervskontrollen, som

har til formål, at finde boliger hvor ind- og udflytning sker så hyppigt, at der kan være en formodning om, at helårskravet ikke er opfyldt.

De to kontrolformer relaterer sig til boliger, hvor der er eller har været tilmeldt beboere i Folkeregisteret. Kontrollen dækker ikke korttidsudlejning (Airbnb o. lign., da korttidslejere ikke registrerer sig i CPR), og kan heller ikke udføres for nybyggede boliger og boliger, hvor der ikke er eller har været en tilmelding til CPR (de såkaldte boliger uden bopælspligt). Dog kan Boligreguleringslovens bestemmelser træde i kraft 6 uger efter afslutning af nybyggeri i områder, hvor lokalplanen er vedtaget efter 1. januar 2021. Efter reglerne i boligreguleringsloven må en bolig ikke stå tom i mere end seks uger, uden at ejer anmelder boligen ledig til kommunen.

Kontrolopgaven har en meget dialogpræget form pga. begrænsede muligheder for at sanktionere, men i visse tilfælde inddrages politiet, og sagerne kan i yderste tilfælde komme for retten. Kommunen har ifm. høringsprocesser afgivet ønske om flere og bedre sanktionsmuligheder, herunder mulighed for at kunne kræve dokumentation af lejeforhold. Derudover har kommunen et ønske om, at boligreguleringsloven giver mulighed for tildeling af administrative bøder.