

UDKAST

Fremsat den {FREMSAT} af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger)

§ 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, som ændret ved § 2 i lov nr. 134 af 25. februar 2020, § 2 i lov nr. 817 af 9. juni 2020, lov nr. 818 af 9. juni 2020 og lov nr. 819 af 9. juni 2020, foretages følgende ændringer:

1. I § 45, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »der«: »i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller«.

2. I § 46, *stk. 1, 3. pkt.*, indsættes efter: »tilsvarende for«: »enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og«.

3. I § 47, *stk. 2*, indsættes efter: »En bolig, der«: » i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller«.

4. I § 48, *stk.1*, indsættes før 1. pkt. som nyt punktum:

»Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse.«

5. § 48, *stk.1, 3. pkt.*, der bliver 4. pkt., affattes således:

» Hvad der er fastsat i 1.-3. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.«

6. I § 48, *stk. 6*, indsættes efter »den«: », samt for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg «.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2021, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Loven finder kun anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter den 1. januar 2021.

Bemærkninger til ændringslovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Efterspørgsel efter boliger i byen er stadigvæk stigende. Det er kun et øget udbud og bedre udnyttelse af de eksisterende boliger, som kan sikre, at de mange mennesker, der ønsker at bo i byerne, kan få mulighed for det.

Stigende priser og en historisk lav rente har betydet, at flere og flere investorer har rettet fokus mod boliger som investeringsobjekter. Nogle af disse erhverver boliger -som kommunalbestyrelsen i en lokalplan har fastlagt til helårsboliger - uden hensigt om omgående at tage dem i brug til helårsbeboelse. Hermed opstår der en situation, hvor der findes ubeboede, nyetablerede boliger samtidig med, at der er boligsøgende, der ikke kan tilfredsstille deres aktuelle behov for en bolig.

Regeringen har sat som et af sine mål, at der kommer 110.000 nye boliger i de 4 største byer inden 2031. Formålet er at imødekomme de mange boligsøgendes behov for en bolig. Derfor er det vigtigt for regeringen, at nye boliger ikke kun bliver opført, men også bliver taget i brug.

Gældende regler kan ikke i tilstrækkeligt omfang sikre, at nye boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, bliver taget i brug som helårsboliger umiddelbart efter etableringen. Hverken lov om planlægning (herefter benævnt planloven), byggeloven eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene (herefter benævnt boligreguleringsloven) indeholder regler, som forpligter ejere af nye boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, at optage helårsbeboelse. Reglerne kan således i dag ikke forhindre, at nyetablerede boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, står ubeboede, hvis ejerne ikke har behov for at benytte boligerne til helårsbeboelse.

Det har ikke været hensigten, at byggeloven eller planloven skal sikre, at boliger bliver taget i brug umiddelbart efter etableringen. Byggeloven skal sikre, at bygninger opføres, indrettes og anvendes, så de er sunde og sikre at opholde sig i. Planlægning efter planloven er en erstatningsfri regulering, der ikke pålægger en handlepligt. Regulering af boligforholdene, som bl.a. skal sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende boligmasse, sker i boligreguleringsloven, som finder anvendelse i de kommuner, som selv har truffet beslutning herom.

Med nærværende lovforslag ønsker regeringen at give de kommuner, som har besluttet at anvende boligreguleringsloven, mulighed for at sikre, at boliger, som efter kommunalbestyrelsens egen

beslutning i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, bliver taget i brug til helårsbeboelse fra det tidspunkt, hvor der er givet tilladelse til ibrugtagning.

Forslaget skal sikre, at nye boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, allerede fra det tidspunkt, hvor der foreligger kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage den pågældende bolig i brug, bliver omfattet af reglerne om bopælspligt i boligreguleringslovens kapitel VII, som bl.a. indebærer, at ejeren skal sørge for, at boligen ikke står ledig, og at kommunalbestyrelsen – hvis ejeren ikke opfylder sin pligt – kan anvise boligsøgende til den ubeboede bolig. Hermed vil man styrke en effektiv udnyttelse af boligmassen.

Forslagets effekt skal ses i forhold til de planlagte byggeaktiviteter i de kommende år. Forslaget vil sikre, at de nyetablerede boliger, som i en lokalplan bliver fastlagt til helårsboliger, anvendes til helårsbeboelse umiddelbart efter, at boligerne er klar til at blive taget i brug.

2. Bopælspligt i helårsboliger

2.1. Gældende ret

2.1.1. Boligreguleringsloven

Boligreguleringslovens kapitel VII indeholder regler, som indebærer, at ejeren har pligt til at sørge for, at helårsboliger fortsat er i benyttelse til helårsbeboelse.

Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse, jf. boligreguleringslovens § 48.

Ejeren har seks uger til at opfylde sin pligt. Hvis ejeren ikke er i stand til at sikre den fortsatte benyttelse af lejligheden inden for fristen, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen. Manglende eller forsinket anmeldelse straffes med bøde, jf. boligreguleringslovens § 53, stk. 1.

Hvis ejeren eller en lejer i strid med reglerne har taget boligen i brug til sommerbeboelse eller anden form for midlertidig benyttelse, betragtes boligen som ledig, og ejeren har pligt til at sørge for, at den fortsat benyttes til helårsbeboelse, jf. boligreguleringslovens § 48, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejeren at benytte boligen til helårsbeboelse, og efter en periode på 6 uger anvise en lejer, som ejeren har pligt til at udleje boligen til. Kommunalbestyrelsen har endvidere i henhold til boligreguleringslovens § 49, stk. 1, mulighed for at ophæve en lejeaftale, hvis boligen af lejeren benyttes til sommerbeboelse eller anden form for midlertidig benyttelse i strid med reglerne.

Kommunalbestyrelsen kan anvise en boligsøgende til, hvem ejeren er pligtig at udleje lejligheden, jf. boligreguleringslovens § 48, stk. 4. Hvis kommunalbestyrelsen ikke benytter sig af sin ret til at anvise en boligsøgende, anses samtykke for meddelt.

Anvisning af boliger er ikke nærmere reguleret i boligreguleringsloven.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte egne retningslinjer gældende for anvisning af boliger til en borger med et akut boligsocialt behov. Kommunen afgør dermed ud fra en individuel og konkret vurdering, hvem der opfylder de boligsociale kriterier. Leje og øvrige vilkår fastsættes af udlejeren inden for rammerne af lejelovgivningens regler. Kommunalbestyrelsen kan ved fogedens bistand indsætte en boligsøgende i lejligheden, jf. boligreguleringslovens § 48, stk. 4. Eventuelle tvister vedrørende lejestørrelse m.v. kan indbringes for huslejenævnet.

Ejeren af en helårsbolig kan desuden anmode om kommunalbestyrelsens samtykke til, at en helårsbolig tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse. Efter boligreguleringslovens § 50, stk. 1, må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat kan benyttes til helårsbeboelse.

Det følger af reglerne, at samtykke alene kan afslås under henvisning til, at boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er nødvendig af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Meddeles afslag på samtykke skal ejeren sørge for den fortsatte benyttelse af boligen inden for 6 uger eller foretage en anmeldelse og anmode kommunalbestyrelsen om inden for 6 uger at anvise en lejlighedssøgende, jf. ovenfor. Hvis lejligheden ikke anvises inden for 6 uger, anses samtykke for meddelt.

Grundlæggende for reglerne er således, at helårsboliger i boligreguleringslovens forstand er boliger, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse. Det vil sige, at boligen efter opførelsen har været beboet som helårsbeboelse.

Bopælspligten indebærer, at boligen skal benyttes til helårsbeboelse enten af ejeren selv eller af andre, f.eks. ved udlejning. Bopælspligten indtræder i det øjeblik boligen tages i brug til helårsbeboelse. Der er således efter de gældende regler ikke bopælspligt for nyetableret boligbyggeri.

Bestemmelserne gælder for alle typer helårsboliger - ejer-, andels- og lejeboliger, som er beliggende i de pt. 79 kommuner, som har besluttet, at boligreguleringsloven i sin helhed eller alene boligreguleringslovens kapitel 7 skal finde anvendelse.

Det overordnede formål med bestemmelserne er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen.

De boligreguleringsmæssige hensyn, som ligger til grund for reglerne, handler om at give kommunerne mulighed for at sikre, at den eksisterende boligmasse ikke formindskes, og at den samtidig udnyttes på en effektiv måde. Desuden modvirkes fritidsboliger i områder, der er udlagt til beboelse, ligesom både spekulation i boliger uden bopælspligt - og heraf følgende boligmangel - samt ikke godkendt erhvervsudøvelse undgås.

Det bemærkes, at ovennævnte regler i kapitel VII gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50, stk. 1, 2. pkt. og § 52 a, stk. 1, 3. pkt.

2.2.2. Planloven

Kommunerne fastlægger i kommuneplanen retningslinjerne for arealanvendelsen samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og for det åbne land.

Efter planlovens § 11 a skal kommuneplanen indeholde retningslinjer, herunder for beliggenheden af områder til forskellige by- og boligformål, detailhandelsstruktur, beliggenhed af virksomheder og erhverv, naturbeskyttelsesinteresser m.v. Efter planlovens § 11 b skal kommuneplanen fastsætte rammer for indholdet af lokalplanlægningen for enkelte af kommunens arealer, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål, områder for blandede byfunktioner og bebyggelsesforhold.

Lokalplanen regulerer den præcise og konkrete anvendelse af mindre områder og er den eneste plantype, som er direkte bindende for grundejerne. Lokalplanen kan ikke gå ud over de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Hvis et område i kommuneplanen er udlagt til erhverv, kræver det en ændring af kommuneplanen, før der kan vedtages en lokalplan, der udlægger området til boliger. Kommunalbestyrelsen har efter planloven ret til at udarbejde og ændre kommune- og lokalplaner, når den skønner et behov herfor, f.eks. hvis kommunalbestyrelsen ønsker at byudvikle et konkret areal.

På den anden side har kommunalbestyrelsen også i visse tilfælde pligt til at udarbejde en lokalplan, f.eks. før større bygge- og anlægsarbejder kan gennemføres.

Som oftest er al nybyggeri reguleret gennem en lokalplan. I mange nyere vedtagne lokalplaner er boligerne fastlagt til helårsboliger. Der er således hjemmel til i lokalplaner at fastlægge boliger som helårsboliger, hvis det er planmæssigt begrundet.

Bestemmelsen i en lokalplan om, at boliger er fastlagt til helårsboliger, er ikke det samme som bopælspligt i boligreguleringslovens forstand. Da lokalplanen ikke kan gennemtvinge handlepligt, indebærer et krav om helårsbeboelse, at boligen ikke kan bruges til andet formål, f.eks. til erhverv eller feriebolig. Der kan ikke med hjemmel i en lokalplan stilles krav om, at en bolig, der er fastlagt som helårsbolig, anvendes til helårsbeboelse. Kommunen kan således ikke gribe ind, hvis boligen står tom, men alene hvis den anvendes til et andet formål end helårsbeboelse.

Planloven indeholder regler om planlægning for et områdes anvendelse, herunder helårsbeboelse. Formålet med lokalplaner er i modsætning til boligreguleringslovens regler om bopælspligt at give kommunerne mulighed for at fastsætte bestemmelser for den fremtidige anvendelse i bestemte områder, herunder bestemme i hvilket omfang boligerne i området skal anvendes til helårsbeboelse.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, giver hjemmel til at fastlægge den fremtidige anvendelse af et område eller af den enkelte bygning i den detaljeringsgrad, der i den konkrete situation kan begrundes planlægningsmæssigt og i øvrigt under overholdelse af almindelige krav om proportionalitet m.v.

Ifølge Vejledning om lokalplanlægning forstås ved 'områdets anvendelse' i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, en generel angivelse af områdets anvendelse, fx til parcelhusbebyggelse,

etageboligbebyggelse eller erhvervsformål. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, adskiller sig herved fra § 15, stk. 2, nr. 8, der muliggør en detaljeret regulering af bebyggelse. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, giver mulighed for i en lokalplan at optage bestemmelser om anvendelse af de enkelte bygninger.

Ifølge afsnit 2.3.2.1 i Vejledning om lokalplanlægning dækker udtrykket 'bolig' over såvel helårsbolig som fritidsbolig. Hvis man i en lokalplan har fastsat, at området kun må anvendes til helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til f.eks. feriebolig. Men kommunalbestyrelsen kan ikke efter planloven tvinge ejeren til hverken selv at bo i boligen eller leje den ud til helårsbeboelse.

Om håndhævelse af en lokalplans bestemmelser om helårsbeboelse henvises det i Vejledning om lokalplanlægning til den daværende miljøministers svar af 29. marts 2005 på spørgsmål 8 og den daværende socialministers svar af 11. marts 2005 på spørgsmål 4 fra det daværende Folketingets Boligudvalg om henholdsvis forholdet til planloven og forholdet til boligreguleringsloven.

Af miljøministerens svar vedrørende forholdet til planloven fremgår bl.a. følgende:

”Håndhævelsen af lokalplaner og deres bestemmelser påhviler kommunerne (lovens § 51, stk. 1), og man kan fx give ejere og andre brugere påbud om lovliggørelse efter forudgående varsling (lovens § 63). Hertil kommer, at det er muligt ved domstolene at idømme bødestraf over for ejere og andre brugere, der overtræder loven, herunder dens bestemmelser om lokalplaner og håndhævelse heraf (lovens § 63-64).

Et påbud fra en kommune, om at anvendelsen som feriebolig skal ophøre, er således mulig, men det indebærer ikke, at ejeren/brugeren bliver forpligtet til at anvende boligen som fast bopæl (helårsbeboelse) eller får pligt til at udleje den som helårsbeboelse. Man kan fx vælge at lade boligen stå tom. I denne situation kan der imidlertid gennemføres en tvangsudlejning efter boligreguleringsloven, hvis forudsætningerne for dens anvendelse er til stede, herunder at der tale om konkret boligefterspørgsel i området.

At et påbud har den begrænsende virkning – at man ikke kan gennemtvinge helårsbeboelse (fx med tilmelding til folkeregister mv.) – er fastslået i afgørelse fra Naturklagenævnet ud fra det grundsynspunkt i planloven, at der ikke i lokalplaner kan foreskrives handlingspligt for de omfattede ejere/brugere af ejendomme.

Det må på den baggrund konkluderes, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser, der stiller krav om anvendelse af boliger som helårsboliger, og at bestemmelser herom i nogen grad kan håndhæves, men ikke med pligt til at ejere/brugere rent faktisk bosætter sig i ejendommen.”

Planlovgivningen giver således mulighed for i en lokalplan at optage bestemmelser om, at boliger i det pågældende område skal anvendes til helårsbeboelse, og dermed ikke lovligt kan anvendes til ferieboligformål. Håndhævelse af en lokalplans krav om helårsbeboelse kan kun ske ved pålæg om at ophøre med den ulovlige benyttelse. Der kan således ikke gives pålæg om at iværksætte den lovlige benyttelse, f.eks. at tage en bolig i brug.

I den forbindelse skal det bemærkes, at en anvendelse af en bolig, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, som feriebolig vil være i strid med lokalplanens bestemmelser om en anvendelse som

helårsbolig. Der kan som udgangspunkt ikke dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, idet de betragtes som en del af principperne i planen.

Det bemærkes endvidere, at egentlige fleksbolig tilladelser (tidligere boligreguleringslovens § 50, stk. 2, nu planlovens § 41 a) som udgangspunkt ikke kan gives til boliger, der i en lokalplan er fastlagt til en anvendelse som helårsbolig.

En lokalplan kan ikke regulere allerede etablerede, lovlige forhold. Boliger, der allerede er etableret, kan således fortsat anvendes som hidtil, uanset en ny eller ændret lokalplanlægning.

Et byggeri eller en (ændret) anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der gives dispensation efter § 19, jf. afsnit 4.4 i Vejledning om lokalplanlægning.

En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde som er i strid med lokalplanen, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år. Det følger af planlovens § 56, stk. 4.

Efter lov om det centrale personregister skal en borger tilmelde sig den adresse, hvor denne har sit faste ophold, folkeregisteradressen. Derfor er der ikke pligt til at tilmelde sig adressen på boligen, hvis borgeren har et fast opholdssted et andet sted. Det er således benyttelsen af boligen og ikke et spørgsmål om, at man har erhvervet boligen, der er afgørende. Der kan ikke med hjemmel i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding.

2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Efterspørgsel efter boliger i de store byer er stadigvæk stigende. Priserne på ejerlejligheder i storbyerne er fortsat med at stige, selv om der bygges flere boliger. Regeringen har derfor som sit mål, at der skal bygges 110.000 nye private og almene boliger i de fire store byer frem mod 2031. I den forbindelse finder regeringen, at det er vigtigt at sikre, at de nye boliger også bliver benyttet. Når kommunerne udlægger nye områder til helårsboliger eller giver mulighed for fortætning af de eksisterende områder eller omdannelse af erhverv til helårsboliger, er det vigtigt, at de nyetablerede helårsboliger også bliver anvendt til helårsbeboelse, så snart de er etableret. Enhver spekulativ adfærd, som indebærer, at helårsboligerne står ubeboede i en situation, hvor boligefterspørgslen overstiger udbuddet, skal derfor forhindres.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at regulere boligforholdene i kommunen gennem boligreguleringsloven. Boligreguleringsloven indeholder bl.a. redskaber, som kommunalbestyrelsen kan benytte sig af, hvis den finder, at der er behov for en regulering af lokale boligforhold.

Kommunalbestyrelsens regulering af boligforhold tager altid udgangspunkt i de lokale boligforhold. Når kommunalbestyrelsen eksempelvis finder, at boligefterspørgslen er større end boligudbuddet, kan den ved brug af boligreguleringslovens kapital VII sikre, at alle boliger, som i dag er omfattet af bopælspligt i boligreguleringslovens kapitel VII, fortsat benyttes til helårsbeboelse. Det betyder, at alle boliger, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, fortsat skal benyttes til beboelse. Dette gælder, uanset om boligerne i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse eller ej. Kommunalbestyrelsen har dog ikke mulighed for at sikre, at boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, også bliver taget i brug som helårsboliger, da reglerne om bopælspligt først finder anvendelse, efter at boligejeren har taget boligen i brug som helårsbolig for første gang.

Hvis en lokalplan alene fastlægger anvendelsen til boligformål, må boligerne anvendes som helårsboliger eller fritidsboliger, idet begrebet bolig dækker over såvel helårsbolig som fritidsbolig.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at bestemme, at boliger i en ny lokalplan fastlægges til helårsboliger. Hermed øger kommunalbestyrelsen potentialet for boligmassen og tilkendegiver, at boligerne ikke vil kunne anvendes til andet formål, f.eks. til fritidsboliger.

Hvis der i en lokalplan er fastsat, at boliger er fastlagt til en anvendelse som helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til feriebolig. Kommunalbestyrelsen kan dog ikke efter planloven tvinge ejeren til at flytte ind i boligen eller leje den ud til en boligsøgende til helårsbeboelse.

Når kommunalbestyrelsen i en lokalplan fastlægger boliger til helårsboliger, må det opfattes som kommunalbestyrelsens ønske om dels at få etableret flere helårsboliger i kommunen, dels at sikre anvendelsen af de ny boliger til helårsbeboelse. Lokalplanbestemmelsen pålægger ikke nogen handlepligt, men fastsætter, at boligen ikke kan anvendes på anden måde.

Grundejere opfører boliger med henblik på at benytte dem selv, sælge eller udleje. Hvis en køber, erhverver en lejlighed uden at tage den i brug til helårsbeboelse eller leje den ud, fjernes der boliger fra et presset boligmarked, hvor boligsøgende kan have vanskeligt ved at finde boliger.

Omfanget af såkaldte tomme boliger i bl.a. Københavns Kommune blev undersøgt af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2017, jf. Notat af 13. juni 2017 om boliger uden bopælspligt i København, Odense og Aarhus. Analysen viste, at der i januar 2017 var knap 2.600 tomme boliger i København. Som anført i analysen er ca. 55 pct. af boligerne omfattet af lokalplaner, hvor boligerne ikke er defineret som helårsboliger. Der var herefter ca. 45 pct. nyopførte boliger af de ca. 2.600 boliger svarende til 1.189 boliger, som stod tomme i januar 2017, selv om de i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. En del af disse boliger forventedes ifølge analysen at blive ibrugtaget inden for få år, og dermed blive omfattet af bopælspligt.

En ændring af boligreguleringslovens regler om bopælspligt med henblik på at omfatte nyetablerede helårsboliger, skal også ses som et fremadrettet initiativ, hvis formål er at sikre, at de boliger, som kommunerne vurderer, der er brug for at opføre som helårsboliger, også bliver anvendt som helårsboliger.

Både investorerne og køberne vil med de foreslåede regler ikke kunne have en berettiget forventning om, at boligerne kan anvendes til andet formål, da kravet om helårsboliger allerede vil fremgå af en lokalplan og hermed vil være offentliggjort inden lokalplanens vedtagelse.

Købere, som ikke har et aktuelt behov for en bolig, som er fastlagt til helårsbolig, og som heller ikke har hensigt til at udleje boligen, vil hermed afholde sig fra at erhverve boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. Det må antages, at dette ikke vil have nogen væsentlig betydning for boligmarkedet, herunder grundejernes interesse i at opføre nye helårsboliger; Boligefterspørgslen overstiger stadigvæk boligudbuddet og dette forhold vil ikke ændres væsentligt, selv om en lille gruppe private personer, som køber boliger uden hensigt om at tage disse i brug, ikke længere vil presse efterspørgselsiden. Det må formodes, at en del af denne gruppe købere alligevel vil erhverve den ønskede bolig, som herefter enten vil blive udlejet eller eventuelt benyttet af ejeren som helårsbolig.

I dag findes der i forhold til reglerne om bopælspligt en forskel mellem boligejere, som straks tager deres boliger i brug til helårsbeboelse, og boligejere, som ikke straks tager deres nye boliger i brug, idet førstnævnte er omfattet af boligreguleringslovens regler om bopælspligt, mens sidstnævnte gruppe er ikke omfattet af reglerne. Forskellen begrundes med, at førstnævnte boliger ikke er en del af den eksisterende boligmasse.

Transport- og Boligministeriet finder ikke, at der er særlig grund til at skelne mellem de to gruppe boligejere. Når en bygning er færdiggjort og ibrugtagningstilladelsen foreligger, må alle boliger i bygningen anses for at være en del af den eksisterende boligmasse uanset, om der er sket første indflytning. Efter byggeloven er der krav om, at en bygning skal have en ibrugtagningstilladelse, før bygningen må tages i brug. Ibrugtagningstilladelse meddeles af kommunalbestyrelsen efter, at denne har gennemgået dokumentationen for de tekniske forhold for byggeriet og konstateret, at der foreligger fyldestgørende dokumentation.

En bolig uden beboere er ikke et usædvanligt syn i landets mindre befolkede områder. Det er dog et paradoks i boliglovgivningen at konstatere ubeboede boliger i landets største kommuner, som oplever kontinuerlig vækst i indbyggertallene fulgt af en stor boligefterspørgsel.

Det foreslås derfor at ændre reglerne om benyttelse af boliger i boligreguleringslovens kapitel VII med henblik på at udvide reglernes anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet for den første ibrugtagning af en bolig til helårsbeboelse (første indflytning) foreslås reglens anvendelse udvidet til det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til, at en bolig, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, kan tages i brug, foreligger. Selv en midlertidig ibrugtagningstilladelse vil indebære, at den pågældende bolig bliver omfattet af reglerne om bopælspligt.

Ejeren vil hermed blive frataget muligheden for at spekulere i, hvornår den faktiske benyttelse af boligen skal påbegyndes.

Ejeren vil have seks uger til at flytte ind i boligen eller leje den ud, hvilket svarer til de gældende regler om bopælspligt. Efter fristens udløb vil ejeren have pligt til at anmelde den ledige bolig til kommunen. Kommunens reaktionsmulighed vil herefter svare til det, der i dag gælder for boliger omfattet af bopælspligten.

Det forhold, at nyetablerede helårsboliger vil omfattes af boligreguleringslovens regler om bopælspligt, vil ikke betyde, at boligerne opført med henblik på salg skal tvangssælges. Reglerne om bopælspligt gælder i dag ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres boliger, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den. Det foreslås derfor at indsætte en bestemmelse i boligreguleringsloven om, at de foreslåede regler om bopælspligt i nyetablerede helårsboliger ikke skal gælde for boliger, som er sat til salg.

For så vidt angår nyetablerede lejeboliger, vil kommunen – hvis ejeren ikke har sørget for, at boligen udlejes – have mulighed for at anvise en lejer, hvilket også må anses for at være i ejerens interesse.

Ligesom i dag vil kommunen kunne ophæve pro forma lejeaftaler, dvs. lejeaftaler, hvor lejeren ikke benytter boliger til helårsbeboelse.

Forslaget vil gælde for nyopførte helårsboliger i de kommuner, som er omfattet af boligreguleringsloven.

Forslaget skal ses i sammenhæng med planlovens regler, som overlader det til den enkelte kommune at beslutte, hvilke lokalplaner der skal fastlægge boliger til helårsboliger. Forslaget vil således forudsætte, at kommunen i en lokalplan fastsætter, at boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

Forslaget vil gælde for nye lokalplaner, som bliver vedtaget efter loven er trådt i kraft. Både investorerne og købere vil efter offentliggørelsen af forslag til en lokalplan ikke kunne have forventning om, at boligerne kan stå tomme.

Det bemærkes i den forbindelse, at en lokalplan kun regulerer fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. Hvis det f.eks. bestemmes i en lokalplan, at et område udlægges til parcelhusbebyggelse, så forpligtes grundejerne i området til kun at opføre parcelhuse, hvis og når de overhovedet ønsker at opføre ny bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke – alene med henvisning til lokalplanen – give ejerne påbud om at opføre parcelhuse. Skulle der på tidspunktet for planens tilvejebringelse findes f.eks. en etageboligbebyggelse i området, kan denne bebyggelse fortsat bestå. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Et byggeri eller en (ændret) anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der gives dispensation efter planlovens § 19.

Nyetalerede boliger i nærværende lovforslags forstand vil både omfatte boliger etableret i nyopført bebyggelse og boliger etableret ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse.

Det bemærkes endvidere, at begrebet helårsbeboelse ikke er defineret i planloven. Det anvendes dog i vidt omfang i lokalplaner.

Hvis en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, bliver anvendt som feriebolig, vil det være i strid med lokalplanen. Kommunalbestyrelsen vil i givet fald kunne anvende kontrol- og sanktionsmekanismer, der fremgår af planloven, herunder udstede et påbud, jf. afsnit 2.2.2. Når denne ulovlige anvendelse herefter bringes til ophør, vil den foreslåede ordning sikre, at boligen ikke står ledig.

For så vidt angår muligheden for at anmode kommunalbestyrelsen om samtykke til at en helårsbolig tages i brug til sommerbeboelse el.lign. midlertidig benyttelse, jf. boligreguleringslovens § 50, foreslås det ikke, at denne også skal gælde for boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. Dette skyldes det forhold, at kommunalbestyrelsen ikke vil kunne give samtykke til, at en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, tages i brug til sommerbeboelse m.v., da dette vil være i strid med lokalplanens bestemmelser om anvendelse og formål. Kommunalbestyrelsen kan ifølge planlovens § 19, stk. 1, dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler

dispensation efter denne bestemmelse, som indebærer, at boligen kan anvendes til andet formål end helårsbolig, vil boligen ikke længere falde under nærværende lovforslag. Derfor foreslås det ikke, at boligreguleringslovens § 50, stk. 1, udvides.

Det foreslås på baggrund af ovennævnte, at anvendelsesområdet for reglerne om bopælspligt udvides til at gælde nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, så snart ejeren har modtaget en ibrugtagningstilladelse. Forslaget vil også omfatte boliger opført i henhold til en lokalplan, som omfatter eksisterende bygninger, og hvor opførelsen af boligen sker som led i en ændring af bygningens hidtidige lovlige anvendelse.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser for regionerne.

Principperne for digitaliseringsklar lovgivning er blevet fulgt. Lovforslaget indebærer i overensstemmelse med princip 1 om enkle og klare regler en meget enkel og klar bestemmelse om en udvidelse af bopælspligten.

I overensstemmelse med princip 2 om digital kommunikation vil forslaget understøtte, at der kan kommunikeres digitalt med borgere og virksomheder. Indberetninger til kommunalbestyrelsen vil kunne ske ved brug af digital kommunikation, f.eks. mail eller via særlige links på kommunens hjemmeside. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning herom, men det forventes, at den valgte indberetningsprocedure vil være så enkel som muligt.

Ifølge princip 3 om automatisk sagsbehandling skal administrationen af lovgivningen ske helt eller delvist digitalt og under hensyntagen til borgernes og virksomhedernes retssikkerhed. Kommunerne har allerede i dag mulighed for at anvende digital sagsbehandling i forbindelse med kontrol af de gældende regler om bopælspligt. Dette forventes fortsat anvendt. Kontrol af bopælspligt tager allerede i dag udgangspunkt i anvendelsen af forskellige digitale systemer. Denne anvendelse bliver udvidet med forslaget.

I overensstemmelse med princip 4 om sammenhæng på tværs ved fælles begreber, er der lagt op til at bruge begreber, som allerede anvendes. Der er således alene tale om en udvidelse af anvendelse af de eksisterende begreber.

Forslaget vil ikke indebære indsamling og behandling af håndtering af borgernes og virksomhedernes data i strid med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering.

Endelig er der overensstemmelse med princip 6 om genbrug af offentlig infrastruktur, idet der er lagt op til, at kontrol af den udvidede bopælspligt forventes at ske inden for eksisterende IT-løsning hos kommunerne.

Lovforslaget åbner ikke nye muligheder for snyd og fejl, jf. princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes at ville medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Det er Transport- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Ingen.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast af lovforslaget har i perioden fra den 3. juli 2020 til den 18. august 2020 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring&Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang, hvis nej, angiv "ingen")	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang, hvis nej, angiv "ingen")
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Administrative konsekvenser for erhvervslivet vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af boligreguleringslovens § 45, stk. 1, at reglerne i kapitel VII gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jf. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50 stk. 1, 2. pkt., og § 52 a, stk.1, 3. pkt.

Reglerne i kapitlet finder anvendelse på alle boligtyper, herunder lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger. Der er således tale om alle former for beboelseslejligheder, hvad enten de benyttes af ejeren selv eller af en lejer. Det afgørende er, at det handler om en helårsbolig med køkken.

Boliger, som indeholder erhvervslokaler (blandede lejemål) er omfattet af reglerne, mens rene erhvervslokaler ikke er omfattet.

Reglerne i kapitlet forudsætter, at der er tale om boliger, som benyttes til beboelse. Boliger i nyopførte ejendomme, som aldrig har været beboede, falder efter den gældende § 45, stk. 1, uden for kapitel VII. Dette gælder, selv om boligerne i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

Ifølge boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., har ejeren pligt til at indhente kommunalbestyrelsens samtykke til at nedlægge enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Ifølge boligreguleringslovens § 48, stk. 1, 3. pkt., har ejeren pligt til at sørge for, at enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, fortsat benyttes til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Ifølge boligreguleringslovens § 50 stk. 1, 2. pkt., har ejeren pligt til at indhente kommunalbestyrelsens samtykke til at tage enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Henvisningen i boligreguleringslovens § 45, stk. 1, til lovens § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50 stk. 1, 2. pkt., og § 52 a, stk. 1, 3. pkt., indebærer, at reglerne i kapitel VII om nedlæggelse af boliger, fortsat benyttelse til helårsbeboelse og midlertidig benyttelse også finder anvendelse på enkeltværelser, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Det foreslås, at der i § 45, stk. 1, 1. pkt., indsættes, at reglerne i kapitel VII tillige gælder for boliger med køkken, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

Med forslaget udvides kapitel VII's anvendelsesområde med henblik på at omfatte boliger med køkken opført i et område, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og som i dag først bliver omfattet af reglerne i kapital VII fra tidspunktet for benyttelse af boligen til helårsbeboelse, dvs. i forbindelse med første indflytning med henblik på fast bopæl.

Henvisningen til boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50 stk. 1, 2. pkt., og § 52 a, stk. 1, 3. pkt., vil indebære, at reglerne i kapitel VII om nedlæggelse af boliger, fortsat benyttelse til helårsbeboelse og midlertidig benyttelse også vil finde anvendelse på enkeltværelser, som findes i bygninger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Som helårsboliger skal anses boliger opført i et område, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. En bestemmelse i en lokalplan om, at en bygning skal anvendes til beboelse, vil således ikke i sig selv indebære, at boliger omfattes af kapital VII. Disse boliger vil som udgangspunkt først blive omfattet af reglerne i kapitel VII, når de bliver taget i brug til helårsbeboelse, dvs. i henhold til de gældende regler om bopælspligt. Kommunalbestyrelsen skal således i lokalplanen præcis angive, at der er tale om boliger til helårsbeboelse, hvis kommunalbestyrelsen har til hensigt, at boligerne tages i brug til helårsbeboelse, så snart de er opført.

Hvis der er tale om en lokalplan vedtaget og offentlig bekendtgjort efter den 1. januar 2021, som indeholder et krav om helårsboliger, men som omfatter eksisterende bygninger, herunder boliger, som er opført i henhold til en lokalplan uden noget krav om helårsboliger, vil disse bygninger kunne

fortsætte med den hidtidige lovlige anvendelse. Forslaget vil først omfatte disse bygninger, når deres anvendelse bliver ændret.

En bolig, som er opført i henhold til en lokalplan vedtaget og offentlig bekendtgjort før den 1. januar 2021, vil først blive omfattet af reglerne i kapitel VII, når boligen har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, dvs. efter de samme regler, som i dag gælder i lovens § 45, stk. 1. Dette gælder uanset om, at boligen i lokalplanen er fastlagt til helårsbolig.

Boliger til helårsbeboelse skal i boligreguleringslovens forstand forstås som boliger, der anvendes til en persons primære ophold og overnatning. Boligen skal bruges som bopæl for en person, som har sine ejendele i boligen. Denne persons midlertidige fravær på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, ændrer ikke herpå. Typisk vil der være tale om, at boligen bebos af en person, som på grund af benyttelsen af boligen vil opfylde kravene for folkeregistertilmelding på adressen. Det er dog ikke afgørende for bestemmelsens anvendelse, at personen er tilmeldt eller skal tilmeldes folkeregistret.

Det vil være tilstrækkeligt for forslaget anvendelse, at det fremgår af en lokalplan, at boligerne er fastlagt til helårsboliger. Det vil desuden i redegørelsen for lokalplanen kunne henvises til, at boligerne vil være omfattet af boligreguleringslovens regler om bopælspligt. Dette vil dog ikke være en betingelse for, at forslaget finder anvendelse.

I medfør af henvisning til boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., og § 50 stk. 1, 2. pkt., vil reglerne i kapitel VII fremover også gælde for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Formålet med forslaget er at sikre, at nyetablerede boliger og enkeltværelser bliver benyttet til helårsbeboelse, så snart kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage den pågældende bolig i brug foreligger. Efter byggelovens § 16 A stilles der krav om, at en bygning skal have en ibrugtagningstilladelse, før bygningen må tages i brug. Ibrugtagningstilladelsen gives af kommunalbestyrelsen efter, at den har gennemgået dokumentationen for de tekniske forhold for byggeriet og konstateret, at der foreligger fyldestgørende dokumentation.

Til nr. 2.

Efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., gælder § 46, stk. 1. og 2. pkt., om forbud mod at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke, tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Ifølge boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 1. pkt., er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 2. pkt.

Kommunalbestyrelsens afgørelse beror på et skøn. Vurderingen foretages under hensyntagen til boligsituationen i kommunen, herunder behovet for og efterspørgsel efter boliger på det lokale boligmarked.

Hvis kommunalbestyrelsen meddeler afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag. Det betyder, at ejeren inden for 6 uger skal sørge for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen har herefter mulighed for at anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. § 48, stk. 3. I den forbindelse er kommunalbestyrelsen berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. § 48, stk. 4.

Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at denne har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse, jf. § 48, stk. 5.

En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49, jf. § 50, stk. 4, 2. pkt.

Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig, jf. § 51, stk. 1.

Hvis boligen er ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen, jf. § 51, stk. 2. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt, jf. § 51, stk. 3.

Foreligger fornødent samtykke ikke, kan ejeren ifalde straf i henhold til lovens § 53, stk. 1, litra a.

Boligreguleringslovens § 46, stk. 1, 3. pkt., indebærer, at ejeren har pligt til at indhente kommunalbestyrelsens samtykke til at nedlægge enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Det foreslås, at § 46, stk. 1, 3. pkt., der bliver 4. pkt., ændres, således at § 46, stk. 1 og 2, gælder for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Ifølge den foreslåede § 45, stk. 1, vil reglerne i kapitel VII, herunder § 46, fremover gælde ikke kun for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse, men tillige for boliger

med køkken, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. Hermed udvides tillige omfanget af boliger, som forudsætter kommunalbestyrelsens samtykke til eventuel nedlæggelse, således at også boliger med køkken, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, men endnu ikke har været benyttet til helårsbeboelse, vil være omfattet af samtykkekravet efter § 46, stk. 1, 1. pkt.

For så vidt angår en lokalplan, der omfatter eksisterende bygninger, henvises der til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, og § 2.

Med den foreslåede § 46, stk. 1, 3. pkt., sikres det, at også nedlæggelse af enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, vil kræve kommunalbestyrelsens samtykke, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Foreligger fornødent samtykke ikke, kan ejeren ifalde straf i henhold til boligreguleringslovens § 53, stk. 1, litra a.

Formålet med forslaget er at sikre, at både enkeltværelser, som hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, og enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, kun vil kunne nedlægges, hvis kommunalbestyrelsen giver samtykke hertil dels under hensyn til boligsituationen i kommunen og dels under hensyn til ejendommens lejere, herunder disses muligheder for at opnå anden passende bolig.

Til nr. 3

Efter boligreguleringslovens § 47, stk. 2, må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Ejeren af en bolig må således ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke undlade at udleje boligen samlet. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en ejer udlejer en bolig til en person, som fremlejer værelser.

Foreligger fornødent samtykke ikke, kan ejeren ifalde straf i henhold til lovens § 53, stk. 1, litra c.

Det foreslås, at § 47, stk. 2, ændres, således at en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Hermed udvides den gældende § 47, stk. 2, således at det ikke kun er boliger, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, der ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke, men tillige boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

For så vidt angår en lokalplan, der omfatter eksisterende bygninger, henvises der til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, og § 2.

Foreligger fornødent samtykke ikke, vil ejeren kunne ifalde straf i henhold til boligreguleringslovens § 53, stk. 1, litra c.

Formålet med forslaget er at sikre, at boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, ikke bliver udlejet som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Til nr. 4

Efter boligreguleringslovens § 48, stk. 1, 1. pkt., skal ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse, sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse, hvis boligen bliver ledig.

Bestemmelsen indebærer en udtrykkelig pligt for ejeren til at sørge for, at dennes lejlighed til stadighed blev benyttet til beboelse og pligt til at anmelde ledige lejligheder, når der er gået 6 uger, fra ledigheden indtrådte, uden at lejligheden på ny er taget i brug.

En lejlighed anses for ledig, når den ikke benyttes som beboelseslejlighed, medmindre den manglende benyttelse skyldes den hidtidige brugers midlertidige fravær på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Reglen omfatter beboelseslejligheder, der helt eller delvist har været anvendt til helårsbeboelse. Beboelseslejligheder, som endnu ikke er taget i brug til helårsbeboelse, er ikke omfattet af bestemmelsen, dvs. ejeren har ikke pligt til at anmelde disse boliger.

Mens rene erhvervslejemål falder uden for reglen, er blandede lejemål omfattet af denne.

Anmeldelsespligten indtræder, når boligen har været ledig i mere end 6 uger. Det er kommunalbestyrelsen, der kan anvise en lejer, som ejeren har pligt til at indgå en lejeaftale. Hvis ejeren afviser at indgå lejeaftale med lejeren, kan kommunalbestyrelsen opnå handlingsdom over ejeren.

Ifølge boligreguleringslovens § 53, stk. 2, straffes det med bøde, hvis man undlader at indgive den i § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Det foreslås i § 48, stk. 1, 1. pkt., at ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse.

Den gældende § 48, stk. 1, 1. pkt., hvorefter ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse, skal sørge for, at boligen ikke er eller bliver ledig, vil blive 2. pkt. og gælde uændret. Det betyder, at det også fremover vil opstå bopælspligt for enhver bolig, som hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, uanset om boligen i lokalplanen er fastlagt til helårsbolig eller ej.

Med forslaget udvides ejerens pligt til sikre benyttelse af boliger, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, til at omfatte boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, allerede fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

Afgørende for anvendelse af den foreslåede bestemmelse vil være, om en bolig ifølge bestemmelserne i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig.

En bolig vil således være omfattet af bestemmelsen, hvis boligen i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig.

Hvis kommunalbestyrelsen i en lokalplan ikke udtrykkeligt har stillet krav om, at en bolig skal anvendes til helårsbeboelse, vil denne således ikke være omfattet af bopælspligt, indtil boligen tages i brug til helårsbeboelse. Det er således afgørende for den foreslåede § 48, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan præcist fastlægger anvendelsen til helårsboliger, hvis kommunalbestyrelsen ønsker, at boligerne skal omfattes af bopælspligt efter boligreguleringslovens regler herom allerede fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage den pågældende bolig i brug foreligger.

Nyetablerede boliger kan først tages i brug, efter at kommunen har givet en ibrugtagningstilladelse, jf. byggeloven § 16 A, 1. pkt. Ibrugtagningstilladelsen gives af kommunalbestyrelsen efter, at den har gennemgået dokumentationen for de tekniske forhold for byggeriet og konstateret, at der foreligger fyldestgørende dokumentation. Kommunalbestyrelsen har på visse vilkår mulighed for at give delvis ibrugtagningstilladelse i forbindelse med et større byggeri, selvom byggearbejdet endnu ikke er afsluttet, f.eks. til et større byggeri. Ved en delvis ibrugtagningstilladelse kan kommunalbestyrelsen stille en frist for byggeriets færdiggørelse og kræve sikkerhedsstillelse for færdiggørelsen.

For anvendelsen af bestemmelsen vil det være afgørende, om der foreligger en ibrugtagningstilladelse, således at den konkrete bolig må tages i brug. Om ibrugtagningen bygger på en midlertidig (delvis) tilladelse eller en endelig ibrugtagningstilladelse gældende for hele ejendommen, vil være uden betydning for den foreslåede bestemmelses anvendelse.

Bestemmelsen vil indebære, at ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal tage boligen i brug til helårsbeboelse, så snart boligen er færdiggjort og må tages i brug. Ejeren kan enten selv benytte boligen, leje boligen ud eller sælge det. I sidstnævnte tilfælde vil køberen overtage pligten til at tage boligen i brug til helårsbeboelse.

Mens rene erhvervslejemål vil falde uden for reglen, vil blandede lejemål være omfattet af reglen.

Anmeldelsespligten vil indtræde, når boligen har været ledig i mere end 6 uger. Det er kommunalbestyrelsen, der herefter vil kunne anvise en lejer, som ejeren vil have pligt til at indgå en lejeaftale. Hvis ejeren afviser at indgå lejeaftale med lejeren, vil kommunalbestyrelsen kunne opnå handlingsdom over ejeren.

Det er udlejeren, der fastsætter leje og øvrige lejevilkår inden for de grænser, der fremgår af den gældende lejelovgivning.

Undlader ejeren at indgive den i § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver ejeren anmeldelse efter udløbet af den angivne frist, vil ejeren kunne straffes med bøde, jf. lovens § 53, stk. 2.

For så vidt angår en lokalplan, der omfatter eksisterende bygninger, henvises der til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, og § 2.

Forslaget forventes at sikre, at nyetablerede boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, straks vil blive taget i brug. Hermed vil man dels effektivisere udnyttelse af den nyetablerede boligmasse, dels undgå, at der står ubeboede nye boliger i kommuner, hvor der hersker en stor boligefterspørgsel.

Til nr. 5

Efter boligreguleringslovens § 48, stk. 1, 3. pkt., gælder ejerens pligt til at sikre fortsat benyttelse af helårsboliger fastsat i lovens § 48, stk. 1, 1. og 2. pkt., tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Bestemmelsen indebærer, at ejeren har pligt til at sørge for, at enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, fortsat benyttes til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Det foreslås, at § 48, stk. 1, 3. pkt., der bliver 4. pkt., ændres således, at ejerens pligt fastsat i 1.-3. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Fremover vil den gældende § 48, stk. 1, 3. pkt., der bliver 4. pkt., således tillige gælde for enkeltværelser i boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse.

For så vidt angår en lokalplan, der omfatter eksisterende bygninger, henvises der til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, og § 2.

Formålet med forslaget er at sikre, at nyetablerede enkeltværelser, der ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, også omfattes af reglerne om bopælspligt, når de etableres i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse.

Det henvises i øvrigt til bemærkninger til nr. 4.

Til nr. 6.

Efter boligreguleringslovens § 48, stk. 6, gælder lovens § 48, stk. 3 og 4, ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

Ifølge boligreguleringslovens § 48, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen efter udløbet af den angivne frist anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. § 48, stk. 4.

Baggrunden for bestemmelsen i boligreguleringslovens § 48, stk. 6, er, at reglerne om anmeldelse af ledige boliger samt kommunalbestyrelsens ret til at anvise en lejer også gælder for ejere af énfamilieshuse og ejerlejligheder, og at det kan forekomme urimeligt for netop denne ejerkreds.

Derfor skulle bestemmelsen i boligreguleringslovens § 48, stk. 6, sikre, at reglerne om kommunalbestyrelsens ret til at anvise og indsætte en lejer i den ledige bolig, ikke gælder for ejere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den. En hus- eller lejlighedsejer, som fraflytter sin bolig, skal herefter fortsat anmelde den ledige bolig til kommunalbestyrelsen og på kommunalbestyrelsens forlangende kunne dokumentere, at der udfoldes rimelige bestræbelser på at få solgt boligen på realistiske vilkår. Hvis kommunalbestyrelsen ikke finder, at betingelserne, som er nævnt i § 48, stk. 6, er opfyldt, vil kommunalbestyrelsen kunne anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. § 48, stk. 3.

Det foreslås i § 48, stk. 6, at § 48, stk. 3 og 4, ikke gælder for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den, samt for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

Bestemmelsens første led er en videreførelse af den gældende § 48, stk. 6.

Bestemmelsens andet led vil indebære en udvidelse af kredsen af ejere og andelshavere, som er undtaget fra kommunalbestyrelsens anvisningsret i § 48, stk. 3, således at kommunalbestyrelsen ikke vil kunne anvise lejere til boliger, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og som opføres med henblik på salg.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at boliger, som sættes til salg, ikke skal omfattes af kommunalbestyrelsens anvisningsret, idet boligerne er sat på boligmarkedet og boligsøgende kan erhverve dem.

Ejere og andelshavere vil stadigvæk være omfattet af anmeldelsespligten efter lovens § 48, stk. 2. Kommunalbestyrelsen vil dog ikke kunne anvise en bolig, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at ejeren eller andelshaveren udfolder rimelige bestræbelser på at få solgt boligen på realistiske vilkår.

For så vidt angår ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset derpå ikke har kunnet afhænde den, vil disse være omfattet af den foreslåede § 48, stk. 6, første led.

Ejere og andelshavere, som har købt deres bolig inden denne er klar til at blive taget i brug, skal tage den nye bolig i brug inden for 6 uger efter overtagelsen af boligen. Dette kan ske ved ejerens indflytning eller udlejning til andre.

Hvis ejere og andelshavere, som har købt deres bolig inden denne er klar til at blive taget i brug, efter overtagelsen vælger at sætte boligen til salg, vil de blive omfattet af den foreslåede § 48, stk. 6.

Ejere og andelshavere, som køber deres bolig efter denne er klar til at blive taget i brug, skal benytte boligen inden for 6 uger efter overtagelsen. Dette kan ske ved indflytning eller udlejning.

Hvis ejere og andelshavere, som har købt deres bolig efter denne er klar til at blive taget i brug, efter overtagelsen vælger at sætte boligen til salg, vil de blive omfattet af den foreslåede § 48, stk. 6.

Udlejningsejendomme vil ikke være omfattet af bestemmelsen, idet formålet med opførelsen af disse boliger er at udleje dem. Kommunalanvisning vil i givet fald tillige være i udlejerens interesse.

For så vidt angår en lokalplan, der omfatter eksisterende bygninger, henvises der til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1, og § 2.

Det forventes at bestemmelsen vil sikre, at investorerne, som opfører nye boliger med henblik på salg, fortsat kan opføre nye boliger med henblik på salg og uden risiko for, at der vil blive indsat en lejer, hvilket dels vil vanskeliggøre salget, dels påvirke salgsprisen.

Til § 2

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2021.

Det foreslås i *stk. 2*, at loven kun finder anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter den 1. januar 2021.

Det bemærkes, at en lokalplan kun regulerer fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. Hvis det f.eks. bestemmes i en lokalplan, at et område udlægges til parcelhusbebyggelse, så forpligtes grundejerne i området til kun at opføre parcelhuse, hvis og når de ønsker at opføre ny bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke – alene med henvisning til lokalplanen – give ejerne påbud om at opføre parcelhuse. Skulle der på tidspunktet for planens tilvejebringelse findes f.eks. en etageboligbebyggelse i området, kan denne bebyggelse fortsat bestå. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Et byggeri eller en (ændret) anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der gives dispensation efter planlovens § 19.

Hvis der er tale om en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter den 1. januar 2021, og som indeholder et krav om helårsboliger, men som omfatter eksisterende bygninger, herunder boliger etableret i henhold til en lokalplan uden noget krav om helårsboliger, vil disse bygninger kunne fortsætte med den hidtidige lovlige anvendelse. Forslaget vil først omfatte disse bygninger, når deres anvendelse bliver ændret.

Det bemærkes, at en bolig, som er etableret i henhold til en lokalplanen, som er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort før den 1. januar 2021, først vil blive omfattet af reglerne i kapitel VII, når boligen har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, dvs. efter de samme regler, som i dag gælder i lovens § 45, stk. 1. Dette gælder uanset at boligen i lokalplanen er fastlagt til helårsbolig.

Da boligreguleringslovens ikke gælder for Færøerne og Grønland, vil loven heller ikke gælde for Færøerne og Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, § 2 i lov nr. 817 af 9. juni 2020, lov nr. 818 af 9. juni 2020 og lov nr. 819 af 9. juni 2020, foretages følgende ændringer:
§ 45. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jf. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., § 50, stk. 1, 2. pkt. og § 52 a, stk. 1, 3. pkt.	1. I § 45, <i>stk. 1, 1. pkt.</i> , indsættes efter »der«: » i en lokalplan er fastlagt som helårsboliger eller«.
§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis	

<p>tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.</p>	<p>2. I § 46, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter: »tilsvarende for«: »enkværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og«.</p>
<p>§ 47... Stk. 2. En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.</p>	<p>3. I § 47, stk. 2, indsættes efter: »En bolig, der«: »i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller«.</p>
<p>§ 48. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.</p> <p>Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.</p>	<p>4. I § 48, stk. 1, indsættes før 1. pkt. som nyt punktum: »Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse.«</p> <p>5. § 48, stk. 1, 3. pkt., der bliver 4. pkt., affattes således: »Hvad der er fastsat i 1.-3. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.«.</p> <p>6. I § 48, stk. 6, indsættes efter »den«: », samt for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg«.</p>