



**EJENDOM  
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27F  
1220 København K

18. august 2020

Ref. j.nr. 2020-4809

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

## Bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger)

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

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

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

### **Overordnede bemærkninger til lovforslaget**

EjendomDanmarks gennemgang af udkastet giver anledning til fire overordnede bemærkninger.

#### *Reglerne om bopælspligt løser allerede i dag udfordringen*

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

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

#### *Forslaget medfører administrative byrder for både udlejere og kommuner*

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

#### *Betydning for incitamentet for at bygge boliger*

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

Muligheden for, at nyopførte boliger i en kortere periode kan bebos af gæsteforskere, pendlere og andre med et boligbehov uden for sin folkeregisteradresse, øger det potentielle kundesegment og muliggør en mere fleksibel ibrugtagen af mange boligenheder på samme tid. Ved helt at fjerne denne midlertidige benyttelsesmulighed – og tilmed øge de potentielle, administrative byrder forbundet ved at have uudlejede boliger stående – risikerer man med lovforslaget at øge risikoen forbundet med nybyggeri af boliger og dermed mindske investeringslysten. Dette vil reelt modarbejde den politiske målsætning om at opføre 110.000 nye private og almene boliger i de fire største byer i Danmark.

#### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

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

#### *Seks-ugers reglen*

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

EjendomDanmark vurderer, at denne frist er alt for kort i forhold til den tid, det realistisk tager at få udlejet boliger i dag. Forslaget vil især ramme nybyggede ejendomme. Ifølge EjendomDanmarks undersøgelser tager det mere end 4 måneder for 3/4 af nyopførte ejendomme at blive lejet ud. I gennemsnit tager det 9 måneder.

EjendomDanmark foreslår derfor, at der indføres en undtagelse til kravet om anmeldelse i § 48, stk. 2 for boliger, der forsøges udlejet. På denne måde vil den unødige administrativt tunge opgave med at melde boliger, som aktivt forsøges udlejet, undgås. Ligeledes vil kommunen ikke skulle anvende ressourcer på at behandle unødige anmeldelser.

Som alternativ til en fuldstændig undtagelse foreslår vi, at fristen for hvornår en bolig skal anmeldes som ledig hos kommunen forlænges, så denne i højere grad tager højde for, hvor lang tid det tager at udleje en bolig.

*Forbud mod udlejning af enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens accept*

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

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

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

*Økonomiske og administrative konsekvenser*

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

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

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

Med venlig hilsen



Morten Marott Larsen  
Underdirektør