
Til: Transportministeriet (trm@trm.dk), TRM Elmir Tartic (eta@TRM.dk)
Fra: Henriette Fagerberg Erichsen (hfe@advokatsamfundet.dk)
Titel: Sv: Ekstern høring - Udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Sagsnr.: 2020 - 3)
E-mailtitel: Sv: Ekstern høring - Udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Id nr.: 651945) (Sagsnr.: 2020 - 3)
Sendt: 06-07-2020 09:56:28
Bilag: signaturbevis.txt;

Tak for henvendelsen.

Advokatrådet har besluttet ikke at afgive høringssvar.

Med venlig hilsen



ADVOKATSAMFUNDET
RETSSIKKERHED · UAFHÆNGIGHED · INTEGRITET

Henriette Fagerberg Erichsen
Sekretær

Advokatsamfundet, Kronprinsessegade 28, 1306 København K
D +45 33 96 97 28
hfe@advokatsamfundet.dk - www.advokatsamfundet.dk

Til:
Fra: trm@trm.dk (trm@trm.dk)
Titel: Ekstern høring - Udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Id nr.: 651945)
Sendt: 03-07-2020 11:17

Til alle høringssvar

Vedlagt er høring 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).

Høringssvar bedes sendt til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk. Fristen er tirsdag den 18. august 2020, kl. 12.00.

Venlig hilsen
Elmir Tartic
Chefkonsulent

Kontoret for Boligpolitik- og økonomi | Departementet | Frederiksholms Kanal 27F | 1220 København K
Tlf. +45 72 26 70 92
eta@TRM.dk<<mailto:eta@TRM.dk>>

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: TRM Elmir Tartic (eta@TRM.dk)
Fra: Maria Bjørklund (mab@danskbyggeri.dk)
Titel: Ingen bemærkninger. Høringssvar – Dansk Byggeri – Bopælspligt – J.nr. 2020-4809
Sendt: 21-08-2020 10:46:18
Bilag: Høringsbrev.pdf; Udkast til lovforslag om bopælspligt i nyopførte hel=e5rsboliger.pdf; Høringsliste.pdf; 830da889352f4b8d912fd455631308b6.png;

Til TRM

Dansk Byggeri takker for muligheden for afgivelse af høringssvar.

Vi har ingen bemærkninger.

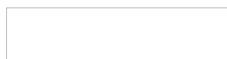
Venlig hilsen

Maria Bjørklund

Sekretær

Arbejdsmiljø & Erhvervs politik

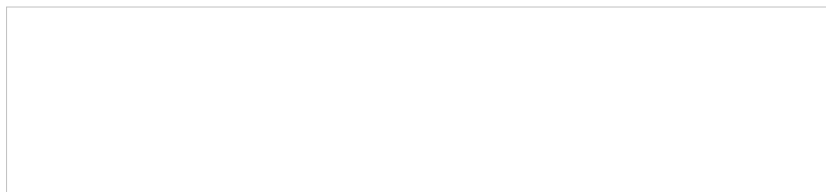
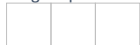
Tlf. direkte: 72 16 01 55 · Mobil: 21 35 95 87



Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

Følg os på:



[Læs her om, hvordan du som virksomhed forholder dig til corona](#)

Fra: Maria Bjørklund

Sendt: 9. juli 2020 08:50

Til: Torben Liborius <tli@danskbyggeri.dk>

Emne: Høringssvar? Frist 18.08.20: Høring af udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Id nr.: 651945)

Kære Torben

Dansk Byggeri har modtaget vedhæftede Høringsanmodning.

Jeg vil bede dig/jer tage stilling til, om det er dig/jer, der skal afgive høringssvar.

Er det **ikke** dig/jer, der skal svare, bedes du/l venligst *enten* returnere denne mail til mig, *eller* videresende til rette modtager. (HUSK at påføre mig, mab@danskbyggeri.dk, som Cc-modtager af mailen!)

Vurderer du/l, at der skal afgives Høringssvar, gøres flg.

1. Klik på dette link: [Skabelon til Høringssvar](#) og udfyld svarbrevskabelonen. (Skriv dér, hvor de grå felter er.)
2. Vedhæft dit svarbrev i en mail til modtagende ministerium eller styrelse. (HUSK at påføre mig, mab@danskbyggeri.dk, som Cc-modtager af mailen!)
3. Send mailen.

Venlig hilsen

Maria Bjørklund

Sekretær

Arbejdsmiljø & Erhvervs politik

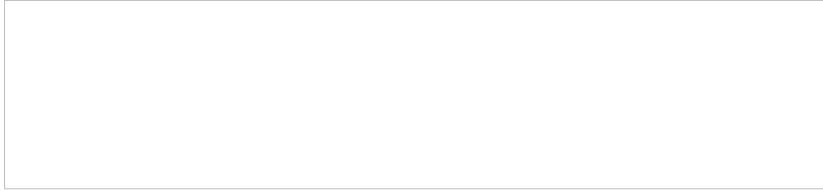
Tlf. direkte: 72 16 01 55 · Mobil: 21 35 95 87



Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

Følg os på:



[Læs her om, hvordan du som virksomhed forholder dig til corona](#)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: infoDB <info@danskbyggeri.dk>

Sendt: 3. juli 2020 11:47

Til: Torben Liborius <tli@danskbyggeri.dk>; Maria Bjørklund <mab@danskbyggeri.dk>

Emne: VS: Ekstern høring - Udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Id nr.: 651945)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: trm@trm.dk <trm@trm.dk>

Sendt: 3. juli 2020 11:17

Emne: Ekstern høring - Udkast til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Id nr.: 651945)

Til alle høringsparter

Vedlagt er høring 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).

Hørings svar bedes sendt til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk. Fristen er tirsdag den 18. august 2020, kl. 12.00.

Venlig hilsen
Elmir Tartic
Chefkonsulent

Kontoret for Boligpolitik- og økonomi | Departementet | Frederiksholms Kanal 27F | 1220 København K Tlf. +45 72 26 70 92
eta@TRM.dk<<mailto:eta@TRM.dk>>

Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk
eta@trm.dk (Elmir Tartic)

Vores ref.:
Deres ref.:

Dato: 05.08.2020

Vedrørende: Høringssvar – Danske Lejere – Bopælspligt – J.nr. 2020-4809

I har udsendt høring om:

”Høring 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)”

Vi ser meget positivt på dette, - og anser det for naturligt, at man sikrer at en offentlig byplanlægning også udmønter sig i det resultat, at det en lokalplan foreskriver – så den bliver virkelighed.

Derfor skal helårsboliger i nybyggede ejendomme også være helårsboliger – og ikke kunne undvige fra samme vilkår som ellers gælder m.h.t. boligens anvendelse i en kommune.

Kan i øvrigt være en beskeden støtte til hoteldriften i disse coronatider, hvis man udgår at helårsboliger optages af korttidsudlejning.

Vi kunne foreslå, at lovændringen ledsages af en vejledning til kommunerne om anvendelse af deres muligheder i boligreguleringslovens kapitel VII.

Ikke at alle kommuner med boligregulering nødvendigvis skal gå hårdere til det, - men der er flere større kommuner i områder med pres på lejeboligmarkedet, der er for passive her.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

18. august 2020

Ref. j.nr. 2020-4809

Konsulent, cand. jur.
Thit Topsøe-Jensen
+45 7199 2776
ttj@ejd.dk

Bemærkninger til høring 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)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til forslag om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene om bopælspligt.

Forslaget er led i en udmøntning af regeringens politik om frem mod 2031 at bygge 110.000 nye private og almene boliger i de fire største byer i Danmark. Det er i den forbindelse regeringens ambition, at boliger udlagt til helårsbeboelse anvendes som sådan, og med forslaget udvider man bopælspligten, således at denne allerede indtræffer på tidspunktet for kommunalbestyrelsens meddelelse om ibrugtagningstilladelse af boliger, der i en lokalplan er udlagt til helårsboliger.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmarks gennemgang af udkastet giver anledning til fire overordnede bemærkninger.

Reglerne om bopælspligt løser allerede i dag udfordringen

EjendomDanmark deler regeringens ønske om, at boliger bygget til helårsbeboelse, som udgangspunkt skal anvendes hertil. Det er dog samtidig EjendomDanmarks opfattelse, at de nuværende regler allerede løfter denne opgave tilfredsstillende.

I bemærkningerne til forslaget fremhæver ministeriet en rapport, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2017 lavede om boliger uden bopælspligt i København. Denne undersøgelse anvender ministeriet til at argumentere for en opstramning af reglerne, men i selvsamme undersøgelse konkluderes det, at det alene er et meget lille antal boliger, der over tid friholdes fra bopælspligten, som følge af de nuværende regler om, at der er bopælspligt, når boligen første gang har været taget i brug som helårsbolig. Undersøgelsen viser desuden også, at man hverken i Odense eller Aarhus oplever et problem. EjendomDanmark har således svært ved at se det umiddelbare behov for en opstramning af reglerne om bopælspligt.

Forslaget medfører administrative byrder for både udlejere og kommuner

Det er ydermere EjendomDanmarks vurdering, at det foreslåede krav om, at udlejer skal melde boliger ledige hos kommunen allerede efter seks uger vil være en betydelig administrativ byrde – også i kommunerne. Dette krav oplever vi derfor som uproportionalt i forhold til den forventede effekt af forslaget. EjendomDanmark vil gerne bede om en undersøgelse af de administrative omkostninger i forslaget, hvor markedets aktører medvirker – herunder kommuner, ejendomssejere og ejendomsudviklere.

Betydning for incitamentet for at bygge boliger

Ved nybyggeri påtager investor sig store kendte udgifter mod en forventning om fremtidige indtægter. Skiftende konjunkturer og ændrede markedsforhold kan hurtigt ændre på vilkårene herfor. Derfor er fleksibilitet et nøgleord for investorer – til eksempel blev effekterne af finanskrisen afbødet ved, at mange nyopførte boliger, tiltænkt salg til private, i stedet blev lejet ud.

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 – og dermed øge de potentielle, administrative byrder forbundet ved at have uudlejede boliger stående – risikerer man med lovforslaget at øge risikoen forbundet med nybyggeri af boliger og dermed mindske investeringslysten. Dette vil reelt modarbejde den politiske målsætning om at opføre 110.000 nye private og almene boliger i de fire største byer i Danmark.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Nedenfor findes EjendomDanmarks mere specifikke bemærkninger til udvalgte dele af lovforslaget.

Seks-ugers reglen

Transport- og Boligministeriet foreslår, at ejere af nyopførte ejendomme fremover skal anmelde boligerne ledige hos kommunen, allerede 6 uger efter kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse.

EjendomDanmark vurderer, at denne frist er alt for kort i forhold til den tid, det realistisk tager at få udlejet boliger i dag. Forslaget vil især ramme 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 vi, at fristen for hvornår en bolig skal anmeldes som ledig hos kommunen forlænges, så denne i højere grad tager højde for, hvor lang tid det tager at udleje en bolig.

Forbud mod udlejning af enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens accept

Trafik- og Boligministeriet foreslår at ændre § 47, stk. 2 i boligreguleringsloven, således at en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke. Med bestemmelsens nuværende form er det alene beboelseslejligheder, der har været udlejet, der omfattes af forbuddet. Ifølge bemærkninger til forslaget er formålet med ændringen at sikre, at boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, ikke bliver udlejet som enkeltværelser.

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring går imod det politiske ønske om helårsbeboelse af de pågældende boliger, idet udlejning på værelsesbasis også medvirker til opfyldelse heraf. Det må forventes primært at være unge og uddannelsessøgende, der vil være lejere af værelser, hvorfor den ønskede begrænsning for sådan udlejning synes uhensigtsmæssig.

EjendomDanmark vurderer desuden, at denne ændring på uhensigtsmæssig vis komplicerer reglerne uden et klart formål hermed. Vi skal derfor anbefale, at denne ændring bortfalder.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Transport- og Boligministeriet vurderer, at ændringen ikke vil have implementeringskonsekvenser for kommunerne.

EjendomDanmark finder denne vurdering urealistisk. Forslaget har som minimum administrative konsekvenser for kommunerne som følge af et behov for merregistrering. EjendomDanmark skal derfor anbefale Transport- og Boligministeriet at belyse de administrative konsekvenser nærmere.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen
Underdirektør



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K.
Att.: Chefkonsulent Elmir Tartic

Dato: 17-08-2020
Sagsnr: 03.01.00-K04-1-20

Ministeriets j.nr. 2020-4809 – Høringssvar om 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)

Frederiksberg Kommune er bekendt med, at Transport- og Boligministeriet i brev af 3. juli 2020 har sendt 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) i høring. I den anledning henvender kommunen sig til ministeriet med følgende bemærkninger til udkastet:

Lovændringens gyldighedsområde

Frederiksberg Kommune ser med tilfredshed på lovforslagets hovedsigte. Det er en generel svaghed i boligreguleringslovens (herefter "lovens") kapitel VII, at reglerne kun gælder boliger, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse (i de kommuner, hvor loven er gældende). Nyetablerede boliger kan således i dag stå ubeboet, uden at den pågældende kommune kan kræve boligerne taget i brug til helårsbeboelse. Denne situation kan åbne op for misbrug, og den skader en effektiv udnyttelse af boligmassen.

Imidlertid svækker det lovforslagets formål betydeligt, hvis lovændringen 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.

Der kan derfor gå lang tid, før alle nyetablerede boliger vil være omfattet af lovændringen, især i de større kommuner. Dette vil forsinke den ønskede effekt af lovændringen på boligmarkedet betydeligt, medmindre de pågældende kommuner gennemfører et omfattende arbejde med at indføre nye lokalplaner i de områder, hvor der er mange nyopførte boliger. Dette vil efter Frederiksberg Kommunes opfattelse ikke være hensigtsmæssigt.

Frederiksberg Kommune er således enige i Københavns Kommunes hørings svar, hvor Københavns Kommune anfører, at lovens krav om bopælspligt 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 kravet 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.

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

Når det gælder kravet om helårsbeboelse i lovens §§ 46-47 og § 50, er Frederiksberg Kommune enige i Københavns Kommunes kritik i hørings svaret af, at en ejer kan anmode kommunen om at anvise en lejer, hvis kommunen har afslået en ansøgning om at ophæve kravet om helårsbeboelse i en bolig, med den konsekvens, at kravet om helårsbeboelse er ophævet, hvis ikke kommunen inden 6 uger efter anmodningen anviser en lejer.

Denne regel i lovens § 51, stk. 3, svarer ikke til de nuværende forhold på boligmarkedet. I dag er det nemlig meget sjældent, at kommunerne i henhold til lovens § 48, stk. 3, anviser boligsøgende til tomme boliger, som ejerne så er pligtige at leje boligerne ud til. § 51, stk. 3, afspejler den store mangel på boliger efter 2. verdenskrig, men bestemmelsen er nu helt utidssvarende. Der er ikke længere behov for § 51, stk. 3, som boligsituationen er i dag.

Reelt kan en ejer ved at bede om at få anvist en lejer efter § 51, stk. 3, tvinge en kommune til at give tilladelse til nedlæggelse af en bolig (§ 46), en husstands benyttelse af flere boliger i kommunen (§ 47) eller sommerbeboelse og lign. midlertidig benyttelse mv. (§ 50). Dette er både urimeligt og uhensigtsmæssigt, og det kan misbruges. En kommune har et legitimt behov for at sikre en rationel udnyttelse af den lokale boligmasse, selv om den ikke altid kan anvise lejlighedsøgende til en bestemt bolig i en given situation.

Af disse grunde bør lovens § 51, stk. 3, ophæves.

Lovens administration

Frederiksberg Kommune foreslår også, at loven får 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.

Lovens sanktionsmuligheder

Frederiksberg Kommune foreslår, at lovens § 53, stk. 1. (straffebestemmelser) tilføjes følgende litra f:

Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke

"f) overskrider en tidligere meddelt yderligere frist i henhold til § 48, stk. 5, til at en bolig kan være ledig som følge af ombygning, uden at boligen i mellemtiden er blevet beboet".

Den foreslåede bestemmelse er efter Frederiksberg Kommunes opfattelse nødvendig for at 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.

I dag vil kommunens eneste reaktionsmulighed over for ejerne være at anvise lejere i henhold til § 48, stk. 3 og 4, medmindre ejerne helt undlader at anmelde de ledige lejligheder til kommunen. Dette instrument er uanvendeligt, når en bolig er under ombygning. Desuden vil huslejen typisk stige, når en bolig er moderniseret eller renoveret. Derefter er boligen ikke interessant for mange af de lejlighedssøgende, som det kan komme på tale at anvise, idet disse personer ofte ikke vil have råd. Som tidligere nævnt anviser kommunerne kun meget sjældent lejere til tomme boliger i henhold til § 48, stk. 3 og 4, i praksis.

Frederiksberg Kommune forslår 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.

Et sådant redskab vil gøre det muligt at behandle og afslutte mange sager efter boligreguleringsloven uden den tungere vej gennem retssystemet. Det vil gøre håndhævelsen af loven betydeligt mere effektiv og således få en præventiv virkning.

Afslutning

Frederiksberg Kommune anmoder venligst Transport- og Boligministeriet om at bekræfte modtagelsen af dette brev.

På grund af det fremskredne tidspunkt midt i sommerferieperioden, hvor høringen finder sted, sender Frederiksberg Kommunes forvaltning disse bemærkninger til lovforslaget uden at have forelagt høringssvaret for politisk behandling i kommunalbestyrelsen. Frederiksberg Kommune tager derfor forbehold for efterfølgende politisk godkendelse af høringssvaret.

Venlig hilsen

Jesper Dahl (jeda02)

Byudviklingschef

By Byggeri og Ejendomme

www.frederiksberg.dk/kontakt



Til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk

KL's bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (vedr. bopælspligt)

KL takker for muligheden for at kommentere på det fremsendte udkast til lovforslag, hvormed bopælspligten, inden for lokalplaner med krav om helårsbeboelse, skal anmeldes senest 6 uger efter køb af en nybygget bolig.

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.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Troels Øhlenschlæger Graversen
Chefkonsulent, KL

Dato: 17. august 2020

Sags ID: SAG-2020-03975
Dok. ID: 2957417

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1



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).

21. august 2020

Sagsnummer
2020-0163654

Dokumentnummer
2020-0163654-21

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 forslagets 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 imidlertid 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. F.eks. 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 boligreguleringssager, 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.



REFERAT

for mødet den 20.08.2020, kl. 17:30 i Rådhuset, Festsalen

1. Høringssvar om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforhold (2020-0174600) 2



1. Høringssvar om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforhold (2020-0174600)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til udkast til høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der åbner op for bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse.

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende, at Teknik- og Miljøforvaltningen sender høringssvaret til Transport- og Boligministeriet, jf. bilag 2.

(Teknik- og Miljøudvalget)

(Standsningssag)

Problemstilling

Transport- og Boligministeriet sendte den 3. juli 2020 forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der åbner op for bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse, i høring.

Teknik- og Miljøudvalget forelægges forvaltningens høringssvar. Forvaltningens høringssvar indeholder de tidligere udtrykte politiske ønsker om flere og bedre reguleringsmuligheder af boligmassen.

Høringsfrist er den 18. august 2020. Teknik- og Miljøudvalget skal på den baggrund tage stilling til høringssvar om lovændringen.

Løsning

Transport- og Boligministeriet ønsker med lovforslaget at styrke kommunernes mulighed for at sikre, at boliger til helårsbeboelse anvendes af borgere i kommunen til helårsbeboelse og ikke til korttidsudlejning.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at lovforslaget delvist imødekommer det politiske ønske om at forbedre kommunens muligheder for at håndhæve krav om helårsbeboelse fra boligen ibrugtages, da kommunen ikke har hjemmel til at regulere dette med den nugældende lovgivning. Selvom der er gode tiltag i lovforslaget, er det dog forvaltningens vurdering, at lovforslaget ikke i tilstrækkeligt omfang imødekommer det politiske ønske om flere og bedre reguleringsmuligheder. Lovforslaget

åbner op for, at bopælspligten i nye boliger kan håndhæves allerede ved opførelse i modsætning til i dag, hvor bopælspligten reelt først kan håndhæves, når der har været konstateret indflytning i en bolig.

Imidlertid vil lovforslaget kun gælde boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter d. 1. januar 2021. Dette er u hensigtsmæssigt da 9.200 boliger, der i juli 2020 er under opførelse i København, dermed ikke vil være omfattet af bestemmelserne. Heraf er de 7.400 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.

Forvaltningen har i udkastet til hørings svar derfor henvist til følgende:

- 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 (kravet om helårsbeboelse fremgår af alle lokalplaner i Københavns Kommune vedtaget siden 2007).
 - gælde i uplanlagte områder, hvor kravet om helårsbeboelse er stillet i byggetilladelsen (evt. suppleret med en tinglyst deklARATION).

Herudover har forvaltningen givet udtryk for følgende:

- Behovet 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 (fx. lejekontrakt).
- Behovet for bedre sanktionsmuligheder – både ved ejers manglende oplysninger om benyttelsen af boligen og ved ejers manglende ibrugtagning/udlejning af boligen til helårsbeboelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen, sender Teknik- og Miljøforvaltningen hørings svaret til Transport- og Boligministeriet den 18. august 2020.

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen sender høringssvaret til Transport- og Boligministeriet, jf. bilag 2.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 17. august 2020

Indstillingen blev godkendt med 6 stemmer mod 3. 1 undlod at stemme.

For stemte: A, F, Ø og Å.

Imod stemte: C, O og V.

Undlod at stemme: B.

Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne finder det meget problematisk, at der stille krav om bopælspligt til boliger, der allerede er købt uden bopælspligt. Der er dermed reelt tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft ved at indføre bopælspligt til boliger, der allerede er købt under forudsætning om, at der ikke var krav om bopælspligt.”

Indstillingen blev standset af Dansk Folkeparti, jf. kommunestyrelseslovens § 23, og indstillingen indbringes dermed i sin helhed til afgørelse i Borgerrepræsentationen.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20. august 2020

Indstillingen blev godkendt med 36 stemmer imod 13. 5 medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, F, Å og Niko Grünfeld (løsgænger)

Imod stemte: V, C, O, Fremad

Undlod at stemme: B

Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Venstre og Fremad valgte at tilslutte sig:

”Partierne finder det meget problematisk, at der stille krav om bopælspligt til boliger, der allerede er købt uden bopælspligt. Der er dermed reelt tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft ved at

indføre bopælspligt til boliger, der allerede er købt under forudsætning om, at der ikke var krav om bopælspligt”

Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Hørings svar

Til
Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk.

Deres j.nr. : 2020-4809

Høring 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)

Lejernes Landsorganisation (LLO) skal venligst takke for at have fået sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglerens anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejereren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et "smuthul" i den eksisterende lovgivning lukkes.

Med andre ord bliver der stillet krav om at gode nye boliger ikke længere kan få lov at stå tomme, men i stedet skal bebos af mennesker hele året.

Lovforslaget er udtryk for sunde betragtninger om den bedst mulige benyttelse af boligmassen, og LLO støtter naturligvis denne forbedring af bopælspligten.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen



LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Vestre Landsret
Præsidenten



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt pr. mail til trm@trm.dk og eta@trm.dk

J.nr. 40A-VL-42-20
Den 20/07-2020

Transport- og Boligministeriet har ved brev af 3. juli 2020 (sagsnr. 2020-4809) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring 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).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen


Helle Bertung



Den 07-08-20
J.nr. 40A-ØL-44-20
Init: sdy

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt pr. mail til: trm@trm.dk og eta@trm.dk

Transport- og Boligministeriet har ved brev af 3. juli 2020 (Sagsnr. 2020-4809) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring 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).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen



Bent Carlsen



Ellen Børst-Porsbo