

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar til Astrid Aller (F) om korttidsudlejning, eDoc 2024-0336376

Fra: TMFKP BPM OBY Rådhusbestillinger
Sendt: 3. oktober 2024 15:13
Til: Astrid Hørby Aller (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar til Astrid Aller (F) om korttidsudlejning, eDoc 2024-0336376

Kære Astrid Aller, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 24. september 2024 vedrørende korttidsudlejning.

Med venlig hilsen

Kristian Dan Vestergaard
Specialkonsulent
BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende korttidsudlejning

Medlem af Borgerrepræsentationen Astrid Aller (F) har den 24. september 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

- 1) Jeg vil gerne bede om en opdateret version af notatet vedhæftet her: <https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-08/17.%20juni%202020%20-%20svar%20til%20Gorm%20Anker%20Gunnarsen%20%28%C3%98%29%20om%20Kontrol%20med%20tomme%20boliger%20og%20h%C3%A5ndtering%20af%20henvendelser%20om%20korttidsudlejning.pdf>. Altså: Er der lavet nogen ændringer ift. det, der står i notatet?
- 2) Jeg har en liste over nogle adresser, jeg er interesseret i at kende planforholdene for. Konkret vil jeg gerne vide: Er det tilladt at drive hoteldrift på disse adresser? Er det tilladt at udleje disse lejligheder som hotellejligheder? Er det tilladt permanent at korttidsudleje? Er der bopælspligt på disse adresser? Er der givet andre tilladelser eller dispensationer, som er relevante i forhold til korttidsudlejning eller hoteldrift?
 - o Store Kongensgade
 - o Store Kongensgade
 - o Frederiksberggade
 - o Amager Strandvej
 - o Sjæleboderne
 - o Dronningens Tværgade
- 3) Hvilke handlemuligheder har forvaltningen, hvis der er mistanke om at boliger benyttes til hoteldrift eller korttidsudlejning? Hvilke handlemuligheder har forvaltningen, hvis der er mistanke om at erhvervsarealer, der ikke er godkendt til overnatning, til hoteldrift eller til hotellejligheder, udlejes som sådan?

03-10-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 19278

Dokumentnummer i F2
159978

Sagsnummer i eDoc
2024-0336376

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Svar

1. Vedlagt dette svar er Teknik- og Miljøforvaltningens notat "Introduktion til administration af lov om boligforhold", der beskriver opgaven og forvaltningens håndtering.

I forhold til hvilke ændringer der er foretaget siden notatet fra 30. april 2020, kan forvaltningen oplyse følgende:
Tidligere var det Erhvervsstyrelsen, der fører kontrol med omfanget af korttidsudlejning. I dag er det Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

I forhold til antallet af tomme boliger, har forvaltningen i et politikersvar fra 2. september 2024 oplyst følgende:

"Teknik- og Miljøforvaltningen antager, at antallet af boliger uden bopælspligt udgør op til cirka 3.000 boliger i Københavns Kommune. Teknik- og Miljøforvaltningen kender ikke det præcise antal, da forvaltningens sagssystem ikke er opsat på en måde, der giver et let tilgængeligt overblik over antallet af boliger, der ikke er omfattet af bopælspligt. Antallet af boliger uden bopælspligt forøges af antallet af udstedte ibrugtagningstilladeler i områder, hvor boliger opføres uden automatisk at være omfattet af bopælspligt. Antallet af boliger uden bopælspligt falder i takt med folkeregistertilmeldinger i boliger, der ikke er omfattet af krav om bopælspligt. En bolig omfattes først af reglerne om bopælspligt, når der enten sker tilmelding til folkeregisteret og/eller boligen bruges til mere end 180 overnatninger årligt af en husstand."

(<https://www.kk.dk/sites/default/files/2024-09/02.09.24%20-%20svar%20til%20Niels%20E.%20Bjerrum%20%28A%29%20om%20boliger%20uden%20bop%C3%A6lspligt.pdf>)

2. Herunder er der svar vedrørende ejendommene:
 - Store Kongensgade er en ejendom godkendt til Hotel, kro og lignende. Der er ikke pligt til helårsbeboelse på adressen.
 - Store Kongensgade er en ejendom med blandet erhverv og beboelse. Der er erhverv i de to nederste etager og beboelse på 1. sal. 2. sal. 3. sal. 4. sal. Alle boliger er omfattet af pligt til helårsbeboelse. Der er tilmelding på 3 af de 4 lejligheder. Forvaltningen har en verserende sag på lejligheden på 4. sal vedr. manglende overholdelse af kravet om bopælspligt.
 - Frederiksberggade er en ejendom godkendt til detailhandel og kontor. Ejendommen er derfor ikke omfattet af pligt til helårsbeboelse.
 - Amager Strandvej er en beboelsesejendom og er omfattet af pligt til helårsbeboelse. Der er tilmeldinger til folkeregisteret på ejendommen.

- Sjøleboderne er en ferielejlighed godkendt til erhvervs­mæssig udlejning og derfor uden pligt til helårsbeboelse.
 - Dronningens Tværgade består af 6 lejligheder godkendt til beboelse. Lejlighederne er ikke omfattet af pligt til helårsbeboelse.
3. Teknik- og Miljøforvaltningens handlemuligheder afhænger af, hvilken problemstilling det vedrører:

Kontrol med korttidsudlejning af helårsboliger

Den 1. maj 2019 trådte nye regler i sommerhusloven i kraft, som åbner for, at ejere må udleje en helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår (og 70 dage, hvis udlejningen sker gennem en formidler), hvis indtægterne indberettes til skattemyndighederne.

Københavns Kommune har ikke hjemmel til at kontrollere eventuel korttidsudlejning af boliger. Ansvar for kontrol og tilsyn med korttidsudlejning er placeret hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Styrelsens kontrol og tilsyn vil basere sig på bl.a. anmeldelser fra borgere, samt indhentning af indberettet indtægt fra SKAT.

Hvis Københavns Kommune modtager anmeldelser om korttidsudlejning, vil anmeldelsen derfor blive videresendt til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Ved anmeldelse om korttidsudlejning vil forvaltningen undersøge om der er pligt til helårsbeboelse. Hvis det er tilfældet, vil forvaltningen kontakte ejeren af den anmeldte bolig mhp. at sikre, at også reglerne omkring helårsanvendelse overholdes.

Hotellignende drift

Hvis forvaltningen modtager anmeldelse om hotellignende drift i strid med reglerne, vil forvaltningen vurdere om det er i overensstemmelse med den godkendte anvendelse af ejendommen.

Hvis anvendelsen er i strid med den godkendte anvendelse, vil forvaltningen åbne en sag med henblik på at lovliggøre forholdet.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoevalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Notat

Introduktion til administration af lov om boligforhold

Teknik- og Miljøudvalget varetager jf. Styrelsesvedtægtens § 19, stk. 2, nr. 8 opgaver vedrørende administration af lov om boligforhold. I Københavns Kommune gælder reglerne om benyttelsespligt (bopælspligt), og forvaltningen arbejder for at bevare den eksisterende boligmasse i København.

Lovgrundlag

Forvaltningen er bemyndiget til at administrere og træffe afgørelser efter bestemmelserne i lov om boligforholds kapitel I om benyttelsespligt (bopælspligt). Samtidig med, at forvaltningen træffer afgørelser efter reglerne om benyttelsespligt i kap. I i lov om boligforhold, fører forvaltningen en løbende kontrol med den del af boligmassen i København, som er underlagt reglerne om benyttelsespligt. Kontrollen skal sikre, at der ikke er boliger, der står ubeboede hen, når der er boligmangel.

Kontrol med tomme boliger

Teknik- og Miljøforvaltningen fører kontrol med boligens anvendelse til helårsbrug i hele Københavns Kommune (efter lov om boligforholds kapitel 1, § 3-7).

Boligkontrollen har været gældende siden den 16. december 1976, hvor Borgerrepræsentationen traf beslutning om at benytte loven som et værn mod tomme boliger. Kontrollen skal sikre, at boligmassen udnyttes i videst muligt omfang til helårsbeboelse.

Efter reglerne i lov om boligforhold må en bolig ikke stå tom i mere end seks uger, uden at ejer anmelder boligen ledig til kommunen. Indsatsen er derfor målrettet boliger, hvor ledigheden er over syv uger.

Forvaltningen fører systematisk kontrol med boliger, hvor der er eller har været tilmeldt beboere i Folkeregisteret. Der føres også kontrol med boliger, som anmeldes for ikke at følge reglerne om helårsanvendelse.

Den systematiske kontrol sker på baggrund af en samkøring af data fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og CPR. Herved findes boliger, der har været uden folkeregistertilmelding i mere end syv uger. Uanset om der er tale om en bolig fundet ved den systematiske kontrol eller en anmeldelse, vil forvaltningen kontakte boligejer med henblik på at få anvendelsen oplyst og samtidig indskærpe, at anvendelsen af boligen skal følge reglerne om helårsanvendelse. Forvaltningen følger op på henvendelsen, indtil der er modtaget fyldestgørende svar fra ejer og konstateret en folkeregistertilmelding på adressen.

Kontrollen dækker ikke over korttidsudlejning (f.eks. Airbnb osv.), da korttidslejere ikke registrerer sig i CPR.

Dispensationer, accepter og lignende

21-02-2023

Sagsnummer i F2
2021 - 6615

Dokumentnummer i F2
498115

Sagsnummer i eDoc
2021-0318176

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Udover at forvaltningen henstiller til, at boliger skal tages i brug til helårsbeboelse, så kan forvaltningen også give accept og dispensation til fravigelse af helårskravet i en begrænset periode. Det kan bl.a. være hvis en bruger af en bolig er fraværende fra sin bolig, for eksempel i forbindelse med uddannelsesophold eller lignende.

Forvaltningen kan også give accept af, at en bolig benyttes til sekundær bolig (pendlerbolig), hvilket vil sige, at man som minimum har 180 overnatninger i boligen i København om året samt at den primære bo-pæl er uden for Region Hovedstaden.

Områder med ny lokalplan

For nyopførte boliger og kommende boligbyggeri kan bestemmelserne i Lov om boligforhold desuden træde i kraft 6 uger efter afslutning af byggeriet, hvis lokalplanen for området er vedtaget efter 1. januar 2021 og byggetilladelsen er givet efter dette tidspunkt.

Erhvervskontrollen – kontrol af flyttemønstre

Udover den ordinære kontrol analyseres flyttemønstre i boligmassen for at finde boliger, hvor ind- og udflytning sker så hyppigt, at der kan være formodning om, at helårskravet ikke er opfyldt. For at leve op til kravet om helårsbeboelse, skal samme person/husstand som minimum have mere end 180 overnatninger i boligen.

Kontrollen blev påbegyndt i 2015, fordi der var en formodning om, at et større antal boliger blev benyttet i strid med loven. I den sammenhæng er der udviklet et system, som kan screene boligernes anvendelse med parametrene: Geografisk beliggenhed, antallet af folkeregistertilmeldinger samt varigheden af den enkelte folkeregistertilmelding. Herved er det muligt at afdække, om der er boliger, hvor flyttemønsteret indikerer, at boligen ikke anvendes til helårsbeboelse.

Airbnb og anden lignende korttidsudlejning er heller ikke her en del af kontrollen, da der typisk ikke sker folkeregistertilmelding ved korttidsudlejning.

Forvaltningen ønsker flere håndhævelsesmuligheder

Forvaltningen har af flere omgange igennem høringsvar samt dialog med ministeriet bedt om flere håndhævelsesmuligheder, for at forvaltningens handlemuligheder kan forbedres, og kommunen derfor kan føre en mere effektiv kontrol med overholdelse af kravet om helårsanvendelse.

Forvaltningens ønsker er ikke blevet imødekommet af lovgiver, og kommunen har derfor fortsat vanskeligt ved at sikre sig, at boligerne bliver anvendt til helårsbeboelse samt at håndhæve kravet.

Kontrol med korttidsudlejning af helårsboliger

Frem til maj 2019 har der ikke været nogen regler, der regulerede uregistreret korttidsudlejning af helårsboliger. Den 1. maj trådte nye regler i sommerhusloven i kraft, som åbner for, at ejere må udleje en helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår (og 70 dage, hvis udlejningen sker gennem en formidler), hvis indtægterne indberettes til skattemyndighederne.

Københavns Kommune har ikke hjemmel til at kontrollere eventuel korttidsudlejning af boliger. Ansvar for kontrol og tilsyn med korttidsudlejning er placeret hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Styrelsens kontrol og tilsyn vil basere sig på bl.a. anmeldelser fra borgere, samt indhentning af indberettet indtægt fra SKAT.

Hvis Københavns Kommune modtager anmeldelser om korttidsudlejning, vil anmeldelsen derfor blive videresendt til Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Samtidig vil forvaltningen kontakte ejeren af den anmeldte bolig mhp. at sikre, at også reglerne omkring helårsanvendelse overholdes.

Forvaltningen vurderer, at loven ikke etablerer de nødvendige redskaber til kontrol af korttidsudlejning.

Orienteringer og indstillinger til Teknik- og Miljøudvalget

Der forelægges som udgangspunkt meget få sager, der vedrører boligregulering til Teknik- og Miljøudvalget. Udvalget blev eksempelvis orienteret i august 2020 om ændring i Boligreguleringsloven, nu lov om boligforhold vedr. bopælspligt.

Udvalgets politiske handlerum

Der er ikke et stort politisk råderum på området, da lovgivningen definerer klare rammer for forvaltningens administration af lov om boligforhold.

Udvalget har via bevillinger mulighed for at prioritere flere ressourcer til sagsbehandling på området.