



Høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

20. juli 2020

Sagsnummer
2020-0163654

Dokumentnummer
2020-0163654-12

Transport- og Boligministeriet har d. 3. juli 2020 sendt et lovforslag i høring. Formålet med lovforslaget er at give de kommuner, som har besluttet at anvende boligreguleringsloven, mulighed for at sikre, at boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, også bliver anvendt til helårsbeboelse fra det tidspunkt, hvor der er givet en tilladelse til ibrugtagning. Transport- og Boligministeriet ønsker med lovforslaget at styrke kommunernes mulighed for at sikre, at boliger til helårsbeboelse også anvendes efter hensigten.

Københavns Kommune vil gerne kvittere for forslaget, der delvist imødekommer et længe næret ønske om at forbedre kommunens muligheder for at håndhæve krav om helårsbeboelse fra boligen ibrugtages.

Københavns Kommune har følgende bemærkninger:

Kravet om helårsbeboelse fremgår af alle lokalplaner vedtaget siden 2007

Ifølge lovforslaget finder loven kun anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter d. 1.1.2021. Dette finder Københavns Kommune ikke hensigtsmæssigt.

Kravet om bopælspligt bør gælde alle nye boliger uafhængigt af, hvad der måtte være fastsat i lokalplaner.

Og hvis kravet kun skal gælde for lokalplanlagte områder, bør det i hvert fald gælde, hvor der allerede er fastsat bestemmelser i lokalplanen.

I juli 2020 er der 9200 boliger under opførelse i København. Heraf er de 7400 beliggende i områder, hvor det fremgår af den gældende lokalplan, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse. Blandt andet Carlsberg (1.100 nye boliger), Ved Amagerbanen (400 nye boliger), kvarteret ved Bella centeret (750 nye boliger) og Grønttorvet (850 nye boliger). Kravet er også gjort gældende i

byggetilladelser i disse områder. Der er ca. 130 lokalplaner med bestemmelser om helårsbeboelse.

Hvis den foreslåede lovændring kun bliver gældende for nye lokalplaner, der vedtages efter 1.1.2021, vil ingen af de ovennævnte boliger blive omfattet af bestemmelserne, uanset om de først ibrugtages efter årsskiftet 20/21.

Hvis det fastholdes, at lovforslaget kun skal gælde for nye lokalplaner, medfører det, at ordet 'helårsbeboelse' i en lokalplan betyder noget forskelligt afhængig af, hvornår lokalplanen er vedtaget. En uklarhed, som kan være svær at forstå for både borgere, virksomheder og svær at forvalte for myndigheder.

En fastholdelse af forslagens gyldighedsdato kan betyde, at kommunen bliver nødt til at vedtage nye lokalplaner i forbindelse med nybyggeri, selvom området allerede har en lokalplan med bestemmelse om helårsbeboelse, for at begrebet 'helårsbeboelse' får samme boligreguleringsmæssige betydning.

Som udgangspunkt mener Københavns Kommune, at reglerne bør gælde alle boliger uanset opførelses- eller ibrugtagningstidspunkt, hvis det af byggetilladelse, tinglyst deklARATION, eller lokalplan fremgår, at der er krav om helårsbeboelse.

Et knapt så vidtgående forslag er, at bestemmelserne om helårsbeboelse skal gælde for alle boliger, der ibrugtages efter lovens vedtagelse, hvis den gældende lokalplan indeholder bestemmelser om helårsbeboelse, uanset hvornår lokalplanen er vedtaget.

I det mindste bør bestemmelsen gælde for alle boliger, der får en byggetilladelse efter lovens ikrafttrædelse, hvis lokalplanen indeholder bestemmelser om helårsbeboelse, uanset hvornår den er vedtaget.

Reglerne bør også gælde boliger, der opføres udenfor lokalplanområder

I Københavns Kommune bygges også boliger udenfor lokalplanlagte områder. I juli 2020 er der 2000 af disse under opførelse. For at reglerne også skal dække disse boliger, foreslår Københavns Kommune, at bestemmelserne om helårsbeboelse i boligreguleringsloven skal gælde for alle boliger, der får byggetilladelse, eller som ibrugtages efter lovens vedtagelse - evt. begrænset til, at kravet om helårsbeboelse skal fremgå af byggetilladelsen.

Krav om dokumentation af lejeforhold

Påvisning af om en bolig bruges til helårsbeboelse, har i praksis været ved en folkeregistertilmelding. Imidlertid kan helårsbeboelse også ske uden bopælsregistrering i folkeregisteret. Kommunen kan dog ikke stille krav om, at ejer dokumenterer benyttelsen.

Københavns Kommune foreslår derfor, at boligreguleringsloven i lighed med CPR-lovens § 10, stk. 2, indeholder bestemmelser, der gør det muligt at stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som kan dokumentere benyttelsen, fx. lejekontrakter eller anden form for dokumentation for benyttelsen.

Bedre sanktionsmuligheder

Københavns Kommune foreslår, at boligreguleringsloven indeholder mulighed for at tildele administrative bøder, hvis ejer ikke medvirker med oplysninger om benyttelsen af en bolig. Muligheden for at tildele administrative bøder ved manglende oplysningsvilje vil være et redskab, der gør det muligt at behandle og afslutte boligregulerings-sager uden den langt tungere vej gennem retssystemet.

Ophævelse af krav om helårsbeboelse

Efter den gældende lovgivning kan en ejer anmode om ophævelse af kravet om helårsbeboelse og kan i den anledning anmode kommunen om at anvise en lejer.

Hvis kommunen ikke anviser en lejer inden 6 uger, betragtes anmodningen om ophævelse af helårskravet som imødekommet.

Bestemmelserne gør det vanskeligt i praksis at fastholde helårsbeboelse af kommunens boligmasse, og Københavns Kommune finder, at denne formulering er både uhensigtsmæssig og unødvendig.

Som udgangspunkt foreslår Københavns Kommune derfor, at § 51 stk. 3 helt udgår, og at der i stedet i lovgivningen fastsættes sanktionsbestemmelser, der gør det muligt enten at udskrive administrative tvangsbøder, eller at politianmelde med henblik på rettens fastsættelse af bødestraf og tvangsbøder ved manglende helårsanvendelse af opførte boliger.

Som et mindstemål bør bestemmelserne ændres, så der dels gives længere tid til handling fra kommunens side, dels præciseres, at bestemmelserne igen kan gøres gældende, hvis der på et senere tidspunkt kan anvises en lejer.