



Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Notat

13-06-2017

## **Boliger uden bopælspligt i København, Odense og Aarhus**

Nærværende notat er hovedsageligt baseret på BBR-registeret primo januar 1990 til primo januar 2017 og CPR-registeret primo januar 2017. Der er dermed anvendt nyere tal end i første version af delanalysen "Delresultater fra analyse om bopælspligt, som er oversendt til Transport-, Bygnings- og Boligudvalget d. 26. april 2017. Opdateringen har betydet, at der i analysen er registreret flere boliger uden bopælspligt. Tilvæksten af boliger skyldes, at der i 2016 er blevet færdiggjort et meget stort antal boliger.<sup>1</sup>

I tilgift til opdateringen af tabellerne med BBR og CPR 2017 er der i nærværende notat indsat nye typer tabeller baseret på lokalplanoplysninger fra Plansystem DK, ejerskabsoplysninger fra ESR og bolighandelsoplysninger fra SVUR.

### **1.1 Boliger uden bopælspligt, definition**

- I det følgende er en bolig uden bopælspligt defineret som en bolig, hvortil der aldrig har været tilmeldt en folkeregisteradresse.

---

<sup>1</sup> Notatet er udbygget på flere måder. Det har betydning for, hvor lang tid de nyopførte boliger (eller ombyggede erhvervsboliger) har stået tomme, at der i tabel 2 korrigeres for at en *boligs* ibrugtagelse ikke kan ligge tidligere end bygningens ibrugtagelse. Siden 2010 optræder en del boliger i BBR før bygningen, hvori boligerne befinder sig, er færdigkonstrueret; det skyldes formentlig at projektsalg, det vil sige udbud og salg af boliger i projektfasen, er blevet mere almindeligt i de senere år. Notatet er tilføjet tabeller over, hvem der står som ejere af boligerne uden bopælspligt, og tabeller der illustrerer boligerne relative pris.

## 1.2 Hvilke boliger indgår i analysen

- Analysen tager udgangspunkt i boliger, hvor kravet om helårsbeboelse er entydigt relevant. Defineret i BBR betyder det som følger:
  - Boliger benyttet til helårsbeboelse – dvs. *ikke* til fritidsformål såsom sommerhuse og kolonihavehuse.
  - Egentlige boliger, dvs. boliger med eget køkken.
  - Ovenstående afgrænsning udelukker enkeltværelser såsom klubværelser og enkeltværelser i en- og tofamiliehuse. Disse er ikke omfattet af boligreguleringslovens §48.
  - Opgørelserne af omfanget af boliger uden bopælspligt i dette notat stemmer nogenlunde overens med opgørelsen af omfanget af boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune, som Københavns Kommune offentliggjorde i januar 2017.<sup>2</sup>

## 1.3 Omfanget af boliger uden bopælspligt

### 1.3.1 Omfanget af boliger uden bopælspligt

- Tabel 1a-1c viser antallet af boliger uden bopælspligt i henh. København, Odense og Aarhus.
- Der er relativt få boliger uden bopælspligt: I Københavns Kommune er der ca. 2.591 boliger, hvilket svarer til under 1 procent af alle boliger. I Odense og Aarhus er der henholdsvis 246 og 544 boliger uden bopælspligt.
- Københavns Kommune har i januar 2017 oplyst, at der er ca. 800 boliger, hvor der ikke er pligt til helårsbeboelse da de er godkendt af kommunen til brug som gæste- eller fe-

---

<sup>2</sup> De mindre afvigelser i opgørelserne består af forskelle i opgørelsestidspunktet og små forskelle i afgrænsningen af den boligmasse, hvori der udsøges boliger uden bopælspligt ved sammenkobling med CPR. Københavns Kommunes opgørelse (offentliggjort i januar 2017) fandt 2.653 boliger (de ca. 2.700) baseret op en afgrænsning af boligmassen på 307.607 boliger i alt (jf. notat fra Københavns Kommune per 28. september 2016). Københavns Kommune har oplyst, at en opgørelse foretaget 11. maj 2017 fandt 2.980 boliger uden bopælspligt, hvor afgrænsningen af boligmassen giver i alt 300.866 boliger i Københavns Kommune, mens de finder 2.743 boliger uden bopælspligt i en mere snæver afgrænsning af boligmassen.

rieboliger, ambassadeboliger, pendlerboliger eller som boliger for folketingsmedlemmer med fast bopæl uden for hovedstadsregionen. Der er imidlertid ikke klart hvor mange af disse, der ikke tidligere har haft tilmeldt en folkeregisteradresse; det kan således ikke afgøres i hvilken kolonne af Tabel 1a, disse "befinder sig".

- Der blev færdiggjort mange nye boliger i 2016. Det er baggrunden for, at der er relativt mange tomme boliger i 2016.
- Knap halvdelen af boliger uden bopælspligt forekommer i relativt gamle bygninger (opført før 1986).

*Tabel 1a. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på bygningens ibrugtagelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)*

Bygningens ibrugtagelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Københavns kommune</b>						
Før 1986	261.496	252.587	8.909	7.702	1.207	0,5%
1987-1991	4.363	4.248	115	101	14	0,3%
1992-1996	3.896	3.786	110	108	2	0,1%
1997-2001	2.371	2.194	177	84	93	3,9%
2002-2006	7.465	6.909	556	288	268	3,6%
2007-2011	7.557	7.128	429	333	96	1,3%
2012	1.207	1.131	76	32	44	3,6%
2013	913	882	31	18	13	1,4%
2014	2.215	2.063	152	83	69	3,1%
2015	1.694	1.496	198	83	115	6,8%
2016	2.984	2.214	770	100	670	22,5%
I alt	296.161	284.638	11.523	8.932	2.591	0,9%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

Tabel 1b. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på bygningens ibrugtagelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)

Bygningens ibrugtagelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Odense kommune</b>						
Før 1986	79.900	77.258	2.642	2.490	152	0,2%
1987-1991	4.708	4.596	112	108	4	0,1%
1992-1996	1.988	1.949	39	36	3	0,2%
1997-2001	1.889	1.850	39	38	1	0,1%
2002-2006	2.826	2.774	52	50	2	0,1%
2007-2011	2.271	2.215	56	48	8	0,4%
2012	671	658	13	11	2	0,3%
2013	288	279	9	7	2	0,7%
2014	274	264	10	8	2	0,7%
2015	659	621	38	14	24	3,6%
2016	567	504	63	17	46	8,1%
I alt	96.041	92.968	3.073	2.827	246	0,3%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

Tabel 1c. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på bygningens ibrugtagelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)

Bygningens ibrugtagelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Aarhus kommune</b>						
Før 1986	117.054	113.570	3.484	3.276	208	0,2%
1987-1991	7.386	7.229	157	153	4	0,1%
1992-1996	4.739	4.625	114	112	2	0,0%
1997-2001	5.303	5.196	107	103	4	0,1%
2002-2006	6.325	6.186	139	128	11	0,2%
2007-2011	6.339	6.171	168	154	14	0,2%
2012	2.393	2.337	56	49	7	0,3%
2013	1.736	1.655	81	41	40	2,3%
2014	1.009	985	24	11	13	1,3%
2015	1.466	1.422	44	25	19	1,3%
2016	1.609	1.317	292	70	222	13,8%
I alt	155.359	150.693	4.666	4.122	544	0,4%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

### 1.3.2 Boliger uden bopælspligt i nyopførte og gamle bygninger

- Tabel 2a-2c viser boligbestanden efter *boligens* opførelsesår, hvorimod Tabel 1a-1c er opgjort efter *bygningens* opførelsesår.
- Boligens opførelsesår identificeres som året for boligens første optræden i BBR, når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. Hvis boligens første optræden i BBR ligger før bygningens opførelsesår, sættes boligens opførelsesår lig med bygningens.
- En væsentlig andel af boliger uden bopælspligt består af konverterede boliger, altså nye boliger i gamle bygninger, sandsynligvis erhvervslejemål.
- Ca. halvdelen af boligerne i Københavns Kommune, der primo januar 2017 var uden bopælspligt, er opført inden for de seneste tre år.

Tabel 2a. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på boligens opførelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)

boligens opførelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Københavns kommune</b>						
Før 1986	216.553	210.588	5.965	5.821	144	0,1%
1987-1991	8.647	8.334	313	299	14	0,2%
1992-1996	7.835	7.578	257	246	11	0,1%
1997-2001	7.973	7.635	338	269	69	0,9%
2002-2006	19.400	18.322	1.078	642	436	2,2%
2007-2011	22.223	20.672	1.551	1.090	461	2,1%
2012	1.960	1.811	149	75	74	3,8%
2013	1.710	1.595	115	40	75	4,4%
2014	3.089	2.830	259	122	137	4,4%
2015	3.148	2.547	601	194	407	12,9%
2016	3.623	2.726	897	134	763	21,1%
I alt	296.161	284.638	11.523	8.932	2.591	0,9%

Anm: dataudtræk BBR primo januar 1990 -2017 og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boligens opførelsesår er defineret som boligens første optræden i et BBR-år (BBR 1990 - 2017), når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. For boliger, hvis første optræden ligger forud for 1990, sættes boligens opførelsesår lig bygningens ibrugtagelsesår. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

Tabel 2b. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på boligens opførelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)

boligens opførelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Odense kommune</b>						
Før 1986	69.273	67.214	2.059	2.043	16	0,0%
1987-1991	5.662	5.509	153	148	5	0,1%
1992-1996	3.948	3.816	132	132	0	0,0%
1997-2001	3.519	3.391	128	120	8	0,2%
2002-2006	5.061	4.933	128	120	8	0,2%
2007-2011	4.345	4.163	182	131	51	1,2%
2012	788	769	19	16	3	0,4%
2013	884	852	32	27	5	0,6%
2014	461	442	19	11	8	1,7%
2015	1.126	1.044	82	32	50	4,4%
2016	974	835	139	47	92	9,4%
I alt	96.041	92.968	3.073	2.827	246	0,3%

Anm: dataudtræk BBR primo januar 1990 -2017 og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boligens opførelsesår er defineret som boligens første optræden i et BBR-år (BBR 1990 - 2017), når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. For boliger, hvis første optræden ligger forud for 1990, sættes boligens opførelsesår lig bygningens ibrugtagelsesår. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

Tabel 2c. Bestanden af egentlige boliger i danske storbyer i 2017 (primo januar) fordelt på boligens opførelsesår og status for beboelse (antal boliger og procent af total)

boligens opførelsesår	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Aarhus kommune</b>						
Før 1986	97.727	95.247	2.480	2.464	16	0,0%
1987-1991	8.041	7.847	194	193	1	0,0%
1992-1996	7.563	7.331	232	232	0	0,0%
1997-2001	9.325	9.096	229	220	9	0,1%
2002-2006	11.023	10.683	340	318	22	0,2%
2007-2011	11.413	10.965	448	343	105	0,9%
2012	2.765	2.693	72	61	11	0,4%
2013	2.179	2.069	110	63	47	2,2%
2014	1.340	1.292	48	23	25	1,9%
2015	1.886	1.809	77	49	28	1,5%
2016	2.097	1.661	436	156	280	13,4%
I alt	155.359	150.693	4.666	4.122	544	0,4%

Anm: dataudtræk BBR primo januar 1990 -2017 og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boligens opførelsesår er defineret som boligens første optræden i et BBR-år (BBR 1990 - 2017), når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. For boliger, hvis første optræden ligger forud for 1990, sættes boligens opførelsesår lig bygningens ibrugtagelsesår. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

### 1.3.3 Ibrugtagelse af nye boliger

- Som det fremgår af Tabel 2a-2c, er de fleste boliger uden bopælspligt opført inden for de sidste 3 år.
- Dette tyder på, at en stor del af boliger uden bopælspligt er "korttidsledige", og kan forventes at blive taget i brug inden for få år.
- Tabel 3 viser tempoet for ibrugtagelsen af nye boliger i Københavns Kommune fra 2007 til 2016. Nye boliger er opgjort på samme måde som i Tabel 2a-2c, dvs. som boligens – fremfor bygningens – første optræden i BBR, når boligens



første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår.

- Tabel 3 viser, at kun en ganske lille andel af nye boliger forbliver tomme over en længere periode. Der er eksempelvis under 1 procent af alle boliger opført i år 2007, som står ledige i 2016.
- Tabel 3 viser også den gennemsnitlige ibrugtagelsesgrad for boliger opført fra 2007 til 2016 opgjort efter antallet af år, der er forløbet siden boligens opførelse.
- Samlet set sandsynliggør Tabel 3, at de mange (over halvdelen af samtlige) boliger uden bopælspligt, som er opført inden for de sidste 3 år, vil blive taget i brug over de kommende år. Det betyder, at puljen af "langtigsledige" boliger uden bopælspligt sandsynligvis er ganske lille. (Der vil selvfølgelig altid være en til- og frastrømning af nye boliger, som efterhånden bliver taget i brug).

Tabel 3. Ibrugtagelsen af nye boliger 2007-2016, andel i %

**Københavns Kommune**

Ibrugtaget, år	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Opført, år</b>										
2007	67%	86%	92%	94%	96%	97%	98%	98%	99%	99%
2008		77%	88%	94%	96%	97%	98%	98%	99%	99%
2009			75%	92%	95%	97%	98%	98%	99%	99%
2010				76%	80%	84%	92%	95%	96%	97%
2011					76%	90%	93%	94%	95%	96%
2012						65%	89%	93%	95%	96%
2013							63%	84%	94%	96%
2014								67%	89%	96%
2015									58%	87%
2016										78%
<b>I alt, Ibrugtaget år 1 -- år 10</b>										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10
I alt, opført år 1	72%	85%	91%	94%	96%	97%	97%	98%	99%	99%

---

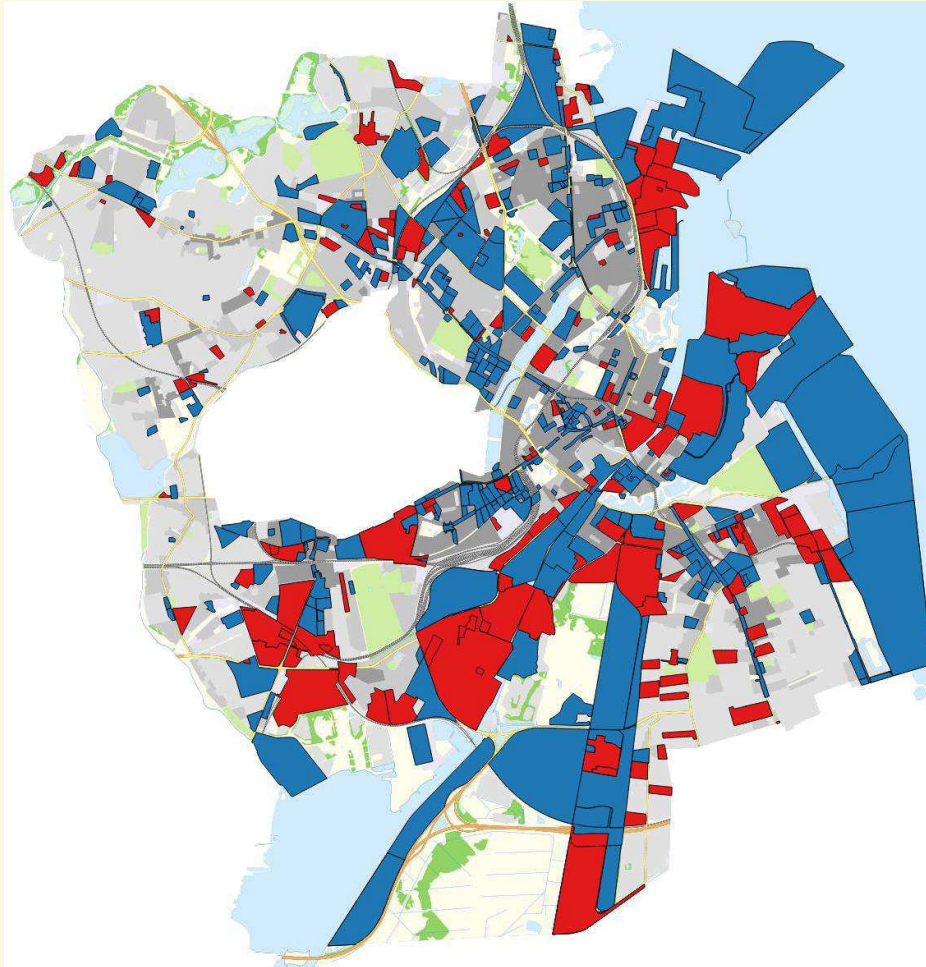
Anm: dataudtræk BBR primo januar 1990-2017 og CPR primo januar 2017. Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boligens opførelsesår er defineret som boligens første optræden i et BBR-år (BBR 1990 - 2017), når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. For boliger, hvis første optræden ligger forud for 1990, sættes boligens opførelsesår lig bygningens ibrugtagelsesår. En bolig er defineret som ibrugtaget, når første tilmelding til folkeregisteret er forekommet.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR

#### **1.4 Bopælspligt i københavnske lokalplaner**

- Figur 1 viser Københavnske lokalplaner, som var i kraft ultimo marts 2017. Lokalplaner er opdelt efter krav til helårsbeboelser, hvor røde områder indikerer lokalplaner med krav til helårsbeboelser og blå indikerer lokalplaner uden krav til helårsbeboelse.
- Ikke alle lokalplaner indeholder krav om helårsbeboelser. En relativt stor del af disse lokalplaner regulerer områder uden nogen boligenheder.

Figur 1: Lokalplaner i Københavns Kommune: udlagt til helårsbeboelse (rød) eller ej helårsbeboelse (blå)



Anm.: Dataudtræk Plansystem DK ultimo marts 2017. Lokalplaners egenskaber er identificeret ultimo marts 2017. Vi viser egentlige lokalplaner (plantype 20.1), som var i kraft ultimo marts 2017. Evt. krav til helårsbeboelse fremgår af planteksten. Figuren skelner mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse planer, som kan have ændrede krav til helårsbeboelse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse pba. Plansystem DK og Kortforsyningen

- Københavns Kommune begynder at stille krav til helårsbeboelse (primært) fra år 2000.
- Tabel 4 viser, at knap en 1/3 (32 pct.) af alle lokalplaner og tillæg til lokalplaner, som var i kraft ultimo marts 2017, indeholder krav til helårsbeboelse.
- Størstedelen af nye lokalplaner fra år 2000 og frem indeholder krav til helårsbeboelse.

Tabel 4. Københavnske lokalplaner og lokalplantillæg med og uden krav til helårsbeboelse efter lokalplanens vedtagelses- og aflysningsår.

	Lokalplaner og tillæg i kraft			Nye lokalplaner og tillæg		
	Krav til helårsbeboelse			Krav til helårsbeboelse		
	I alt	I alt	andel, %	Tilgang	heraf	andel, %
-1986	105	0	0%	106	0	0%
1987-1991	204	1	0%	104	1	1%
1992-1996	294	2	1%	97	1	1%
1997-2001	339	11	3%	70	9	13%
2002-2006	409	71	17%	81	61	75%
2007-2011	465	110	24%	74	43	58%
2012	487	121	25%	33	13	39%
2013	501	130	26%	18	10	56%
2014	515	140	27%	16	10	63%
2015	537	161	30%	29	21	72%
2016	566	180	32%	32	20	63%
2017	571	184	32%	5	4	80%

Anm: Dataudtræk Plansystem DK ultimo marts 2017. Tabellen er afgrænset til egentlige lokalplaner og lokalplantillæg (plantype 20.1), dvs. alle lokalplaner fratrukket byplanvedtægter (plantype 20.2), som var i kraft ultimo marts 2017; lokalplanernes egenskaber er kategoriseret ud fra planteksten på samme tidspunkt. Krav til helårsbeboelse indføres i mange tilfælde til delområder af en eksisterende lokalplaner og dækker ofte lige så store områder; i denne opgørelse skelnes derfor ikke mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse. Det samlede antal lokalplaner og lokalplantillæg i kraft opgøres som det kumulerede antal vedtagne planer fratrukket aflyste planer.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. Plansystem DK

- Tabel 5 viser fordelingen af boliger efter lokalplanernes karakteristika: 12 procent af alle boliger i København har lokalplaner med krav om helårsbeboelse, 23 procent har lokalplaner uden krav om helårsbeboelse og 65 procent af boligerne ligger i områder helt uden lokalplan. Det er således langt fra alle boliger, der er omfattet af lokalplaner med krav til helårsbeboelse.
- Boliger uden bopælspligt er i relativ høj grad omfattet af lokalplaner med krav til helårsbeboelse (46 procent i forhold til 12 procent for alle boliger). 54 procent af boligerne (der, jf. tabel 2, er relativt nyopførte) ligger i områder, hvor der enten *ikke* er lokalplan (28 pct.) eller er lokalplan uden krav om helårsbeboelse.

- En grafisk identifikation af Tabel 5, ved sammenstilling af Figur 1 og 2 kan findes i Appendiks.

*Tabel 5. Fordelingen af Københavnske boliger efter lokalplaners karakteristika*

	I alt		Tomme		Uden bopælspligt	
	antal	fordeling	antal	fordeling	antal	fordeling
Lokalplan uden krav	67.516	23%	2.679	23%	682	26%
Lokalplan med krav	35.706	12%	2.621	23%	1.189	46%
Ingen lokalplan	192.939	65%	6.223	54%	720	28%
I alt	296.161	100%	11.523	100%	2.591	100%

Anm: Dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; Plansystem DK ultimo marts 2017. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Evt. krav til helårsbeboelse fremgår af planteksten.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR, OIS og Plansystem DK

- Tabel 6 viser fordelingen af boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune efter lokalplanernes egenskaber og boligens opførelsesår. Tabellen viser, at blandt de 1.189 boliger uden bopælspligt, som er underlagt en lokalplan med krav til helårsbeboelse, er 72 procent opført inden for de sidste 3 år.
- På baggrund af Tabel 3 (ibrugtagelse af nye boliger) ovenfor, kan det forventes at størstedelen af boligerne opført inden for de sidste 3 år, i alt 857, vil blive ibrugtaget inden for en kort årrække.

Tabel 6. Fordelingen af boliger uden bopælspligt i København 2017 (primo januar) fordelt på boligens opførelsesår og lokalplanstatus (antal boliger og procent af det samlede antal boliger med den givne lokalplansstatus)

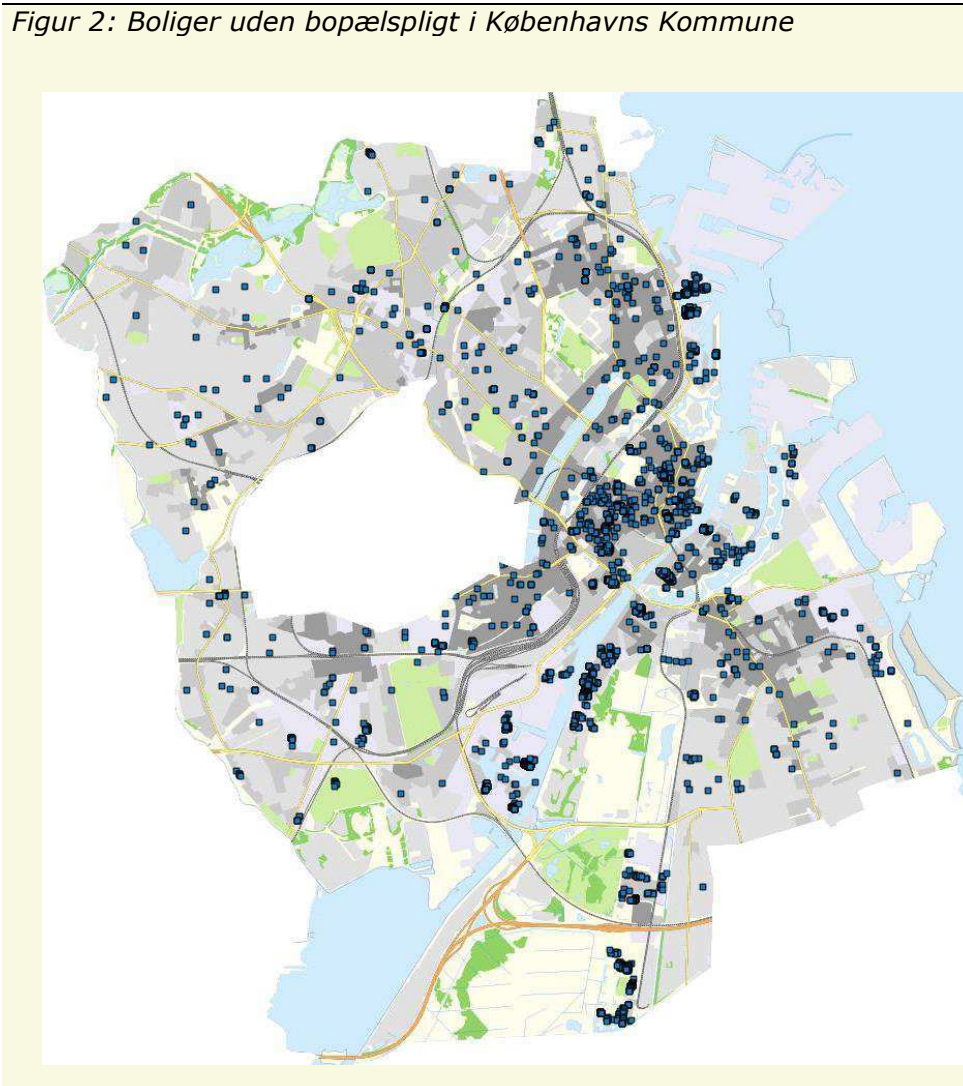
boligens opførelsesår	Fordeling af boliger uden bopælspligt					
	Lokalplan uden krav		Lokalplan med krav		Ingen lokalplan	
	antal	andel	antal	andel	antal	andel
<b>Københavns kommune</b>						
Før 1986	47	7%	16	1%	81	11%
1987-1991	9	1%	0	0%	5	1%
1992-1996	8	1%	0	0%	3	0%
1997-2001	48	7%	7	1%	14	2%
2002-2006	281	41%	56	5%	99	14%
2007-2011	118	17%	223	19%	120	17%
2012	41	6%	16	1%	17	2%
2013	20	3%	14	1%	41	6%
2014	22	3%	74	6%	41	6%
2015	40	6%	115	10%	252	35%
2016	48	7%	668	56%	47	7%
I alt	682	100%	1.189	100%	720	100%

Anm: Dataudtræk BBR primo januar 1990-2017, CPR primo januar 2017 og Plansystem DK ultimo marts 2017. Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boligens opførelsesår er defineret som boligens første optræden i et BBR-år (BBR 1990 - 2017), når boligens første optræden forekommer efter bygningens ibrugtagelsesår. For boliger, hvis første optræden ligger forud for 1990, sættes boligens opførelsesår lig bygningens ibrugtagelsesår. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Lokalplaners egenskaber er identificeret ultimo marts 2017. Vi medregner egentlige lokalplaner (plantype 20.1), som var i kraft ultimo marts 2017. Evt. krav til helårsbeboelse fremgår af planteksten. Figuren skelner mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse planer, som kan have ændrede krav til helårsbeboelse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og Plansystem DK

- Figur 2 viser den geografiske fordeling af boliger uden bopælspligt, og Tabel 7 opgør boligerne efter postområder.

Figur 2: Boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune



Anm.: Dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Figuren udelader 5 boliger, hvortil det ikke har været muligt at koble geografiske koordinater.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og Kortforsyningen

- Tabel 7 viser, at koncentrationen af boliger uden bopælspligt er højest i København K , S og SV.

Tabel 7. Bestanden af alle boliger i København i 2017 fordelt på postzoner (antal boliger og procent af total)

postområder	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	Uden bopælspligt
<b>Københavns kommune</b>						
K	22.446	20.345	2.101	1.299	802	3,6%
V	21.074	20.371	703	535	168	0,8%
Ø	45.625	43.812	1.813	1.516	297	0,7%
N	37.763	36.795	968	934	34	0,1%
S	61.842	59.297	2.545	1.828	717	1,2%
NV	27.827	27.143	684	592	92	0,3%
SV	13.406	12.679	727	442	285	2,1%
Øvrige	66.178	64.196	1.982	1.786	196	0,3%
I alt	296.161	284.638	11.523	8.932	2.591	0,9%

Anm: Dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR og CPR



## 1.5 Benyttelsen af boliger uden bopælspligt

### 1.5.1 Ejerskab

Tabel 8a. Ejers bopæl/hovedsæde for boliger uden bopælspligt

Ejers bopæl	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	
					antal	%
<b>Københavns kommune</b>						
Region Hovedstaden	267.057	257.624	9.433	7.578	1.855	0,7%
Andre regioner, i alt	18.205	16.885	1.320	926	394	2,2%
- Region Midtjylland	4.525	4.129	396	219	177	3,9%
- Region Nordjylland	2.414	2.102	312	275	37	1,5%
- Region Sjælland	5.126	4.877	249	192	57	1,1%
- Region Syddanmark	6.140	5.777	363	240	123	2,0%
Udland, i alt	3.019	2.435	584	251	333	11,0%
- Grønland	84	66	18	12	6	7,1%
- Udland, i øvrigt	2.935	2.369	566	239	327	11,1%
Uoplyste	7.884	7.698	186	177	9	0,1%
I alt	296.165	284.642	11.523	8.932	2.591	0,9%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017, ESR maj 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og ESR

- Tabel 8a viser fordelingen af boliger i Københavns Kommune efter ejers bopæl (privatpersoner) eller virksomhedsadresse
- Det fremgår, at knap 1.900 (71 pct.) af boligerne uden bopælspligt har ejere hjemmehørende i Region Hovedstaden. Knap 400 (15 pct.) har ejere bosat i andre regioner, og godt 300 ejere (12,5 pct.) af boliger uden bopælspligt er hjemmehørende i udlandet.
- Et flertal af boliger uden bopælspligt har ejere bosat i Københavns Kommune. Men målt i forhold alle boliger i Københavns kommune er andelen af ejere bosat i Københavns Kommune lav i boliger uden bopælspligt.

- Udenlandske ejere og ejere bosat i andre regioner ejer i højere grad boliger uden bopælspligt end "almindelige boliger". Over 10 procent af samtlige boliger ejet af privatpersoner eller virksomheder bosat i udlandet er boliger uden bopælspligt.

Tabel 8b. Ejers bopæl/hovedsæde for boliger uden bopælspligt

Ejers bopæl	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	
					antal	%
<b>Odense kommune</b>						
Region Syddanmark	90.817	88.133	2.684	2.488	196	0,2%
Andre regioner, i alt	4.205	3.953	252	211	41	1,0%
- Region Hovedstaden	2.799	2.625	174	141	33	1,2%
- Region Midtjylland	977	933	44	40	4	0,4%
- Region Nordjylland	118	111	7	7	0	0,0%
- Region Sjælland	311	284	27	23	4	1,3%
Udland, i alt	219	190	29	23	6	2,7%
- Grønland	23	21	2	2	0	0,0%
- Udland, i øvrigt	196	169	27	21	6	3,1%
Uoplyste	800	692	108	105	3	0,4%
I alt	96.041	92.968	3.073	2.827	246	0,3%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017, ESR maj 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og ESR

Tabel 8c. Ejers bopæl/hovedsæde for boliger uden bopælspligt

Ejers bopæl	I alt	Beboet	Fordeling af tomme boliger i 2017			
			Tomme	Tidligere beboet	Uden bopælspligt	
					antal	%
<b>Aarhus kommune</b>						
Region Midtjylland	143.340	139.560	3.780	3.471	309	0,2%
Andre regioner, i alt	9.855	9.251	604	485	119	1,2%
- Region Hovedstaden	5.276	4.917	359	266	93	1,8%

- Region Nordjylland	1.633	1.533	100	84	16	1,0%
- Region Sjælland	257	243	14	14	0	0,0%
- Region Syddanmark	2.689	2.558	131	121	10	0,4%
Udland, i alt	755	583	172	62	110	14,6%
- Grønland	30	23	7	7	0	0,0%
- Udland, i øvrigt	725	560	165	55	110	15,2%
Uoplyste	1.413	1.303	110	104	6	0,4%
I alt	155.363	150.697	4.666	4.122	544	0,4%

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017, ESR maj 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding.  
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og ESR

*Tabel 9. Ejers bopæl/hovedsæde for boliger uden bopælspligt efter ejerskabsforhold*

Ejers bopæl	Ejerforhold			I alt
	privatpersoner	private virksomheder	øvrige ejerformer	
<b>København</b>				
Region Hovedstaden	376	747	732	<b>1855</b>
Andre regioner, i alt	265	73	56	<b>394</b>
- Region Midtjylland	103	44	30	<b>177</b>
- Region Nordjylland	28	2	7	<b>37</b>
- Region Sjælland	46	9	2	<b>57</b>
- Region Syddanmark	88	18	17	<b>123</b>
Udland, i alt	328	5	0	<b>333</b>
- Grønland	6	0	0	<b>6</b>
- Udland, i øvrigt	322	5	0	<b>327</b>
Uoplyste	7	0	2	<b>9</b>
I alt	<b>976</b>	<b>825</b>	<b>790</b>	<b>2.591</b>

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017, ESR maj 2017; Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Øvrige ejerforhold består primært af ejerforeninger, andre foreninger, legater og institutioner.  
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og ESR

- Tabel 9 viser boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune fordelt efter ejers bopæl (privatpersoner og I/S) eller hovedsæde (virksomheder) og boligernes ejerforhold.

- Størstedelen af de ejere af boliger uden bopælspligt, som er bosat i Københavns Kommune, er private virksomheder.
- De fleste boliger uden bopælspligt, som er ejet af "øvrige" i Region Hovedstaden, er boliger, som er ejet af ejerforeninger, andre foreninger, legater og institutioner.
- Af de boliger uden bopælspligt, der ejers af privatpersoner, har ca. 1/3 bopæl i Københavns Kommune, ca. 1/3 i andre danske regioner og ca. 1/3 uden for Danmark.

Tabel 10. Ejers bopæl/hovedsæde for boliger uden bopælspligt efter lokalplanegenskaber

Ejers bopæl	Fordeling af boliger uden bopælspligt i 2017					
	Lokalplan uden krav		Lokalplan med krav		Ingen lokalplan	
	antal	andel	antal	andel	antal	andel
<b>Københavns kommune</b>						
Region Hovedstaden	346	51%	943	79%	566	79%
Andre regioner, i alt	195	29%	112	9%	87	12%
- Region Midtjylland	95	14%	43	4%	39	5%
- Region Nordjylland	17	2%	12	1%	8	1%
- Region Sjælland	29	4%	21	2%	7	1%
- Region Syddanmark	54	8%	36	3%	33	5%
Udland, i alt	136	20%	133	11%	64	9%
- Grønland	5	1%	1	0%	0	0%
- Udland, i øvrigt	131	19%	132	11%	64	9%
Uoplyste	5	1%	1	0%	3	0%
I alt	682	100%	1.189	100%	720	100%

Anm: Dataudtræk BBR primo januar 1990-2017, CPR primo januar 2017, Plansystem DK ultimo marts 2017, ESR ultimo maj 2017. Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Tabellen er afgrænset til egentlige lokalplaner og lokalplantillæg (plantype 20.1), dvs. alle lokalplaner fratrukket byplanvedtægter (plantype 20.2), som var i kraft ultimo marts 2017; lokalplanernes egenskaber er kategoriseret ud fra planteksten på samme tidspunkt. Krav til helårsbeboelse indføres i mange tilfælde til delområder af en eksisterende lokalplaner og dækker ofte lige så store områder; i denne opgørelse skelnes derfor ikke mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR, Plansystem DK og ESR.

- Tabel 10 viser boliger uden bopælspligt fordelt efter ejers bopæl og egenskaberne for den lokalplan (om nogen) boligen er underlagt.

Tabel 11. Ejerformer for boliger uden bopælspligt efter lokalplanegenskaber

Ejerformer	Fordeling af boliger uden bopælspligt i 2017					
	Lokalplan uden krav		Lokalplan med krav		Ingen lokalplan	
	antal	andel	antal	andel	antal	andel
<b>Københavns kommune</b>						
privatpersoner	363	53%	372	31%	241	33%
private virksomheder	198	29%	355	30%	272	38%
øvrige ejerformer	121	18%	462	39%	207	29%
I alt	682	100%	1.189	100%	720	100%

Anm: Dataudtræk BBR primo januar 1990-2017, CPR primo januar 2017, Plansystem DK ultimo marts 2017, ESR ultimo maj 2017. Boligmasse afgrænset til boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Tabellen er afgrænset til egentlige lokalplaner og lokalplantillæg (plantype 20.1), dvs. alle lokalplaner fratrukket byplanvedtægter (plantype 20.2), som var i kraft ultimo marts 2017; lokalplanernes egenskaber er kategoriseret ud fra planteksten på samme tidspunkt. Krav til helårsbeboelse indføres i mange tilfælde til delområder af en eksisterende lokalplaner og dækker ofte lige så store områder; i denne opgørelse skelnes derfor ikke mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR, Plansystem DK og ESR.

- Tabel 11 viser boliger uden bopælspligt fordelt efter ejerform og egenskaberne for den lokalplan (om nogen) boligen er underlagt.
- Af de 462 boliger uden bopælspligt, som er underlagt en lokalplan med krav til helårsbeboelse og som hverken er ejet af privatpersoner eller virksomheder, er ca.  $\frac{3}{4}$  ejet af ejerforeninger.

## 1.6 Håndhævelse af bopælspligt

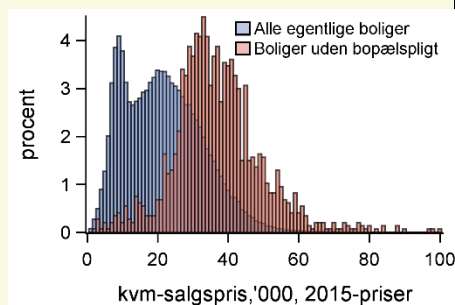
### 1.6.1 Salgspriser og offentlige vurderinger

- Kommunerne kan ifølge Boligreguleringsloven håndhæve et krav om bopælspligt ved at anvise lejere til "tomme" boliger. Hvis de "tomme boliger" imidlertid er dyre/har en høj husleje, vil det i praksis være vanskeligt for kommunerne at

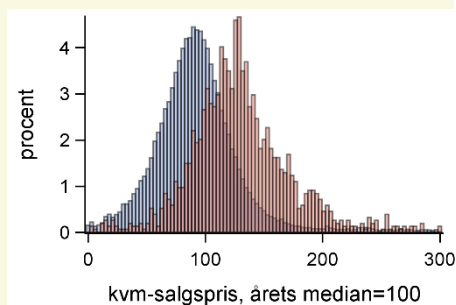
anvise lejere til den tomme bolig og dermed vanskeligt at håndhæve bopælspligten.

- Figur 7 viser fordelingen af *købspriser* for boliger med (rød)/uden (blå) bopælspligt i Københavns Kommune.
- Figur 7a viser, at boliger uden bopælspligt er koncentreret omkring væsentligt højere kvadratmeterpriser sammenlignet med boliger med bopælspligt.
- Figur 7b viser fordelingen af et "konjunkturjusteret" indeks for kvadratmeterpriser: En kvadratmeterpris i fx år 2007 er indekseret ift. median-kvadratmeterprisen (indeks 100) for alle boliger handlet i 2007. En kvadratmeterpris i år 2011 er tilsvarende indekseret ift. niveauet for handelspriserne i 2011. Indekseringen tager højde for forskelle i handelsfrekvensen for boliger med og uden bopælspligt; boliger uden bopælspligt har været handlet relativt hyppigere i de senere år, hvor kvadratmeterprisen for boliger i København generelt har været stigende. Figur 7b viser imidlertid, at prisforskellen mellem boliger med/uden bopælspligt skyldes, at boliger uden bopælspligt reelt er væsentligt dyrere end boliger uden bopælspligt.

Figur 7a: Fordelingen af kvm-priser i 2015-priser i København



Figur 7b: Indeks 100= årets medianpris per kvm



Anm.: Dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; SVUR medio maj 2017. Figur 7a er trunckeret ved 100.000 kr. per m<sup>2</sup>; Figur 7b er trunckeret ved indeks 300. Boligmasse afgrænset som boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Bolighandler er afgrænset til handler af enkelte boliger til forskel fra fx hele bygninger med flere boliger. Figuren til venstre viser fordelingen af kvm-priser i 2015-priser blandt de afgrænsede boliger og handler. Figuren til højre kontrollerer for forskellig handelsfrekvens over tid blandt boliger med/uden bopælspligt, ved -- for hvert år -- at indekserer boligens kvm-pris ift. median-kvm-prisen for boliger handlet i et givent år.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR, SVUR og Danmarks Statistik.

- Tabel 12 viser den numeriske prisfordeling for boliger med/uden bopælspligt i Københavns Kommune. Tabel 12 repræsenterer altså de samme prisfordeling, som er illustreret i Figur 7.
- Af de ca. 2.600 boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune er ca. 1.000 registreret som solgt i SVUR, som indeholder bolighandler siden 1992.
- For de ca. 1.000 boliger uden bopælspligt, som har været handlet, er der observeret ca. 1.500 bolighandler; nogle boliger uden bopælspligt har altså været handlet flere gange.
- Første del af Tabel 12 viser den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt 1. til 3. kvartil af fordelingen af kvadratmeterpriserne. "Medianen" er den midterste kvadratmeterpris i en rangorden af kvadratmeterpriserne. Tilsvarende er 1. kvartil den højeste kvadratmeterpris blandt den laveste fjerdedel af kvadratmeterpriserne, og 3. kvartil er den laveste kvadratmeterpris blandt den højeste fjerdedel af kvadratmeterpriserne.
- Tabel 12 viser, at både den gennemsnitlige kvadratmeterpris og medianen for boliger uden bopælspligt er knap dobbelt så høj som prisen for boliger med bopælspligt.
- Anden del af Tabel 12 viser fordelingen af det "konjunkturjusterede" kvadratmeterprisindeks, som er beskrevet ovenfor ifm. Figur 7.
- Det fremgår af Tabel 12, at kvadratmeterprisindekset er væsentlig højere for boliger uden bopælspligt sammenlignet med boliger med bopælspligt. Forskellen er imidlertid mindre, end det der fremgår af den simple sammenligning af ikke-indekserede kvadratmeterpriser, idet boliger uden bopælspligt fortrinsvis er handlet i senere år, hvor kvadratmeterprisen har været relativt høj.

Tabel 12. Fordelingen af kvadratmeterpriser i København i 2017 (primo januar)

Salgspriser	Antal boliger, '000			Prisfordeling			
	alle	solgte	handler	gns.	1. kvartil	median	3. kvartil
<b>m<sup>2</sup>-priser, '000, 2015-priser</b>							
<i>Bopælspligt</i>	293,6	62,4	159,6	26,1	12,2	20,6	28,8
<i>uden bopælspligt</i>	2,6	1,0	1,5	41,5	29,4	35,8	43,4
<i>alle</i>	296,2	63,5	161,0	26,3	12,3	20,7	29,0
<b>Indeks (årets median-m<sup>2</sup>-pris=100)</b>							
<i>bopælspligt</i>	293,6	62,4	159,3	120,5	83,9	99,8	117,5
<i>uden bopælspligt</i>	2,6	1,0	1,5	154,5	110,2	130,5	155,9
<i>alle</i>	296,2	63,5	160,8	120,8	84,0	100,0	117,8

Anm: dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017; SVUR medio maj 2017; Boligmasse afgrænset som boliger a) benyttet til helårsbeboelse og b) egentlige boligenheder med eget køkken. Bolighandler er afgrænset til handler af enkelte boliger til forskel til fx hele bygninger med flere boliger. Prisfordeling beskrives ved simple gennemsnit samt kvartiler; 1. kvartil viser den højeste m<sup>2</sup>-pris blandt den laveste fjerdedel af alle m<sup>2</sup>-priser, median viser den midterste m<sup>2</sup>-pris og 3. kvartil viser den lavest m<sup>2</sup>-pris blandt højeste fjerdedel af alle m<sup>2</sup>-priser. Det første sæt beregninger beskriver den ubetingede fordeling af kvm-priser blandt de afgrænsede boliger og handler. Det andet sæt kontrollerer for forskellig handelsfrekvens over tid blandt boliger med/uden bopælspligt, ved -- for hvert år -- at indekserer boligens kvm-pris ift. median-kvm-prisen for boliger i et givent år.

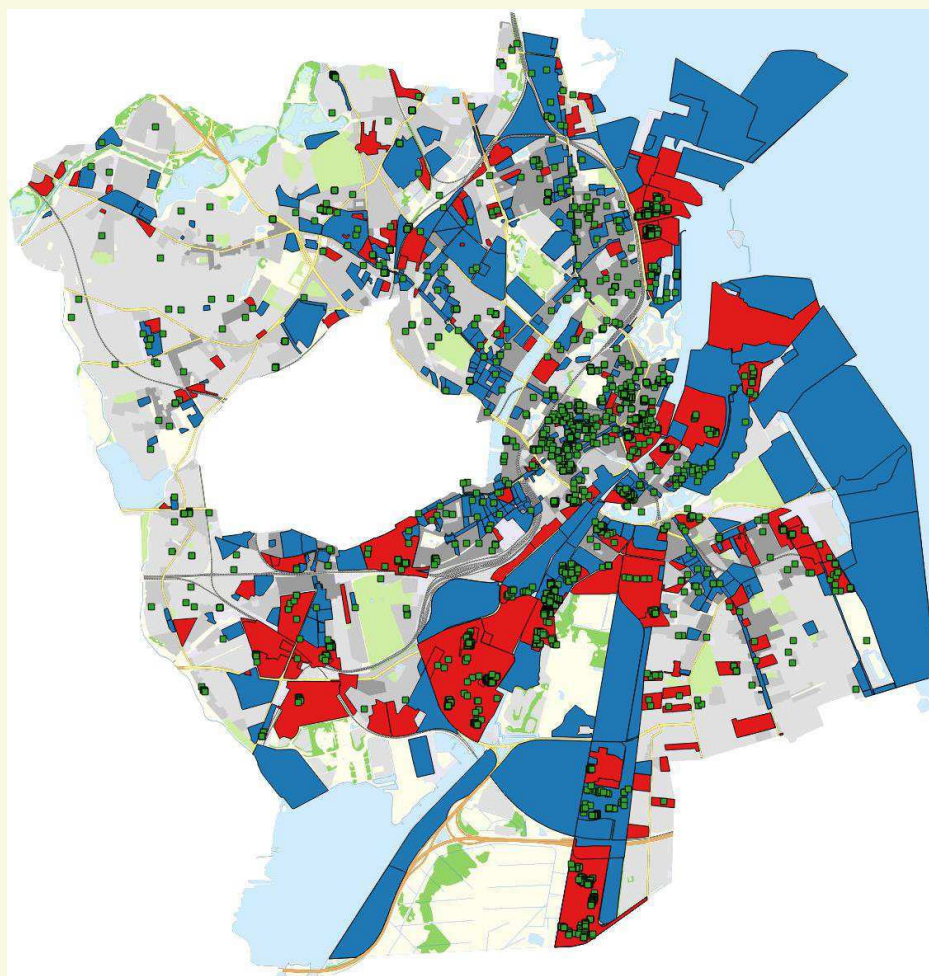
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR og SVUR



## Appendiks 1: Supplerende resultater

- Figuren sammenstiller hovedtekstens Figur 1 og 2 og er således den grafiske repræsentation af resultaterne i Tabel 5, der viser fordelingen af boliger uden bopælspligt efter ejerskaberne ved lokalplaner og lokalplantillæg i Københavns Kommune.

Appendiksfigur 1: Lokalplaner og Boliger uden bopælspligt i Københavns Kommune



Anm.: Dataudtræk BBR og CPR primo januar 2017. Boliger uden bopælspligt er identificeret som boliger, hvortil der aldrig i CPR har været registreret en folkeregistertilmelding. Figuren udelader 5 boliger, hvortil det ikke har været muligt at koble geografiske koordinater. Lokalplaners egenskaber er identificeret ultimo marts 2017. Vi viser egentlige lokalplaner (plantype 20.1), som var i kraft ultimo marts 2017. Evt. krav til helårsbeboelse fremgår af planteksten. Figuren skelner mellem egentlige lokalplaner og tillæg til disse planer, som kan have ændrede krav til helårsbeboelse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pba. BBR, CPR, Plansystem DK og rtforsyningen

