



Hørings svar fra Københavns Kommune til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt).

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har den 29. juni 2018 sendt et lovforslag i høring. Formålet med lovforslaget er at styrke kommunernes mulighed for at sikre overholdelsen af reglerne om bopælspligt. Styrelsen gør i bemærkningerne opmærksom på, at lovgivningen omkring sanktioner og kontrolbestemmelser for udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål ikke er en del af dette lovforslag.

Københavns Kommune har i perioden 2015-17 haft omfattende dialog med styrelsen og ministeren om de behov kommunen har for at kunne føre den fornødne kontrol med opfyldelse af kravet om helårsanvendelse. Københavns Kommune har bl.a. fremsendt syv konkrete formulerede forslag til tilføjelser til den nuværende boligreguleringslov (de 7 forslag er vedlagt som bilag).

I det fremsendte høringsudkast er kun få af kommunens forslag delvist imødekommet. Københavns Kommune mener derfor ikke, at lovforslaget er tilstrækkeligt til at kommunen kan føre effektiv kontrol med at bopælspligten overholdes for alle boliger i kommunen.

Navnlig mangler Københavns Kommune:

- Mulighed for at kunne stille krav om, at ejer og lejer udreder benyttelsen af boligen i form af erklæring, huslejekontrakter og anden dokumentation.
- At boligreguleringslovens bestemmelser bliver gældende for alle boliger, som opføres eller konverteres til bolig, allerede ved etablering/færdiggørelsen af boligen, og ikke først når den faktiske ibrugtagning kan dokumenteres f.eks. ved en folkeregistertilmelding.
- At § 51 stk. 3 fjernes, da den giver kommunen en alt for kort tidsfrist til at handle, og fordi sanktionsmuligheden med anvisning af en lejer i praksis er svær at realisere og vanskeliggør derfor kommunens mulighed for at fastholde bopælspligten.
- At Kommunen får mulighed for at kunne udstede administrative bøder, og dermed stoppe uønskede benyttelser samt få afsluttet boligreguleringssager hurtigere, uden den langt tungere vej gennem retssystemet.

Nedenfor uddybes kommunens ønsker.

19. juli 2018

Sagsnr.
2018-0185290

Dokumentnr.
2018-0185290-3

Sagsbehandler
Kathrine Pejstrup Cramer

BBR

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Telefon
3366 5664

E-mail
JX77@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

1. Flere og bedre kontrolmuligheder

Københavns kommune foreslår bedre muligheder for at påvise urigtig benyttelse igennem flere forskellige former for sporingsmuligheder, herunder:

- At kunne føre fysisk tilsyn med boliger, for ved selvsyn at undersøge om en eller flere boliger benyttes i strid med boligreguleringslovens regler.
- At kunne indhente oplysninger fra forsyningsselskaber, med henblik på at fastlægge omfanget af benyttelsen af boligen.
- At kunne stille krav om at ejer og lejer oplyser forholdene f.eks. ved udlevering af lejekontrakter eller på anden vis udreder benyttelsen af boligen.

(Kommunens eget forslag til formulering kan ses i Bilag 1 nr. 4 og 5).

De første to punkter er imødekommet i form af, at det fremlagte lovforslag indeholder mulighed for at føre kontrolbesøg på samme vilkår som gælder for medielicenskontrollen. Det er dog i lovforslaget ikke præciseret, om det betyder, at det bliver muligt for Københavns Kommune at ringe på døren og spørge ind til beboere og anvendelsen ved den bolig, som ønskes undersøgt. I lovforslaget gives også ret til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om boligens forbrug af el, vand, varme og gas i en bestemt periode. Lovforslaget indeholder dog ingen muligheder for at kunne kræve boligforholdene udredt af ejer eller lejer af boligen. Når der ikke kan stilles krav til, at ejer eller lejer udreder forholdene er kommunen ikke væsentligt bedre stillet end i dag.

I lighed med den oplysningspligt der findes i CPR-loven vil Københavns Kommune derfor gerne have tilføjet muligheder, for at stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som kan belyse forholdet (kommunens eget forslag til formulering ang. oplysningskrav kan ses i Bilag 1 nr. 3).

2. Kontrol allerede når boligen står færdig

Et af de store problemer i den nuværende lovgivning er, at en bolig i praksis som oftest først kan kontrolleres efter boligreguleringsloven når det kan dokumenteres, at boligen har været anvendt til helårsbeboelse ved at se en folkeregistertilmelding. Da der ikke i gældende lov er nogen muligheder for at kræve forholdene oplyst af ejer/lejer kan boligreguleringslovens bestemmelser derfor først bringes i anvendelse når der er folkeregistertilmelding på adressen.

Med den store byggeaktivitet i Københavns Kommune betyder det, at en lang række af de boliger der bygges vil være 'uden bopælspligt' i en længere periode. Københavns Kommune har i 2015-17 lavet forskellige opgørelser af antallet, som jo i sagens natur er dynamisk, men har været i størrelsesordenen 1.500- 2-500 boliger, alt afhængig af tidspunkt og detaljer i opgørelsesmetoden. Københavns Kommune foreslår derfor, at man udvider boligreguleringslovens formål til også at omfatte nye boliger, således, at boligreguleringslovens bestemmelser kan gøres gældende for alle boliger, som fremover opføres eller konverteres til bolig allerede fra de ibrugtages (se kommunens eget forslag til formulering i Bilag 1 nr. 2).

Dette ønske er ikke imødekommet i lovforslaget.

3. Fastholde kommunens ret til at stille krav om helårsanvendelse

Københavns kommune ønsker at fjerne §51 stk. 3, da formuleringen er både uhensigtsmæssig og unødvendig, og giver kommunen en alt for kort tidsfrist til at handle, samt medføre, at manglende handling vil kunne betragtes som samtykke til en uønsket anvendelse. Det gør det i praksis vanskelig for kommunen at fastholde bopælspligten (Ordlyden af §51 stk. 3 fremgår af Bilag 1, nr. 7).

4. Flere og bedre sanktionsmuligheder

Lovforslaget imødekommer ikke kommunens ønske om at kunne tildele administrative bøder (se forslag til formulering Bilag 1 nr. 6). Ønsket skyldes, at administrative bøder vil være et redskab, der kan stoppe uønskede benyttelser samt få afsluttet boligreguleringssager hurtigere, uden den langt tungere vej gennem retssystemet. Muligheden for at kommunen vil kunne uddele administrative bøder vil kunne aflaste politiet og retssystemet, samt gøre sagsbehandlingen af ulovlige benyttelser af boliger hurtigere.

5. Hjemlen til at føre kontrol

For at identificere boliger, der ikke bliver anvendt korrekt til helårsbeboelse, er det nødvendigt at kunne samkøre oplysninger fra hhv. CPR, BBR og ESR.

Københavns Kommune fastholder dermed sit forslag om, at boligreguleringsloven indeholder eksplicit hjemmel til, at kontrolmyndigheden må samkøre de nødvendige registre med boligreguleringskontrol for øje, udover den specifikke hjemmel, der i

dag er i loven til at samkøre registre mhp. at finde antallet af beboere på en adresse (§ 52c).

Den foreslåede tilføjelse til § 52d indeholder denne hjemmel, men i bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at samkøring af registre er nødvendig for at finde ejeren af boliger. Dette er for så vidt korrekt, men registersamkøring foretages også, og især for at opklare om en konkret bolig er beboet, og hvor længe denne beboelse har været, idet det har betydning for om kravet om helårsanvendelse er opfyldt. Københavns Kommune mener derfor, at dette bør fremgå af bemærkningerne til loven (Københavns Kommunes eget forslag til formulering kan ses i vedlagte Bilag 1 nr. 1).

Københavns Kommune gør i øvrigt opmærksom på, at det register der indeholder stamoplysninger om ejer er under udfasning. Der kommer et nyt register, der vil opfylde samme formål som ESR. Københavns Kommune opfordrer derfor til, at lovforslaget formuleres så det henviser til de registre, der indeholder de ønskede oplysninger (hhv. ejer-, person- og boligoplysninger) og ikke konkrete navngivne registre

Afsluttende:

Københavns Kommune mener derfor ikke, at det forelagte lovforslag giver de fornødne midler til, at kommunen kan føre en hensigtsmæssig kontrol af pligten til helårsanvendelse.

Det bemærkes, at alle Københavns Kommunes fremsendte forslag til forbedring af boligreguleringsloven retter sig mod at sikre, at boliger med krav om helårsanvendelse også rent faktisk benyttes til det. Ingen af forslagene er specifikt rettet mod korttidsudlejning. Flere af forslagene vil dog også være anvendelige ved undersøgelser af korttidsudlejning, men korttidsudlejning kan ikke identificeres med de samme værktøjer som benyttes til boligreguleringskontrol (samkøring af registre), fordi der typisk ikke er folkeregistertilmelding.

Derfor er der behov for specifikke og nye regler om f.eks. oplysningspligt for ejere, formidlere og lejere for at kunne afdække omfang og karakter af kortvarige lejeforhold, uanset om boligen er omfattet af boligreguleringsloven eller er en såkaldt bolig "uden bopælspligt".



30-05-2017

Sagsnr.
2017-0203145

Dokumentnr.
2017-0203145-9

Sagsbehandler
Zine Louise Lange

Bilag 1 – Tekstforslag til ændringer i boligreguleringsloven

1. Tilføjelse: lovhjemmel til samkøring af CPR og BBR (inspireret af boligreguleringslovens § 52 c):

Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtigelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 47-52 er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

2. Tilføjelse: definition af hvilke boliger som er omfattet af pligt til helårsbeboelse:

Boliger, som indenfor de sidste 5 år er blevet brugt til helårsbeboelse, er omfattet af denne lovs bestemmelser. Det samme gælder nye boliger herunder boliger, der er fremkommet ved konvertering. Pligten til helårsbeboelse indtræder for de sidstnævnte boliger, når boligerne er blevet etableret.

3. Tilføjelse: lovhjemmel om krav til udlevering af lejekontrakter (inspireret af CPR-lovens § 10, stk. 2):

Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelsen af en boligs benyttelse ud over de oplysninger, som den har adgang til efter anden lovgivning, pålægge boligens ejer samt de personer eller virksomheder, som forestår udlejning af boligen, at udlevere indgåede lejekontrakter fra de seneste fem år.

4. Tilføjelse: lovhjemmel til kontrolmyndighedens adgang til forbrugsoplysninger om tele-, el-, gas-, vand- og varmeforbrug mhp afdække om en bolig eller en erhvervsenhed i en ejendom bebos eller benyttes ulovligt (inspireret af CPR-lovens § 10).

Stk. 1. En kommunalbestyrelse, der får formodning om, at en bolig eller en erhvervsenhed i kommunen ikke benyttes i henhold til lovgivningen, skal undersøge sagen for at stoppe en eventuel lovstridig benyttelse.

BBR

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Telefon
3366 5339

E-mail
E38Z@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelsen kræve følgende oplysninger:

- *En nærmere redegørelse fra boligejeren eller brugeren om dennes benyttelse af boligen eller erhvervsenheden.*
- *En erklæring fra husejer eller lejer om, hvem der flytter til eller fra dennes ejendom eller lejlighed, samt om, hvem der bor eller opholder sig i ejendommen eller lejligheden.*
- *Samt indhente oplysninger fra tele- og forsyningsselskaber, med henblik på at fastlægge omfanget af benyttelsen af boligen eller erhvervsenheden.*

5. Tilføjelse: lovhjemmel til tilsynsmulighed (inspireret af byggelovens § 19, stk. 1-3)

Kommunalbestyrelsen kan uden retskendelse forlange adgang til en privat ejendom for at undersøge, om der er sket overtrædelse af lovens § 46, stk. 1, § 48, stk. 1 og § 50, stk. 1.

Stk. 2. Legitimation skal forevises på forlangende.

Stk. 3. Politiet yder kommunalbestyrelsen bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom.

6. Tilføjelse: lovhjemmel til at udstede administrative bøder (inspireret af CPR-lovens § 58, stk. 1)

Kommunalbestyrelsen kan tilkendegive vedkommende, at en overtrædelse af de bestemmelser, der er nævnt i § 53 kan afgøres uden retlig forfølgelse, såfremt denne erkender sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist, at betale en i tilkendegivelsen angivet bøde til kommunens kasse.

7. Følgende paragraf foreslås fjernet fra boligreguleringsloven:

§ 51, stk. 3: Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.