Lørdagsartiklen 10. oktober 2020

Beboelsespligt i nyopførte helårsboliger©

Af advokat (L) Bodil Christiansen,
Advotax Advokatfirma

Blandt de mange lovforslag, som regeringen har fremsat ved begyndelsen af det ny folketingsår, er et lovforslag om pligt til at sikre, at nyopførte boliger tages i brug til helårsbeboelse.

Lovforslaget er baseret på den konstatering fra regeringens side, at efterspørgslen efter boliger i byen er fortsat stigende. Efter regeringens opfattelse kan denne efterspørgsel kun imødekommes ved et øget udbud og en bedre udnyttelse af de eksisterende boliger.

Som en af årsagerne til diskrepansen mellem udbud og efterspørgsel peger regeringen i lovforslaget på, at stigende priser og en historisk lav rente har betydet, at flere og flere investorer har rettet fokus mod boliger som investeringsobjekter. Og videre, at nogle af investorerne køber boliger - som kommunen i en lokalplan har fastlagt til helårsboliger – uden at have til hensigt straks at tage dem i brug til helårsbeboelse. Formentligt sigtes der med dette udsagn blandt andet til de såkaldte ”teaterlejligheder” mv., som ejeren kun benytter lejlighedsvis.

Et af de redskaber, som regeringen nu lancerer for at imødegå denne situation, er at udvide boligreguleringslovens regelsæt om bopælspligt til at omfatte **også nyetablerede boliger**, som i en lokalplan bliver fastlagt til helårsboliger. Lovforslaget skal på denne måde bidrage til at opfylde regeringens målsætning om at tilvejebringe 110.000 ny boliger i de 4 største byer inden 2031.

Gældende regler – lovforslagets udgangspunkt

Udgangspunktet for lovforslaget er, at en ejer efter boligreguleringsloven har pligt til at sikre, at en ledig bolig, som **hidtil** har været benyttet helt eller delvis til **helårsbeboelse,**

fortsat benyttes til beboelse. De gældende regler er således rettet mod den ”fortsatte” benyttelse som helårsbolig. Anvendelse af boligen til sommerbeboelse eller anden form for midlertidig benyttelse opfylder ikke dette krav.

Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at boligen fortsat benyttes til beboelse. Tilsidesættes denne pligt, kan der blive tale om forskellige sanktioner, herunder at kommunen anviser en lejer, som ejeren har pligt til at udleje boligen til.

De gældende regler i boligreguleringsloven omfatter derimod ikke nyetablerede boliger. Der er således efter de gældende regler ikke pligt for ejeren til at sikre, at nyetableret boligbyggeri anvendes til helårsbeboelse. Dette muliggør etablering af de såkaldte ”teaterlejligheder” mv.

Forslag om bopælspligt

Netop denne retsstilling foreslås nu ændret med det foreliggende lovforslag.

Efter forslaget skal bopælspligten således indtræde på det tidspunkt, hvor kommunen giver ibrugtagningstilladelse til en bolig, som i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig - og altså ikke først på det senere tidspunkt, hvor ejeren træffer beslutning om at anvende boligen til helårsbeboelse.

Ikrafttræden

Efter lovforslaget er det tanken, at de foreslåede regler skal træde i kraft den 1. januar 2021.

Efter lovforslaget vil de foreslåede regler ikke omfatte boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort før 1. januar 2021. ”Teaterlejligheder” m. v. som er erhvervet med dette formål før dette tidspunkt og anvendt som sådan, vil altså ikke blive omfattet af de foreslåede regler.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)
bc@advotax.dk
Advotax.dk
Tlf. 70 150 800
Mob. 40 277 800

Advotax