

Dato 29. oktober 2018  
J. nr. 2018-3614

## **Notat om de indkomne hørings svar vedrørende forslag til lov om kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen hørte den 29. juni 2018 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om Forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene - (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt). Høringsfristen udløb den 17. august 2018.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Danmarks Lejerforeninger, Danske Udlejere, Grundejernes Investeringsfond, Kommunernes Landsforening (KL), Københavns Kommune og Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO).

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Grundejernes Investeringsfond.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet hørings svar til lovforslaget:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Danske Lejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finans Danmark, Horesta, Husleje - og Beboerklagenævnsforeningen, Landbrug & Fødevarer, Domstolsstyrelsen, Realkreditforeningen.

4. Øvrige hørings svar

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har herudover modtaget hørings svar fra følgende høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste: IT-Politisk Forening.



## **Bemærkninger til lovforslaget**

Side 2/7

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne hørings svar til det fremsatte lovforslag samt Transport-, Bygnings- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

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

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til hørings svarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg.

I det følgende omtales hørings svarene tematisk på følgende emner:

1. Generelle bemærkninger
2. Kontrolbesøg ved udvalgte husstande
3. Indhentning af forbrugsoplysninger
4. Hvilke boliger omfattes af reglerne om helårsbeboelse
5. Samkøring af registre
6. Øvrige forslag

### Ad 1. Generelle bemærkninger

*Københavns Kommune* samt *KL* stiller sig positive over de foreslåede ændringer men påpeger samtidig, at forslaget ikke er tilstrækkeligt til, at kommunerne effektivt kan kontrollere bopælspligten.

*Danmarks Lejerforeninger* samt *Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO)* udtaler sig i det hele positivt om forslaget og udtrykker generel tilfredshed med de foreslåede kontrolforanstaltninger. LLO henviser til, at forslaget forfølger et nødvendigt og sagligt formål, nemlig en hensigtsmæssig benyttelse af boligmassen.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at ministeriet noterer sig, at høringsparterne generelt stiller sig positive med hensyn til forslagets formål og er enige i, at der kræves ændringer på området. De generelle bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer af lovforslaget.

### Ad 2. Kontrolbesøg ved udvalgte husstande



*LLO* støtter forslaget og finder, at det er udtryk for en rimelig afvejning, når kommunalbestyrelsen ikke får direkte adgang til at komme inden for lejerens hjem men kun at møde frem til dørtærsklen.

*Københavns Kommune* bemærker, at det er uklart, hvad adgangen til at foretage kontrolbesøg præcis indebærer. Det nævnes i den forbindelse, at det ikke fremgår, om kommunalbestyrelsen kan ringe på døren og spørge ind til boligens anvendelse og beboere.

*Danske Udlejere* mener, at kommunerne allerede har mulighed for at foretage sådanne kontrolbesøg og påpeger, at det ikke fremgår tilstrækkelig klart, hvad kommunalbestyrelsen får adgang til og må foretage sig, når der udføres kontrolbesøg ved udvalgte husstande. Der spørges til, om kommunalbestyrelsen kan kræve at få adgang til en fælles opgang for at kunne ringe på en beboers dør og, såfremt der ikke lukkes op, eventuelt tiltvinge sig adgang ved hjælp af fogeden.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at det i bemærkningerne vil blive præciseret, at den foreslåede kontrolmulighed også omfatter udvalgte husstande, hvortil adgang skal ske gennem en fællesopgang eller tilsvarende fællesarealer. Kommunalbestyrelsen har således adgang til at kunne betræde et fællesareal, f.eks. en kollegiegang eller en fælles opgang i en ejendom med flere lejligheder/værelser, med henblik på at kunne besøge udvalgte husstande.

Ønsker kommunalbestyrelsen at foretage kontrolbesøg ved husstande, hvortil der kræves adgang gennem en fælles opgang eller lign., må kommunalbestyrelsen ringe på dørtelefonen til den pågældende bolig og anmode om, at døren til opgangen åbnes. Såfremt den pågældende beboer ikke ønsker at åbne døren til opgangen, vil kommunalbestyrelsen ikke have mulighed for at tiltvinge sig adgang.

Kommunalbestyrelsen vil få mulighed for at ringe på døren og spørge til, hvem der bor på den pågældende adresse, og hvorledes boligen anvendes. Beboerne vil dog ikke have pligt til at besvare kommunalbestyrelsens spørgsmål.

### Ad 3. Indhentning af forbrugsoplysninger

*IT-Politisk Forening* peger på, at lovforslagets beskrivelse af de databeskyttelsesmæssige forhold ved den foreslåede adgang for kommunalbestyrelsen til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs forbrug bør uddybes. IT-Politisk Forening gør bl.a. opmærksom på, at det bør præciseres, at der ikke må aflæses et løbende forbrug, da der ellers kan tegnes et meget præcist billede af en husstands vaner og adfærdsmønstre. Det nævnes endvidere, at det ikke fremgår, om forsyningsselskaberne pålægges en pligt til at videregive forbrugsoplysningerne.



*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at bemærkningerne vil blive præciseret og uddybet vedrørende de databeskyttelsesmæssige forhold.

Det vil fremgå af forslaget, at kommunalbestyrelsen kan indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst en måned.

Det vil endvidere fremgå af bemærkningerne, at kommunalbestyrelsen alene kan anmode om forbrugsoplysninger for en bestemt bolig, såfremt der i øvrigt foreligger en begrundet mistanke om, at bopælspligten for den pågældende bolig ikke overholdes. Når kommunalbestyrelsen anmoder et forsyningsselskab om at videregive forbrugsoplysninger, har forsyningsselskabet pligt hertil.

#### Ad 4. Hvilke boliger omfattes af reglerne om helårsbeboelse

Det anføres af såvel *Københavns Kommune, KL og Danmarks Lejerforeninger*, at det er problematisk, når forslaget ikke sikrer, at boliger omfattes af kravet om helårsbeboelse allerede fra opførelsen.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at forslaget opretholdes i sin nuværende form.

Det bemærkes, at en bolig først omfattes af boligreguleringslovens regler, når den har været taget i brug til beboelse. Nybyggede boliger er derfor som udgangspunkt ikke underlagt bopælspligten, før første gang en person er bopælsregistreret. Indtil da vil spørgsmålet om, hvorvidt boligerne skal benyttes til helårsbeboelse eller ej være reguleret af lokalplanen. Anvendelse i strid med lokalplanen kan af kommunalbestyrelsen sanktioneres efter planlovgivningens regler.

Det bemærkes endvidere, at Transport-, Bygnings- og Boligministeriet i 2017 gennemførte en analyse af boliger uden bopælspligt i de tre største byer i Danmark.

En vigtig pointe i analysen er, at helårsbeboelse og håndhævelse af bopælspligt alene opleves at være en udfordring i København, mens hverken Aarhus eller Odense oplever at have tilsvarende udfordringer.

Desuden er omfanget af boliger uden bopælspligt meget begrænset i Københavns Kommune (332 boliger i Københavns Kommune opgjort i januar 2017).

Set i lyset af det beskedne omfang af boliger, som reelt er uden bopælspligt i Københavns Kommune, vurderes det, at forslaget om, at nybyggeri skal omfattes af boligreguleringsloven, vil have vidtrækkende konsekvenser og ikke vil være et brugbart instrument for at få de relativt få boliger beboet.



Såfremt nybyggeri ville være omfattet af boligreguleringsloven og det dermed vil være muligt at indsætte lejere i nyopførte tomme boliger, ville det i praksis betyde, at boligerne skal tvangsudlejes eller tvangssælges, når de står færdige, såfremt de ikke kan sælges med det samme. Det vil påføre investorer en stor risiko, og dermed påvirke villigheden til at investere i byggeri i Danmark. Hermed vil en evt. konjunkturedgang i byggebranchen formentlig forstærkes og omfanget af byggeriet reduceres.

Det vurderes således, at konsekvenserne af den øgede risiko for investorerne vil være større for udbuddet af boliger, sammenlignet med den ringe udbudspåvirkning, der er forbundet med det problem, der sigtes på at løse.

Analysen viser desuden, at kommunerne i meget begrænset omfang anvender muligheden for at anvise lejere i dag, ligesom boliger uden bopælspligt har en højere kvadratmeterpris sammenlignet med det øvrige boligmarked. Det peger i retning af, at det ikke vil være muligt at anvise lejere til boligerne, fordi huslejen er for høj.

Analysen peger i stedet på, at der kan være behov for en regulering af mulighederne for korttidsudlejning, hvilket vil ske med *Aftale om bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformøkonomien* mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre.

#### Ad 5. Samkøring af registre

*Københavns Kommune* samt *KL* er positive over, at der skabes hjemmel til at samkøre registre. Parterne foreslår imidlertid, at der ikke henvises til specifikke registre, da disse kan skifte navn. Der bør i stedet henvises til de til enhver tid relevante registre.

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at lovforslaget opretholdes i sin nuværende form.

Efter forslaget får kommunerne adgang til at samkøre CPR-, BBR- samt ESR-registrene med henblik på at undersøge, om boliger anvendes til helårsbeboelse. Idet samkøring af registrene angår behandling af personoplysninger i kontroløjemed, bør det fremgå klart af loven hvilke registre, der gives hjemmel til at samkøre. Registrene fremgår derfor ved navn.

#### Ad 6. Øvrige forslag

*Københavns Kommune* samt *KL* fremsætter en række ønsker til yderligere bestemmelser, der skal sikre, at kommunerne kan føre en effektiv kontrol med overholdelsen af bopælspligten. Parterne har foreslået, at der skabes mulighed for at kunne stille krav om, at ejer og lejer ved udlevering af lejekontrakt dokumenterer benyttelsen af boligen, at boligreguleringslovens § 51, stk. 3, ophæ-



ves og at der gives mulighed for at udstede administrative bøder for overtrædelse af bopælspligten.

Side 6/7

*Transport-, Bygnings- og Boligministeriet* skal samlet hertil bemærke, at lovforslaget opretholdes i sin nuværende form.

Vedrørende ønsket om, at ejer og lejere skal have pligt til at udlevere lejekontrakter, bemærkes det, at der ikke er lovkrav om, at lejeaftaler indgås skriftligt. Det betyder, at der ikke nødvendigvis findes en lejekontrakt eller anden skriftlig dokumentation, som lejer eller udlejer kan udlevere til kommunen med henblik på at dokumentere boligens benyttelse. Hertil kommer, at en lejekontrakt ikke dokumenterer, at boligen faktisk bebos af lejeren.

Der ønskes endvidere en ophævelse af boligreguleringslovens § 51, stk. 3. Bestemmelsen fastslår, at hvis kommunalbestyrelsen afslår at ophæve bopælspligten, skal kommunalbestyrelsen inden for en frist på 6 uger anvise en lejer til boligen. Anviser kommunalbestyrelsen ikke en lejer inden for fristen, anses samtykke til ophævelse af bopælspligten for meddelt. Bestemmelsen hænger sammen med boligreguleringslovens § 51, stk. 2, hvorefter det er en forudsætning for, at kommunalbestyrelsen kan nægte samtykke til, at en bolig anvendes til andet end helårsbeboelse, at der er efterspørgsel på boliger i kommunen. Det lægges derfor til grund, at hvis betingelsen for at nægte at samtykke til ophævelse af bopælspligten er til stede, vil det være muligt for kommunalbestyrelsen at anvise en lejer inden for fristen på 6 uger. Hensigten med bestemmelserne er at hindre en situation, hvor ejeren ikke kan finde en lejer til sin bolig, samtidig med at kommunalbestyrelsen nægter samtykke til at ophæve bopælspligten.

Vedrørende ønsket om at kommunalbestyrelsen skal kunne udstede administrative bøder bemærkes, at det følger af Justitsministeriets Vejledning om Lovkvalitet, 2017, pkt. 4.5.1, at væsentlige retssikkerhedsmæssige hensyn tilsi-ger, at en række nærmere betingelser er opfyldt, for at sådanne ordninger kan anvendes, idet de indebærer, at en særmyndighed får adgang til ved bødeforelæg at afgøre straffesager, uden at politiet, anklagemyndigheden eller domstolene involveres.

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

Det er vurderingen, at en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen skal kunne udstede administrative bødeforelæg for overtrædelse af bopælspligten, in-debærer retssikkerhedsmæssige betænkeligheder og derfor ikke bør indgå i lovforslaget. Baggrunden herfor er, at en sag om overtrædelse af bopælspligten



vil være forbundet med bevismæssige tvivlsspørgsmål. Hertil kommer, at Vejledning om Lovkvalitet forudsætter, at det er én myndighed, der bemyndiges til at udstede administrative bødeforelæg på et givent område. Der bør således ikke etableres hjemmel til, at kommunalbestyrelserne kan udstede administrative bødeforelæg.