



Til Teknik- og Miljøudvalget

29-11-2011

Fra Center for Byggeri, Lis Napstjert, og Center for Bydesign, Simon Kjær Hansen

Sagsnr.
2011-166621

Dokumentnr.
2011-841589

Sagsbehandler
Karina Brix

Orienteringsnotat om bopælspligt og helårsbeboelse

Baggrunden for dette orienteringsnotat er forvaltningens oplevelse af en vis uklarhed om begreberne bopælspligt og helårsbeboelse - særligt i forhold til nyopførte boliger i de nye byområder i kommunen. Det vurderes, at der er behov for en afklaring af begrebernes betydning.

Begrebet bopælspligt

Begrebet bopælspligt eksisterer ikke i lovgivningen, men begrebet anvendes i daglig tale om boliger, som er omfattet af boligreguleringsloven.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 50, stk. 1, at en bolig, som inden for de sidste 5 år har været anvendt til helårsbeboelse, ikke uden kommunens samtykke må tages i brug til sommerbolig eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse.

Det er altså når en bolig er omfattet af denne bestemmelse, at der tales om, at der er bopælspligt i boligen.

Helårsbeboelse i boligreguleringsloven

I forhold til boligreguleringsloven er det praksis at betragte anvendelse af en bolig til beboelse i mere end 180 dage om året som helårsbeboelse.

Hvis der har været folkeregistertilmelding i en bolig, vil dette normalt også medføre, at boligen er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser om pligt til helårsbeboelse, da en folkeregistertilmelding normalt vil være ensbetydende med, at boligen anvendes til helårsbeboelse.

Nye boliger

Der vil ikke være bopælspligt i en nyopført eller nyindrettet bolig, før boligen første gang har været anvendt til helårsbeboelse. Dette vil i praksis blive konstateret, når der er sket tilmelding af personer til folkeregistret i boligen første gang.

Center for Byggeri

Postboks 416
2300 København S

Telefon
3366 5256

E-mail
karbri@tmf.kk.dk

Begrebet helårsboliger i lokalplaner

Kommunen fastlægger i kommuneplanen, at boliger som udgangspunkt skal være helårsboliger, og der stilles således i alle boliglokalplaner krav om helårsboliger.

Kommunen gør således i planlægningen, hvad der inden for lovgivningen er muligt for at sikre helårsboliger.

Det planmæssige krav om helårsbeboelse svarer imidlertid ikke til den ovenfor nævnte definition af helårsbeboelse i forhold til boligreguleringsloven.

Helårsboligkravet i lokalplaner er opfyldt, når en bolig af ejer eller lejer anvendes til beboelse selv i ganske ringe omfang. Det er ikke muligt med baggrund i en lokalplan at kræve, at boligen rent faktisk bliver taget i brug som beboelse. Der kan således ikke gribes ind over for en bolig, som står tom.

Det er kun en erhvervmæssig anvendelse af boligen til ferie- eller fritidsbolig, herunder til successiv udlejning til ferieformål, som er i strid med en lokalplan, der fastlægger boliger til helårsboliger.

Kommunen kan altså ikke med hjemmel i en lokalplan forpligte en ejer til at anvende en ny bolig som fast bopæl i mere end 180 dage om året, og der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding.

Erstatningsboliger for nedlagte boliger

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, stk. 1, at en bolig ikke kan nedlægges uden kommunens samtykke. Der gives normalt ikke tilladelse til at nedlægge en bolig, medmindre der samtidig etableres en erstatningsbolig med folkeregistertilmelding.

Hvis en ny bolig indrettes/opføres som erstatning for en bolig, som tillades nedlagt, bliver det altså som en betingelse for tilladelsen til nedlæggelse krævet, at der sker folkeregistertilmelding i den nye bolig.

I denne specielle situation kan der således være bopælspligt i en ny bolig.

Kontrollen med tomme boliger

Ejeren af en ledig bolig, som før har været anvendt til helårsbeboelse, har ifølge boligreguleringslovens § 48 pligt til at sørge for, at boligen fortsat anvendes til helårsbeboelse.

Den tidligere nævnte bestemmelse i boligreguleringslovens § 50, stk. 1, medfører dog, at der ikke længere vil være bopælspligt i en bolig, som ikke har været anvendt til helårsbeboelse i 5 år.

Center for Byggeri fører kontrol med tomme boliger, som har været anvendt til helårsbeboelse, for at sikre, at boliger ikke står unødigt tomme, og at bopælspligten ikke bortfalder.

Kontrollen udføres på baggrund af udtræk fra Folkeregisteret. Udtrækket omfatter boliger, hvori der tidligere har været folkeregistertilmelding men ikke længere er det.