



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 7. december 2018
J. nr. 2018-6468

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 29. november 2018 stillet mig følgende spørgsmål (TRU, L 98), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Søren Egge Rasmussen (EL).

Spørgsmål nr. 1:

Vil ministeren yde teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, der indebærer, at reglerne om bopælspligten i boligreguleringsloven komme til at omfatte nyopførte boliger, hvor der endnu ikke har været anmeldt en folkeregisteradresse, og hvor kommunen kræver helårsbeboelse i lokalplanen? Der henvises til forslaget fra (S, EL, ALT, RV og SF) i beretningen over B 71 Forslag til Folketingsbeslutning om indførelse af krav om helårsbeboelse i nyopførte boliger (folketingsåret 2016-17).

Svar:

Jeg har anmodet Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om at udarbejde ændringsforslag som efterspurgt.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har i den anledning affattet ændringsforslaget således:

”Udkast til ændringsforslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Kontrol og sanktion af bopælspligt)

Ændringsforslag

Til § 1



01) I § 45, stk. 1, indsættes efter ”helårsbeboelse”: ”samt nyopførte og nyindrettede boliger, i hvilke der er krav om helårsbeboelse i henhold til lokalplan”.

[Bopælspligt i nyopførte boliger, hvor kommunen kræver helårsbeboelse ifølge lokalplan]

Til § 2

02) I den foreslåede § 2 indsættes efter »den 1. januar 2019«: », jf. dog stk. 2«.

03) I den foreslåede § 2 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* § 1, nr. 1, finder ikke anvendelse på nyopførte og nyindrettede boliger, i hvilke der er krav om helårsbeboelse i henhold til lokalplan, som er eller har været i offentlig høring på tidspunktet for lovens ikrafttræden.«

Bemærkninger

Til nr. 1

I § 45, stk. 1, foreslås det, at reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven kommer til at omfatte nyopførte og nyindrettede boliger, hvor der er krav om helårsbeboelse i lokalplanen, men hvor der endnu ikke har været personer bopælsregistreret i CPR på adressen.

Til nr. 2 og 3

Det foreslås, at § 1, nr. 1, som indebærer, at nyopførte og nyindrettede boliger, i hvilke der er krav om helårsbeboelse i henhold til lokalplan, fremover bliver omfattet af reglerne om bopælspligt, ikke finder anvendelse på nyopførte og nyindrettede boliger, i hvilke der er krav om helårsbeboelse i henhold til lokalplan, som er eller har været i offentlig høring på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Formålet hermed er at undgå, at boliger som er opført eller opføres efter gældende regler ikke omfattes af rådighedsindskrænkninger og for at sikre, at investorer er bekendt med de nye regler i boligreguleringsloven, når de opfører nye boliger.”

Det er ministeriets vurdering, at ændringsforslaget nr. 1 kan indebære ekspropriation. Ændringsforslaget nr. 2 og 3 er indsat med henblik på at mindske risikoen for, at der er tale om et ekspropriativt indgreb. Det understreges, at en nærmere afklaring af ekspropriationsspørgsmålet kræver mere tid, end der er mulighed for i besvarelsen af dette spørgsmål.

Jeg skal i relation til ændringsforslaget bemærke, at der tidligere har været en debat om tomme boliger i København uden bopælspligt, og at Transport-, Bygnings- og Boligministeriet i 2017 udarbejdede en analyse, som viste, at der var



tale om få boliger, og at det reelle problem var manglende regulering af korttidsudlejning. Korttidsudlejning vil nu blive reguleret i Erhvervsministeriets lovgivning gennem udmøntningen af den politiske aftale om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien indgået den 17. maj 2018.

Set i lyset af det beskedne omfang af boliger, som reelt er uden bopælspligt i Københavns Kommune, vurderes det, at forslaget om, at nybyggeri skal omfattes af boligreguleringsloven, vil have negative konsekvenser og ikke vil være et brugbart instrument i forhold til et mål om at få flere boliger til rådighed for beboelse.

Såfremt nybyggeri var omfattet af boligreguleringsloven og det dermed ville være muligt at indsætte lejere i nyopførte tomme boliger, ville det i praksis betyde, at boligerne skulle tvangsudlejes eller tvangssælges, når de står færdige. Det vil påføre de investorer, der ønsker et etablere nyt boligbyggeri, en ny risiko, og dermed påvirke villigheden til at investere i boligbyggeri i Danmark. Hermed vil det samlede omfang af boligbyggeri blive reduceret, og det må særligt forventes, at en eventuel konjunkturedgang i byggebranchen vil blive forstærket.

Det vurderes således, at de negative konsekvenser af den øgede risiko for investorerne vil være større for udbuddet af boliger end de positive konsekvenser af, at de relativt få ubeboede boliger, der ligger i områder, hvor der er krav om helårsbeboelse i henhold til lokalplan, kommer på markedet.

Det overrasker mig i øvrigt, at EL påtænker at fremsætte et ændringsforslag til boligreguleringsloven, som vil ændre balancen mellem lejer og udlejer. Med EL's forslag vil det gældende udgangspunkt for udlejning af nyopførte helårsboliger, som giver ejendommens ejer ret til frit at vælge, hvornår en nyopført ejendom skal tages i brug og udlejes, således blive ændret. Hermed forrykkes balancen mellem udlejere og lejere.

Jeg har tidligere forstået på spørgeren, at EL er imod ændringer i lejelovgivningen, som forrykker balancen mellem lejer og udlejer med henvisning til forliget af 11. juni 2014 mellem den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

Som følge af forliget skal lejeloven som bekendt sammenskrives med netop boligreguleringsloven, som også er en del af pågældende forlig. I forbindelse med den igangværende sammenskrivning af lov om leje og boligreguleringsloven har regeringen foreslået en række afbalancerede lovændringer. Flere af disse ændringer var der flertal for i Folketinget, men EL har som part i forliget afvist samtlige ændringer. Dette har regeringen respekteret.



En fremsættelse af ændringsforslaget må vurderes at stride mod forliget, når der ikke er opnået tilslutning fra forligets parter.

Side 4/4

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen