



Dato 30. september 2020
J. nr. 2020-4809

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger)

Transport- og Boligministeriet hørte den 3. juli 2020 en række myndigheder og organisationer over udkast 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). Høringsfristen udløb den 18. august 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Danske Lejere, EjendomDanmark, Frederiksberg Kommune, KL, Københavns Kommune og Lejernes Landsorganisation i Danmark.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Finans Danmark, Forsikring&Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Landbrug & Fødevarer, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

3. Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget: Dansk Byggeri.

4. Følgende myndigheder og organisationer har meddelt, at de ikke ønsker at afgive høringssvar til lovforslaget: Advokatrådet, Vestre Landsret og Østre Landsret.



Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

Overordnede bemærkninger

Danske Lejere støtter forslaget og foreslår, at lovændringen ledsages af en vejledning til kommunerne om anvendelse af boligreguleringslovens kapitel VII.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

EjendomDanmark deler regeringens ønske om, at boliger bygget til helårsbeboelse som udgangspunkt skal anvendes hertil, men finder, at de nuværende regler allerede løser denne opgave tilfredsstillende.

EjendomDanmark henviser til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens undersøgelse fra 2017, hvis konklusion tages som udtryk for, at det alene er et meget lille antal boliger, der over tid friholdes fra bopælspligten som følge af de nuværende regler. Derfor har EjendomDanmark svært ved at se det umiddelbare behov for en opstramning af reglerne om bopælspligt, som vil medføre administrative byrder for både udlejere og kommuner. Disse byrder bedes undersøgt nærmere.

EjendomDanmark finder desuden, at muligheden for, at nyopførte boliger i en kortere periode kan bebos af gæsteforskere, pendlere og andre med et boligbehov uden for sin folkeregisteradresse, øger det potentielle kundesegment og muliggør en mere fleksibel ibrugtagen af mange boligenheder på samme tid. Ved helt at fjerne denne midlertidige benyttelsesmulighed risikerer man at øge risikoen forbundet med nybyggeri af boliger og dermed mindske investeringslysten.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at boligreguleringslovens regler gælder i de kommuner, som har besluttet at anvende loven eller dele heraf. Hvis kommunalbestyrelsen i en lokalplan stiller krav om, at nyetablerede boliger skal anvendes til helårsbeboelse, må det være naturligt, at boligreguleringsloven i de kommuner, der ønsker at regulere boligforholdene, giver kommunalbestyrelsen visse redskaber, der understøtter kravets overholdelse i praksis.



For så vidt angår Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens undersøgelse fra 2017, henvises der til lovforslagets almindelige bemærkninger, hvoraf det bl.a. fremgår, at forslaget tillige skal ses som et fremadrettet initiativ, hvis formål er at sikre, at de boliger, som kommunerne i en lokalplan fastlægger til helårsboliger, også bliver anvendt som helårsboliger.

I forhold til EjendomDanmarks bemærkning om forslagets administrative konsekvenser henvises der til høringsnotatets specifikke bemærkninger, jf. nedenfor.

KL vurderer overordnet, at det er positivt, at der gives bedre rammer for at sikre helårsbeboelse i de boliger, der er planlagt til dette. Dette har særligt været efterspurgt i kommuner med boligmangel.

KL finder det endvidere positivt, at det er den enkelte kommunalbestyrelse, der beslutter, hvorvidt boligreguleringslovens regler skal være gældende i den enkelte kommune.

KL vurderer, at den foreslåede undtagelse fra bopælspligten, i situationer hvor boligen reelt er til salg, grundlæggende er hensigtsmæssig. Dog opfordres til opmærksomhed på, om undtagelsen bliver misbrugt for derved at omgå bopælspligten.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

LLO støtter forslaget, idet dette vil sikre, at nye boliger ikke længere kan få lov at stå tomme, men i stedet skal bebos hele året. Hermed sikres den bedst mulige benyttelse af boligmassen.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

Specifikke bemærkninger

1. Seks-ugers frist

EjendomDanmark finder, at den gældende seks-ugers frist, som gælder for ejerens pligt til at leje en bolig, og som også vil gælde for den foreslåede udvidelse af bopælspligten, er for kort i forhold til den tid, det realistisk tager at få udlejet boliger i dag, herunder især nybyggede ejendomme. Ifølge EjendomDanmarks undersøgelser tager det mere end 4 måneder for 3/4 af nyopførte ejendomme at blive lejet ud. I gennemsnit tager det 9 måneder.

EjendomDanmark foreslår derfor, at der indføres en undtagelse til kravet om anmeldelse i § 48, stk. 2, for boliger, der forsøges udlejet. På denne måde vil den unødige administrativt tunge opgave med at melde boliger, som aktivt forsøges udlejet, undgås. Ligeledes vil kommunen ikke skulle anvende ressourcer



på at behandle unødige anmeldelser. Som alternativ til en fuldstændig undtagelse foreslår EjendomDanmark, at fristen for hvornår en bolig skal anmeldes som ledig hos kommunen forlænges.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at formålet med de i udkastet foreslåede ændringer alene er at udvide de gældende regler om bopælspligt til at omfatte nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. Det er ikke udkastets formål at revidere hele ordningen vedrørende bopælspligt, som bl.a. består af ovennævnte seks-ugers frist. Ministeriet finder derfor ikke grundlag for, at fristen alene forlænges for de af udkastet omfattede boliger. Ministeriet skal i den forbindelse bemærke, at udlejning af nyetablerede boliger må antages at ville blive påbegyndt, før boligerne er klar til indflytning. Hvis den pågældende bolig ikke er udlejet inden for den omtalte frist, må det også antages at være i udlejerens interesse, at kommunalbestyrelsen kan anvise en boligsøgende. Den seks-ugers frist, som i dag gælder for anmeldelse af ledige boliger til kommunalbestyrelsen findes derfor ikke at være urimelig at anvende i forhold til udlejere af nyetablerede boliger.

2. Forbud mod udlejning af enkeltværelser

EjendomDanmark finder, at den foreslåede ændring af § 47, stk. 2, i boligreguleringsloven, hvorefter en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke, går imod det politiske ønske om helårsbeboelse af de pågældende boliger, idet udlejning på værelsesbasis også medvirker til opfyldelse heraf.

EjendomDanmark vurderer desuden, at denne ændring på uhensigtsmæssig vis komplicerer reglerne.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende § 47, stk. 2, indebærer, at en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke. Denne bestemmelse foreslås overført til nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fordi de to situationer er sammenlignelige. I begge tilfælde handler det om at overlade det til kommunalbestyrelsen at styre en lokalbesluttet boligpolitik, som tager udgangspunkt i den lokale boligsituation. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at fratage kommunalbestyrelsen mulighed for selv at beslutte om en bolig, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, samt en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må udlejes som enkeltværelser. Derfor foreslås det, at den gældende § 47, stk. 2, også gælder for nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

3. Ophævelse af krav om helårsbeboelse, jf. boligreguleringslovens § 51, stk. 3



Frederiksberg Kommune foreslår, at boligreguleringslovens § 51, stk. 3, ophæves, idet denne ikke svarer til de nuværende forhold på boligmarkedet. En ejer kan efter de gældende regler anmode kommunen om at anvise en lejer, hvis kommunen har afslået en ansøgning om at ophæve kravet om helårsbeboelse i en bolig, jf. boligreguleringslovens § 50, stk. 1, med den konsekvens, at kravet om helårsbeboelse er ophævet, hvis ikke kommunen inden 6 uger efter anmodningen anviser en lejer.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at boligreguleringslovens § 51, stk. 3, alene har betydning for de gældende regler om bopælspligt. Det fremgår således ikke af udkastet, at boligreguleringslovens § 50, stk. 1, som der henvises til i boligreguleringslovens § 51, stk. 3, skal gælde for de boliger, som er omfattet af lovforslaget.

Ejeren af en bolig, som er omfattet af udkastet, vil således ikke kunne anmode om kommunalbestyrelsens samtykke til at anvende sin bolig til eksempelvis sommerbolig under henvisning til boligreguleringslovens § 51, stk. 3. I udkastets almindelige bemærkninger findes der en nærmere forklaring herpå. Hverken boligreguleringslovens § 50, stk. 1, eller § 51, stk. 3, vil således gælde for den foreslåede udvidelse af reglerne om bopælspligt.

4. Lovens administration

Frederiksberg Kommune foreslår, at der indsættes bestemmelser i lighed med CPR-lovens § 10, stk. 2, som vil gøre det muligt for kommunerne at kræve oplysninger fra både ejer og lejer, som kan dokumentere benyttelsen af boligerne, f.eks. lejekontrakter. Dette vil gøre det lettere for kommunerne at administrere boligreguleringsloven og modvirke misbrug.

Københavns Kommune finder, at der er behov for forbedret hjemmel til at stille dokumentationskrav, fx. ved at kommunen kan stille krav om udlevering af oplysninger fra ejer eller lejer, som dokumenterer benyttelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at Københavns Kommunes og Frederiksberg Kommunes forslag må antages at være rettet mod de gældende regler om bopælspligt, som i udkastet blot udvides til at gælde for nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

Idet det ikke er formålet med udkastet at ændre på de gældende regler om bopælspligt, herunder kontrol- og sanktionsmuligheder, skal ministeriet bemærke, at en generel adgang for kommunerne til at forlange udlevering af lejekontrakter vil være et meget vidtgående skridt, som ikke kan anbefales. Lejekontrakter er ikke offentligt tilgængelige, og parterne har derfor en beskyttelsesværdig interesse i ikke at kunne blive pålagt at udleve disse.



I tilfælde af en konkret sag vil kommunen i forbindelse med en retssag kunne opfordre ejeren til at fremlægge lejekontrakter for den pågældende bolig. Følger ejeren ikke denne opfordring, hvor der ikke er særlige grunde til at afvise opfordringen, vil dette formentlig blive tillagt processuel skadevirkning for ejeren, og dermed ”lempe” kommunens bevisbyrde.

En mulighed for at kunne forlange udlevering i tilfælde, hvor der foreligger en begrundet mistanke om, at udlevering vil kunne påvise et lovstridigt formål, må i praksis forventes i vidt omfang at skulle afgøres i retten. Fordelene ved en sådan mulighed anses derfor ikke at kunne opveje ulemperne ved et indgreb af denne styrke.

Der er desuden ikke lovkrav om, at lejeaftaler indgås skriftligt. Det betyder, at der ikke nødvendigvis findes en lejekontrakt eller anden skriftlig dokumentation, som lejer eller udlejer kan udlevere til kommunen med henblik på at dokumentere boligens benyttelse. Hertil kommer, at en lejekontrakt ikke dokumenterer, at boligen faktisk bebos af lejeren.

5. Lovens sanktionsmuligheder

Frederiksberg Kommune foreslår, at der i boligreguleringslovens § 53, stk. 1. (straffebestemmelser) tilføjes en bestemmelse, som skal modvirke, at ombygnings- og renoveringsprojekter trækker urimeligt i langdrag, og for at sikre, at de meddelte frister i henhold til lovens § 48, stk. 5, bliver overholdt af bygherrer m.fl.

Frederiksberg Kommune foreslår desuden, at kommunerne i lighed med SKAT og politiet får tildelt en hjemmel til at give administrative bøder for brud på straffebestemmelserne i loven. Kommunerne vil så kunne udsende administrative bødeforelæg til personer eller virksomheder, der overtræder straffebestemmelserne. Hvis de nægter sig skyldige i den pågældende overtrædelse eller ikke reagerer på bødeforelægget, vil kommunen så kunne anmelde sagen til politiet.

Københavns Kommune finder, at der er behov for bedre sanktionsmuligheder – både ved ejers manglende oplysninger om benyttelsen af boligen og ved ejers manglende ibrugtagning/udlejning af boligen til helårsbeboelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at Københavns Kommunes og Frederiksberg Kommunes forslag relaterer sig til de gældende regler om bopælspligt, herunder reglernes håndhævelse. Den i udkastet foreslåede ændring handler alene om en udvidelse af reglerne om bopælspligt med henblik på at omfatte nyetablerede boliger, og forhold vedrørende ombygning af de boliger, der allerede er omfattet af reglerne om bopælspligt, vurderes at være uden betydning for udkastet.



For så vidt angår forslaget om administrative bøder, skal det bemærkes, at det følger af Justitsministeriets Vejledning om Lovkvalitet, 2017, pkt. 4.5.1, at væsentlige retssikkerhedsmæssige hensyn tilsiger, at en række nærmere betingelser er opfyldt, for at sådanne ordninger kan anvendes, idet de indebærer, at en særmyndighed får adgang til ved bødeforelæg at afgøre straffesager, uden at politiet, anklagemyndigheden eller domstolene involveres.

Dette indebærer, at særmyndigheder alene bør have adgang til at udstede bødeforelæg ved overtrædelse af nærmere angivne strafbestemmelser, når overtrædelserne generelt er ensartede, ukomplicerede og uden bevismæssige tvivlsspørgsmål. Endvidere bør sanktionsniveauet ligge fast. Overtrædelserne bør således generelt være klare og umiddelbart konstaterbare, og sagens afgørelse, herunder fastsættelsen af bødens størrelse, bør være uden skønmæssige elementer af betydning.

Det er vurderingen, at en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen skal kunne udstede administrative bødeforelæg for overtrædelse af bopælspligten, indebærer retssikkerhedsmæssige betænkeligheder. Baggrunden herfor er, at en sag om overtrædelse af bopælspligten vil være forbundet med bevismæssige tvivlsspørgsmål. Hertil kommer, at Vejledning om Lovkvalitet forudsætter, at det er én myndighed, der bemyndiges til at udstede administrative bødeforelæg på et givent område. Der bør således ikke etableres hjemmel til, at kommunalbestyrelserne kan udstede administrative bødeforelæg.

Det bemærkes, at reglerne om kontrol og sanktion i øvrigt har været genstand for en selvstændig lov herom, jf. lov nr. 1733 af 27. december 2018 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt) L 98.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark finder, at forslaget vil have implementeringskonsekvenser for kommunerne. Forslaget har som minimum administrative konsekvenser for kommunerne som følge af et behov for merregistrering samt udlejere. *EjendomDanmark* anbefaler Transport- og Boligministeriet at belyse de administrative konsekvenser nærmere.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at administrative konsekvenser for erhvervslivet er angivet i udkastet. For så vidt angår de kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget, skal disse forhandles med KL. Lovforslaget vurderes ikke at ville udløse krav om kommunal kompensation, da der er tale om en valgfri ordning.

7. Overgangsordning



Frederiksberg Kommune finder det uhensigtsmæssigt, at forslaget kun skal gælde boliger fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, der er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter den 1. januar 2021. En bolig, der opført i henhold til en tidligere gennemført lokalplan, vil således først blive omfattet af reglerne i lovens kapitel VII i deres nye udformning, når boligen har været benyttet til helårsbeboelse én gang, altså som i dag.

Forslaget bør gælde alle nye boliger uafhængigt af, om et område er lokalplanlagt, eller hvad der måtte være fastsat i lokalplaner. Som det mindre i det mere bør krævet i hvert fald gælde, hvor der allerede er fastsat bestemmelser i en lokalplan, så kommunerne ikke skal indføre mange nye lokalplaner for at kunne håndhæve de nye regler i loven i overensstemmelse med deres hensigt.

Københavns Kommuner finder, at kravet om bopælspligt bør gælde alle nyopførte boliger uden sammenhæng med plangrundlaget. Hvis dette ikke kan imødekommes, bør bopælspligten gælde nyopførte boliger i lokalplanlagte områder, hvor helårsbeboelse også før denne lovændring var indskrevet i lokalplanen samt i uplanlagte områder, hvor kravet om helårsbeboelse er stillet i byggetilladelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at den foreslåede overgangsordning skal ses som en balanceret ordning, som tager hensyn til den enkelte ejers ejendomsret, herunder ejerens berettigede forventninger til benyttelse af ejendommen, samt samfundets interesse i at regulere benyttelse af boliger og ikke mindst omfang, aktualitet og perspektiver vedrørende nyetablerede helårsboliger, som står ubeboede.

Det vil efter ministeriets opfattelse være betænkeligt at foretage et indgreb i den enkelte ejers forventning til at benytte sin ejendom på den måde, som ejeren med rette kunne lægge til grund på baggrund af de lokalplaner og boligreguleringslovens regler om bopælspligt gældende før eventuel vedtagelse af udkastet.

Det vil således være betænkeligt, hvis den foreslåede udvidelse af bopælspligten eksempelvis skal gælde for grundejere, investorer eller projektkøbere, som på baggrund af en allerede gældende lokalplan samt gældende regler i boligreguleringslovens kapitel VII, har erhvervet en ejendom og har en berettiget forventning om, at boligen, hvis opførelse er planlagt eller allerede i gang, først vil blive omfattet af reglerne om bopælspligt, når den er taget i brug til helårsbeboelse. Ministeriet skal i den forbindelse bemærke, at nyetablerede boliger, som i henhold til en allerede gældende lokalplan er fastlagt til helårsboliger, ikke må anvendes til andet formål end helårsbeboelse. Disse boliger vil således enten kunne stå ubeboede eller anvendes til helårsboliger, men de vil ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke kunne anvendes til ferieboliger eller lignende midlertidigt ophold.