



Notat

Fagligt notat om håndtering af bopælspligt i Københavns Kommune

Indre By Lokaludvalg har henvendt sig til Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune med en forespørgsel om håndteringen af bopælspligt i henholdsvis Københavns Kommune og Bornholms Regionskommune. I den forbindelse er Teknik- og Miljøforvaltningen blevet bedt om at redegøre for håndteringen af bopælspligt i kommunen med henblik på at belyse de spørgsmål, der rejses i Indre By Lokaludvalgs henvendelse.

Lovgrundlag

Lovgrundlaget for kommunernes regulering af helårsbeboelse og overholdelse af bopælspligten findes i boligreguleringsloven og planloven.

Kommune- og lokalplaner er bestemmende for, hvordan en bolig må anvendes. Hvis det fremgår af lokalplanen, at boliger skal anvendes til helårsbeboelse, må de derfor kun anvendes til dette formål. Kommunen kan dog ikke efter planloven påbyde, at der faktisk bor personer i lejligheden, eller påbyde folkeregistertilmelding på adressen.

Hjemlen til at sikre, at der ikke er boliger, som står tomme i kommunen findes således i boligreguleringsloven. Det er op til den enkelte kommune at beslutte, om der skal føres kontrol efter boligreguleringsloven. Dette fremgår af lovens § 2. Der vil derfor være kommuner, hvor der ikke føres kontrol efter boligreguleringsloven.

Praksis i Københavns Kommune

I Københavns Kommune er der siden 1977 ført kontrol med boligers anvendelse efter boligreguleringsloven. Formålet med kontrollen er at reducere antallet af boliger, der står tomme i kommunen og sikre, at boligmassen i videst muligt omfang bruges til helårsbeboelse.

Bestemmelserne i boligreguleringsloven kan – med den nuværende lovgivning – kun gøres gældende for boliger, der bliver, eller har været anvendt til helårsbeboelse indenfor de sidste 5 år. Anvendelsen påvises typisk ved at der kommer en bopælsregistrering på adressen. En nyopført bolig bliver således først omfattet af lovens bestemmelser, når den tages i brug til helårsbeboelse. Der er med andre ord ikke lovhjemmel til at stille krav om bopælsregistrering i nyopførte boliger, medmindre kommunen på anden vis kan påvise at boligen er taget i brug som helårsbolig, som Indre By Lokaludvalg ellers påpeger som praksis i Bornholms Regionskommune.

Det fremgår af boligreguleringsloven – og i forlængelse heraf af Københavns Kommunes hjemmeside – at man som ejer af en bolig har pligt til at melde boligen tom senest 6 uger efter fraflytning.

9. september 2020

Sagsnummer
2020-0199611

Dokumentnummer
2020-0199611-2

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I forlængelse heraf fører Københavns Kommune en omfattende boligreguleringskontrol, som har til formål at sikre, at boliger ikke står tomme så længe, at boligreguleringslovens krav om helårsanvendelse ikke kan håndhæves (5 års passivitet). Kontrollen består bl.a. af:

- En systematisk kontrol af boliger, der står uden registrerede beboere i Folkeregistret. Hvis en bolig står tom i mere end 6 uger – uden gyldig dispensation – kontaktes ejer med henblik på, at der sker indflytning i boligen. Der behandles årligt ca. 3000 sager om boliger, der har stået tomme mere end 6 uger.
- Administration af dispensationer og accepter for midlertidig manglende persontilmelding i en bolig (pendlerbolig, diplomatbolig, tjenstligt fravær mv.),
- Systematiske screeninger af flyttemønstre til påvisning af boliger, hvor der sker en hyppig folkeregistertilmelding/-afmelding. Det gøres med henblik på afklaring af, om boligens benyttelse er i overensstemmelse med bestemmelserne i boligreguleringsloven.
- Håndtering af anmeldelser af tomme boliger og uregistreret korttidsudlejning (Airbnb mv.). Anmeldelser om korttidsudlejning indberettes til Erhvervsstyrelsen, som ifølge sommerhusloven er kontrolinstans i forhold til området.
- Generel vejledning af borgere og boligejere om fortolkning af reglerne på området.

Håndtering af bopælspligt

Indre By Lokaludvalg oplyser i sin henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget, at det er lokaludvalgets opfattelse, at Københavns Kommune håndterer myndighedsudøvelsen i forhold til bopælspligt mere lempeligt end Bornholms Regionskommune. Herunder at lokaludvalget er af den opfattelse, at Københavns Kommune:

- accepterer, at en ejer ikke benytter sin bolig i op til 5 år, men lader boligen stå tom, og
- ikke kræver af en ejer af en helårsbolig at sørge for, at boligen bliver anvendt som helårsbolig ved at ejeren eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på boligens adresse.

Som beskrevet ovenfor anvender Københavns Kommune i dag alle muligheder for at stille krav inden for boligreguleringslovens rammer. Hensigten med kontrollen er netop at håndhæve, at boliger anvendes til helårsbeboelse.

Men for nybyggede boliger har kommunen ikke mulighed for at stille krav om persontilmelding på adressen efter boligreguleringslovens bestemmelser, medmindre det kan påvises at boligen anvendes til helårsbeboelse. I praksis påvises anvendelsen til helårsbeboelse ved, at der er foretaget en bopælsregistrering på adressen, da det har vist sig vanskeligt at påvise helårsbeboelse på anden vis.

Praksis i hhv. Københavns Kommune og Bornholms Regionskommune

På baggrund af ovenstående udredning er Teknik- og Miljøforvaltningen ikke af den opfattelse, at reglerne om bopælspligt administreres mere lempeligt i Københavns Kommune end i Bornholms Regionskommune.