



NOTAT

Dato 5. oktober 2020
J. nr. 2020-7557

Notat om bopælspligten

Der er ved ULØ spm. 214 ønsket et notat, som redegør for, hvornår en bolig med helårsstatus må stå tom.

Det antages, at der med helårsstatus, menes bopælspligt i henhold til reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII.

Hvilke boliger er omfattet af bopælspligten?

Reglerne om bopælspligt i boligreguleringslovens kap. VII finder som udgangspunkt anvendelse for boliger med køkken, som er eller har været benyttet til helårsbeboelse.

Når boliger med køkken nævnes, betyder det, at reglerne som udgangspunkt ikke finder anvendelse for enkeltværelser til beboelse, som ikke eller kun delvist har adgang til køkken, f.eks. et delt køkken.

Når det kræves, at boligen er eller har været anvendt til helårsbeboelse medfører det, at langt de fleste boligformer falder under bestemmelsen. Reglerne finder således anvendelse for både huse anvendt til beboelse, ejerlejligheder, andelsboliger, udlejningsejendomme, almene boliger osv.

Reglerne finder dog ikke anvendelse for boliger, som endnu ikke er taget i brug til helårsbeboelse første gang. Der vil her oftest være tale om nybyggede boliger.

Det kan i den forbindelse oplyses, at der den 7. oktober er fremsat et lovforslag, som har til hensigt at omfatte nybyggede boliger, som endnu ikke har været anvendt til helårsbeboelse af bopælspligten, når boligen i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse.

En større del af reglerne om bopælspligt finder dog også anvendelse for enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til beboelse, og som ikke er en del af udlejerens bolig eller en del af det en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor. Det vil i nærværende notat blive fremhævet, når regler også finder anvendelse for disse separate enkeltværelser.



Bopælspligtens forpligtelser

Nedlæggelse af boligen

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig omfattet af reglerne om bopælspligt helt eller delvist uden kommunalbestyrelsens samtykke.

En nedlæggelse af en bolig sker både ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Dette gælder også for separate enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til beboelse.

Der gælder desuden, at boliger, som hidtil har været udlejet som beboelseslejligheder ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Midlertidig benyttelse

Det er ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke, at tage en bolig, som inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, som forhindrer, at boligen kan benyttes til helårsbeboelse. Samtykke er dog ikke påkrævet, hvis der er givet tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

Dette gælder også for separate enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til beboelse.

Ikke tilladt at benytte mere end én bolig

Når reglerne om bopælspligt finder anvendelse i en kommune, gælder der desuden, at det ikke er tilladt for personer, som tilhører samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune.

I den forbindelse betragtes kommunerne i Region Hovedstaden undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn Kommuner, som én kommune.

Pligt til at sikre fortsat benyttelse til beboelse

Ophører en bolig omfattet af bopælspligten med at være beboet, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse.

Dette gælder også for separate enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til beboelse.

Hvis en bolig er ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage en anmeldelse af boligen til kommunalbestyrelsen, og kommunalbestyrelsen kan i den anledning



anvise en lejlighedssøgende til boligen, medmindre ejeren eller andelshaveren, som er fraflyttet deres bolig, forgæves har forsøgt at afhænde boligen.

For boliger, hvortil der er ansøgt om samtykke til at tage boligen i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, beregnes fristen først fra kommunalbestyrelsens afslag på ansøgningen.

Udlejeren er forpligtet til at udleje boligen til en lejlighedssøgende anvist af kommunen.

Hvis ejeren i sin anmeldelse til kommunen tilfredsstillende godtgør, at denne har indgået en aftale, som medfører en senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt ikke kan benyttes til beboelse som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme en fristforlængelse, inden kommunalbestyrelsen anviser en lejlighedssøgende.

Ophævelse af lejeaftaler

Hvis en bolig er udlejet, men ikke bebos, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen.

Dette gælder dog ikke, hvis årsagen skyldes sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Lejeren kan senest 6 uger efter modtagelsen af ophævelsen, hvis denne ikke anerkender den, gøre indsigelse mod den. Kommunalbestyrelsen må herefter anlægge sag hos boligretten, hvis den ønsker at opretholde ophævelsen. Dette skal ske senest 6 uger efter udløbet af lejerens frist for at gøre indsigelse.

Når en ophævelse efter denne ordning er gennemført, skal ejeren senest en måned efter, at han har fået meddelelse om det, have sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, ellers kan kommunalbestyrelsen anviser en lejer.

Opsigelse med henblik på at blive undtaget bopælspligten

Såfremt det godtgøres, at en opsigelse af en bolig eller et separat enkeltværelse afgives med henblik på at ansøge om at undtages bopælspligten for boligen, er det en betingelse, at kommunalbestyrelsens samtykke hertil foreligger allerede ved opsigelsens afgivelse.

Det samme gælder, hvis en bolig opsiges med henblik på, at opnå en sekundær bolig for personer i samme husstand.

Kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger

Kommunalbestyrelsens svar på ansøgningerne skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen. Har kommunalbestyrelsen i forbindelse med ansøgningen udbedt sig dokumentation, skal afgørel-



sen foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget dokumentationen.

Kommunalbestyrelsen kan kun nægte at give samtykke for ansøgninger angående ledige boliger, hvis det er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, at boligen fortsat anvendes til helårsbeboelse.

Hvis kommunalbestyrelsen nægter at meddele samtykke, kan ejeren anmode om, at kommunalbestyrelsen inden 6 uger anviser en lejer til boligen. Sker dette ikke, anses samtykke for meddelt.

Ansøgeren må ikke inden samtykke meddeles tage boligen i brug til andet formål end helårsbeboelse, og ejeren må heller ikke påbegynde bygningsforandringer eller lignende med henblik på nedlæggelse af boligen.

Konklusion

Sammenfattende kan det konkluderes, at en bolig omfattet af reglerne om bopælspligten, der er eller har været anvendt til beboelse, kun må stå tom, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt samtykke hertil.

Kommunalbestyrelsen kan dog kun nægte at meddele samtykke, hvis boligens fortsatte benyttelse til helårsbeboelse er nødvendig af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Nægter kommunalbestyrelsen at meddele samtykke til en ansøgning, skal kommunalbestyrelsen dog senest 6 uger herefter anvise en lejer til boligen.