

Bopælspligt som planlægningsværktøj

En fugl på taget eller en gøgeunge i reden?

Anders Hedetoft, Karin Topsø Larsen, Rikke Brandt Broegaard

GUDHJEM MUSEUM / 24. JANUAR.2024

Dagens program

1. Projektets baggrund og formål samt gennemgang af de væsentligste elementer i analysen
2. De lovgivningsmæssige rammer for kommunernes regulering af bopælspligten
3. Forskellige modeller til kommuners administration af Fleksboligordningen
4. Hvad ved vi om den overordnede boligregulering i landets kommuner?
5. Udvikling i boligbestand og boligformer i landets kommuner

Pause med mulighed for at købe drikkevarer

Workshop

Inddeling i tre grupper, hvor diskussionen styres af holdet fra CRT

Vi vil komme ind på diskussioner som:

- Erfaringer med regulering af bopælspligten både i byerne og uden for byerne. Hvad betyder det for livet i byen? Hvordan har kommunens politik og håndhævelse ændret sig over tid og hvad har det haft af effekter på byens udvikling og borgernes trivsel i byen?
- Fremtiden. Hvad er jeres ønsker til den fremtidige regulering af bopælspligten og samarbejde med kommunen, både internt i jeres by og for kommunen som helhed

Projektets baggrund og formål

- I projektet ønsker vi at analysere effekter af den bølge af ophævelse af bopælspligten (kombineret med indførelsen af begrebet fleksbolig) som især tog fart efter finanskrisen. Fokus er på landkommuner i DK
- Formålet med ophævelsen af bopælspligten skulle være et planlægningsværktøj til at sikre attraktive lokalområder, gennem at boliger blev solgt og vedligeholdt, i stedet for at stå tomme og forfalde
- Men kommer ophævelsen af bopælspligt i stedet til at stå i vejen for den ønskede tilflytning til yderområderne og dermed modarbejder en mere langsigtet befolkningsvækst og tiltrækning af arbejdskraft, fordi antallet af helårsboliger reduceres?
- Nogle kommuner benytter en geografisk differentieret anvendelse af bopælspligt/krav om helårsbeboelse – hvad betyder dette for udviklingen i kommunen og mellem forskellige dele af kommunen?
- Hvad er det for dynamikker omkring adgang til boliger og beboersammensætningen, som forskellige ophævelser af bopælspligten kan skabe?
- **Formålet** er at hjælpe planlæggere og beslutningstagere i kommuner med at forstå, hvad de skal forholde sig til, når de diskuterer bopælspligt og regulering af denne.

Projektets indhold

1) Opsamling på eksisterende viden

Bopælspligten er et særligt dansk planlægningsværktøj, der ikke tidligere har været systematisk undersøgt og belyst i landdistriktssammenhæng, men der er lavet en række analyser der eksempelvis belyser:

- Bosætnings og flyttemønstre
- Ændringer på boligmarkedet
- Udbredelse af flekboligordningen
- Dobbeltbosætning / "second homes"
- Kommunernes bosætningsindsat
- Særlige udfordringer med boliger i landdistriker

Disse analyser inddrages såfremt de bidrager til at belyse forskellige effekter af kommunernes administration af bopælspligten

Projektets indhold

2) Kvantitative analyser

- Vi trækker på registerdata fra Danmarks Statistik
- Dels ser vi på udvikling i de forskellige boligformer, herunder hvor mange boliger der er ubeboet og hvor mange boliger der har stået tomme i kortere eller længere tid
- Dernæst ses vi på oplysninger om ejerne af de forskellige boliger. Hvem er det der eksempelvis der køber bolig nr. 2 – bor de i nærheden og adskiller de sig (eksempelvis målt på uddannelse, indkomst eller alder) fra dem der bor i området i forvejen?
- Er der en tendens til at personer der erhverver bolig nr. 2 efterfølgende flytter til området?
- Fører en ophævelse af bopælspligten til at flere reelt tomme boliger og/eller færre forladte huse?
- Alle opgørelser laves på kommuneniveau

Projektets indhold

3) Afdækning af landkommunernes politik og administrationspraksis

- Alle landkommuner (31 stk.) indgår i denne del af analysen
- Der gennemføres et telefoninterview blandt medarbejder i planafdeling og/eller i udviklingsafdeling samt i nogle tilfælde i folkeregisterafdelingen
- Formålet er at få et kendskab til politikken og udvikling i politikken i relation til bopælspligt. Herunder rationale for den førte politik. Der er fokus på tiden efter Finanskrisen
- Der ud over skal den lokale administrationspraksis afdækkes, herunder håndhævelse af den vedtagne politik og eventuelt samarbejde med lokalsamfund

Projektets indhold

4) Cases: samarbejde mellem lokalsamfund og kommune

- Denne del af analysen vil blive gennemført enten via workshops eller supplerende telefoninterview med repræsentanter fra lokalsamfund i udvalgte kommuner.
- Formålet er at få et detaljeret indblik i samarbejde mellem kommune og lokalsamfund i en række forskellige kommuner.
- Der ud over er formålet at få udvalgte lokalsamfundenes vurdering af kommunens bosætningspolitikks betydning for livsvilkårene i lokalsamfundene

Opsumming af analysen indhold:

1. Opsamling på eksisterende viden (litteraturstudie)
2. Kvantitativ analyse (bolig og ejere)
3. Telefoninterview (politik og administration)
4. Casestudier (politik og lokalsamfund)

Lovgivningsmæssige rammer for kommunernes regulering (1)

- For de fleste private boliger i Danmark består der et krav om, at boligen skal anvendes til helårsbeboelse.
- Reglerne om krav om benyttelse af bolig til helårsbeboelse findes i Lov om Boligforhold, kapitel 1. Reglerne gælder for de fleste – men ikke alle – kommuner i Danmark.
- Det fremgår blandt andet af loven, at en ejer af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse, og at hvis en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, bliver ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse.
- Krav om varig ophold/bopæl vil – tilsvarende skatteretlige regler – som hovedregel blive anset for at være opfyldt, når man kan dokumentere, at man opholder sig mindst 180 dage om året på ejendommen, og faktisk benytter ejendommen til beboelse i minimum denne periode.
- Kommuner kan ophæve bopælspligten – enten for hele kommunen eller dele af kommunen, men i sammenhængende områder

Lovgivningsmæssige rammer for kommunernes regulering (2)

- Vigtigt at skelne mellem "uden bopælspligt" og "Fleksbolig-tilladelse". En Flexbolig er et fritidshus hvor man efterfølgende har ret til at tage fast bopæl. Dvs reglerne for anvendelse følger Sommerhusloven
- I 2013 blev den officielle fleksbolig-ordning indført som et forsøg på at styrke landområderne og få afsat nogle af de tomme boliger. I princippet var der ikke meget nyt i ordningen, da kommunerne i forvejen havde lov til at ophæve bopælspligten
- *Fleksboligordningen* er individuel, men betyder ligeledes, at bopælspligten er ophævet. Ordningen fulgte oprindeligt den enkelte ejer, men fra januar 2016 har kommunen også haft mulighed for at lade tilladelsen følge det enkelte hus
- I praksis er der således ikke brug for en fleksboligtilladelse, hvis bopælspligten allerede er ophævet i samme område, som boligen ligger i. Men ordningen indeholder en mulighed/pligt til at holde øje med antallet tilladelser

Lov om boligforhold

Den nuværende version af loven stammer fra 22/3/2022 og afløste den tidligere "Boligreguleringslov"

- *§1, stk 1: I kommuner, som ikke er regulerede, jf. § 4 i lov om leje, kan kommunalbestyrelsen træffe bestemmelse om, loven kun skal gælde helt eller delvis i kommunen*

I kommuner der er omfattet af Lov om Boligforhold er der et generelt krav om at boliger der hidtil har været anvendt til beboelse fortsat skal benyttes som beboelse:

- *"§ 3. Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis **uden kommunalbestyrelsens samtykke**. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, **eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse**".*

Lex København, eller forbud mod at **nye** helårsboliger blot anvendes til midlertidig benyttelse

- *"§ 5. Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse.....*

Planloven - helårsbeboelse

Som udgangspunkt er Planloven et langt stærkere "våben" end Lov om Boligforhold, når det gælder regulering af en eventuel bopælspligt.

- I henhold til lov om Boligforhold, kan kommunen kræve at en helårsbolig fortsat anvendes til helårsbeboelse. Kan ejer ikke opfylde dette krav inden for en frist på 6 uger, har kommunen ret til at indsætte en lejer, ligeledes inden for en frist på 6 uger. Men kan kommunen ikke det, anses ejer at have fået tilladelse til anden anvendelse (§8, stk 3)
- Planloven giver derimod kommunalbestyrelsen ret til at udarbejde lokalplaner for et afgrænset område. I en lokalplan fastlægger bl.a. bestemmelser for hvordan bygninger må anvendes, eksempelvis at helårsboliger skal anvendes til helårsbeboelse
- Såfremt en helårsbolig ikke anvendes til helårsbeboelse har kommunen mulig for at indgive en politianmeldelse, med henblik på strafforfølgelse (bøde). I henhold til Planloven er der ikke krav om at kommunen skal kunne stille med en lejer

Planloven - Flexboligordningen

Planlovens bestemmelse vedr. Flexbolig findes i § 41a:

- *”Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig tages i brug til fritidsformål og efterfølgende på ny tages i brug til helårsbolig uden yderligere tilladelse, medmindre det vil være i strid med en lokalplan for området. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndstilsagn om en sådan tilladelse.”*
- Der er tale om en individuel tilladelse og kommunen er forpligtet til at registrere antallet af tilladelse
- Hvis en kommune har gennemført en hel eller delvis ophævelse af bopælspligten i et område, kan der ikke stilles krav (ikke lovhjemmel) om at ejer søger flexboligtilladelse. I disse tilfælde har kommune derfor ikke overblik over hvor mange at kommunens boliger der anvendes til andre formål end beboelse

Sommerhusloven

- Set i forhold til bopælspligt er Sommerhusloven relevant fordi denne lov regulerer mulighederne for at turistudleje af både helårsboliger og fleksboliger.
- En helårsbolig må, i sin helhed, udlejes op til 70 dage om året. Loven giver mulighed for at kommuner kan give tilladelse til udleje i op til 100 dage. Bl.a. har BRK givet denne mulighed. I resten af året **skal** ejer selv bebo ejendommen.
- Flexboliger betragtes som sommerhuse. Privatpersoner udleje af sommerhuse reguleres i Sommerhusloven. En person må højst eje og udleje 2 sommerhuse. Et par må eje og udleje op til 4 sommerhuse. Udleje må som hovedregel ikke overstige 41 uger
- Selskabers eje og udleje af sommerhuse skal altid godkendes af Erhvervsstyrelsen. Der er en restriktiv regulering af virksomheders/selskaber erhvervelse af ejendomme til midlertidig udleje (turistvirksomhed).

8 modeller til regulering af fleksboligordningen

Tilladelsen gives til	Tidsbegrænset	Fri vekslen mellem Helårs- og fritidsbolig
Ejer	Ja	Ja
Ejer	Ja	Nej
Ejer	Nej	Ja
Ejer	Nej	Nej
Ejendommen	Ja	Ja
Ejendommen	Ja	Nej
Ejendommen	Nej	Ja
Ejendommen (BRK)	Nej	Nej

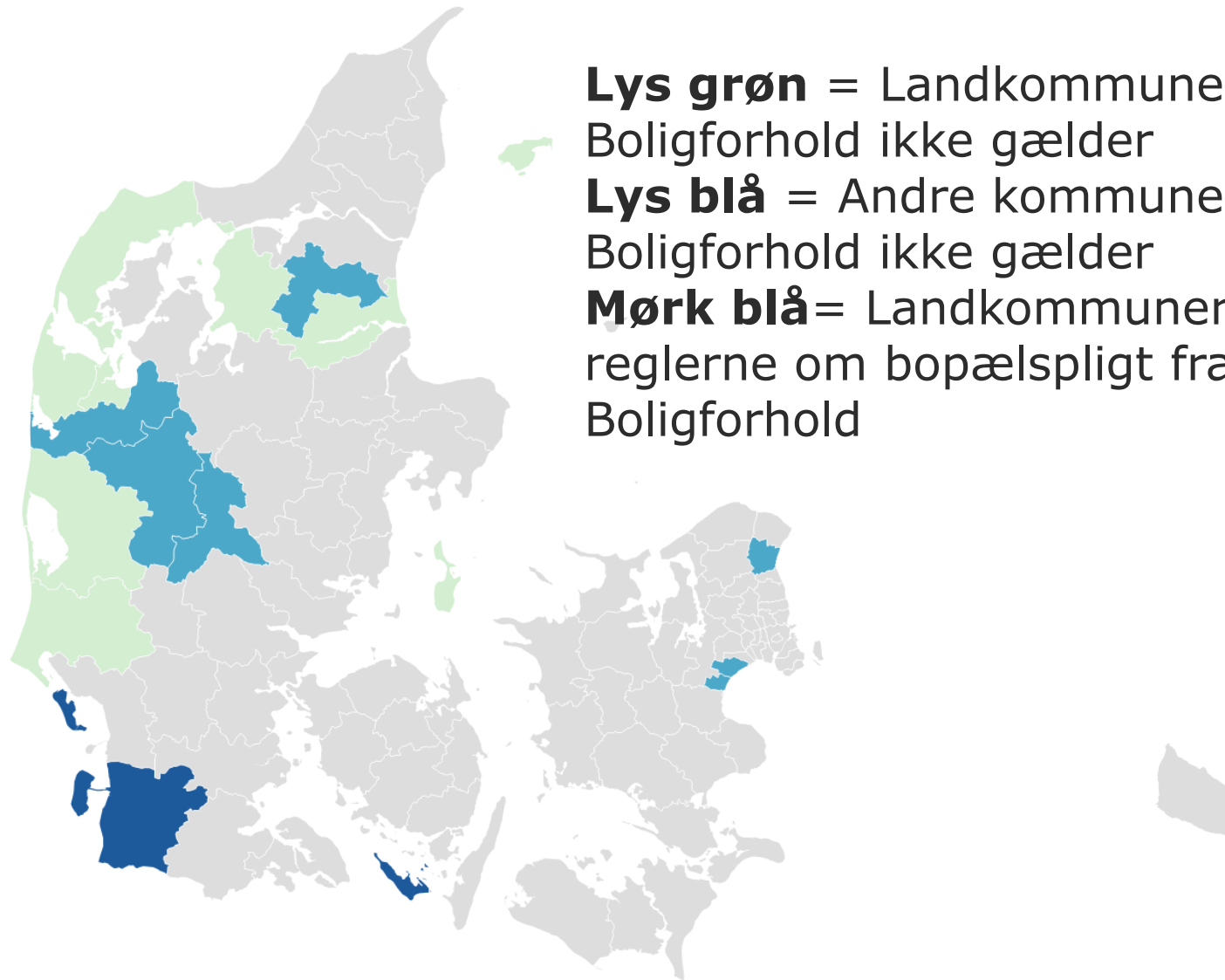
BRK: Mulighed for at dispensere fra bopælspligten

Dispensationer er mulige at opnå i særlige tilfælde:

1. hvor en arving ønsker at bevare forbindelsen til Bornholm,
 2. hvor arbejdspladsen ligger på Bornholm, men bopælen i en anden kommune,
 3. hvor der renoveres hus,
 4. hvor ejer fraflytter på grund af sygdom/alderdom
 5. hvor ejer er nødsaget til at fraflytte på grund af arbejde/uddannelse
- I Allinge, Gudhjem/Melsted og Svaneke gælder alene pkt. 2-4.
 - Dispensationsgrundlaget findes på www.brk.dk

Den overordnede boligregulering i landets kommuner

■ < 2 ■ 2-3 ■ ≥ 3

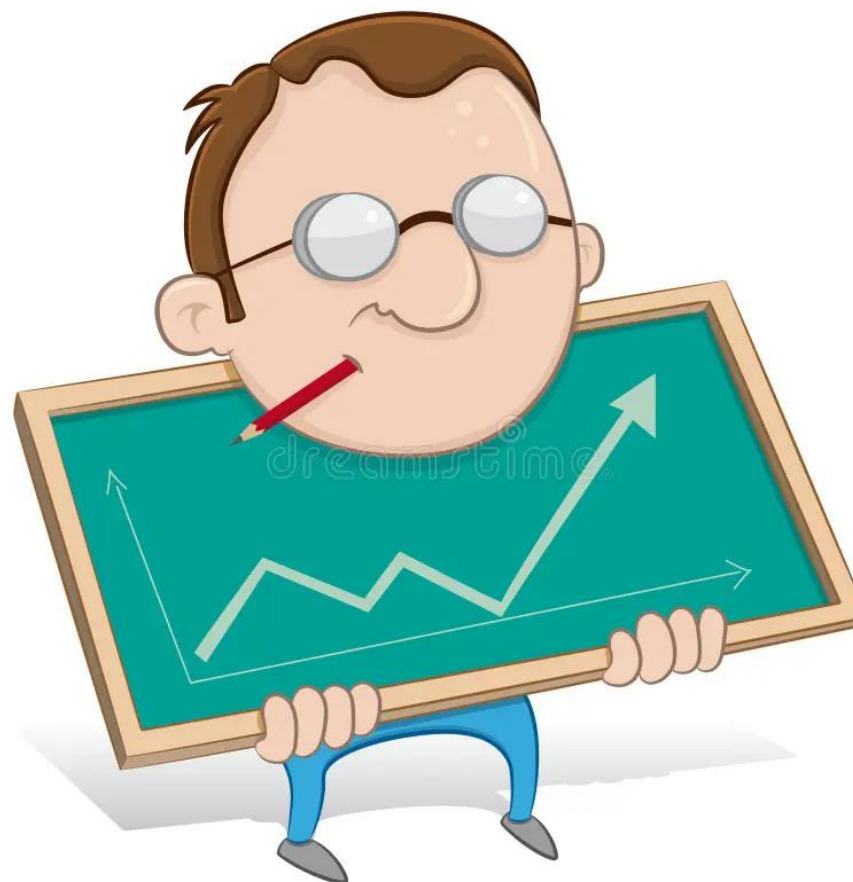
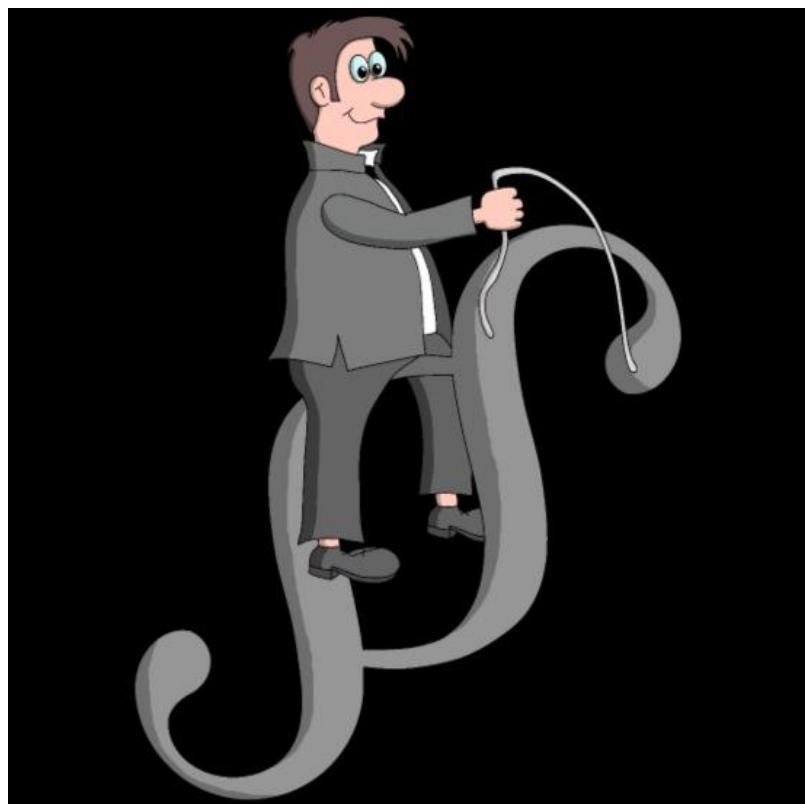


Lys grøn = Landkommuner hvor Lov om Boligforhold ikke gælder

Lys blå = Andre kommuner hvor Lov om Boligforhold ikke gælder

Mørk blå = Landkommuner der kun anvender reglerne om bopælspligt fra Lov om Boligforhold

Vi laver nu et lille skifte....



Udvikling i antal boliger 2010-2020

Antal boliger	2010	2020	Udvikling 2010 til 2020	
			Absolut	Relativt
Hovedstadskommuner	745.657	798.905	53.248	7,10%
Storbykommuner	358.716	402.768	44.052	12,30%
Provinsbykommuner	626.219	666.765	40.546	6,50%
Oplandskommuner	468.872	491.745	22.873	4,90%
Landkommuner	737.840	753.162	15.322	2,10%
Hovedtotal	2.937.304	3.113.345	176.041	6,00%

Udvikling i antal befolkning 2010-2020

Antal boliger	2010	2020	Udvikling 2010 til 2020	
			Absolut	Relativt
Hovedstadskommuner	1.442.929	1.607.855	164.926	11,4%
Storbykommuner	692.853	771.953	79.100	11,4%
Provinsbykommuner	1.267.794	1.328.206	60.412	4,8%
Oplandskommuner	912.623	936.858	24.235	2,7%
Landkommuner	1.218.438	1.177.807	-40.631	-3,3%
Hovedtotal	5.534.738	5.822.763	288.025	5,2%

Bolig og befolkningsudvikling (personer pr bolig):

Kommunetype	2010	2020	udv10-20
Hovedstadskommuner	1,94	2,01	3,10
Storbykommuner	1,93	1,92	1,80
Provinsbykommuner	2,02	1,99	1,49
Oplandskommuner	1,95	1,91	1,06
Landkommuner	1,65	1,56	-2,65
Totalt	1,88	1,87	1,64

Antal tomme boliger 2010-2020

Antal tomme boliger			Udvikling 2010 til 2020	
	2010	2020	Absolut	Relativt
Hovedstadskommuner	35.729	33.441	-2.288	-6,40%
Storbykommuner	335.168	373.816	38.648	11,50%
Provinsbykommuner	35.236	34.102	-1.134	-3,20%
Oplandskommuner	23.817	22.678	-1.139	-4,8%
Landkommuner	56.695	61.567	4.872	8,60%

Kommuner med størst vækst i antal tomme boliger, top 10, 2010-2020, land=rød

Antal tomme boliger Kommune	2010	2020	ABS	REL
Fanø	91	371	280	307,70%
Bornholm	1.477	2.376	899	60,90%
Aarhus	5.505	7.611	2.106	38,30%
Ballerup	488	640	152	31,10%
Ærø	1.010	1.320	310	30,70%
Norddjurs	1.485	1.936	451	30,40%
Aalborg	5.812	7.508	1.696	29,20%
Samsø	765	965	200	26,10%
Allerød	263	324	61	23,20%
Læsø	391	474	83	21,20%

Bornholm

- Sammenlign
- Stigning i antal boliger (hvad med antal kvm?)
- Stigning i antal tomme boliger
- Fald i befolkning
- Er der – set i forhold til befolkningen blevet færre boliger / færre kvm til rådighed?

Blot midlertidig, skal sættes anderledes op

				Udv 10-23	
Bornholm	2010	2015	2023	Abs	Rel
Befolkning	42.154	39.828	39.602	-2.552	-6,1%
Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger)	20.481	20.217	20.271	-210	-1,0%
Boliger uden CPR tilmeldte personer (ubeboede boliger)	1.477	2.023	2.664	1.187	80,4%
Fritidshuse uden CPR tilmeldte personer (ubeboede fritidshuse)	4.461	4.551	4.382	-79	-1,8%
Boliger i alt	21.958	22.240	22.935	977	4,4%
Beboede fritidshuse (*)	92	122	195	103	112,0%
Skøn for reelt forladte boliger (**)	87	100	94	7	8,0%

Ejerform, alle boliger, hele landet 2010-2020

Hele landet			Ændring 2010 til 2020	
	2010	2020	Abs	Rel
Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger)	2.558.501	2.719.947	161.446	6,30%
A/S, ApS og andre selskaber	158.087	262.689	104.602	66,20%
Almene boligselskaber	527.318	558.761	31.443	6,00%
Andet el uoplyst	71.624	64.731	-6.893	-9,60%
Offentlig myndighed	48.422	49.313	891	1,80%
Private andelsboligforeninger	199.140	201.006	1.866	0,90%
Privatpersoner inkl I/S	1.553.910	1.583.447	29.537	1,90%

Ejerform, alle boliger, landkommuner 2010-2020

Landkommuner	Ændring 2010 til 2020			
	2010	2020	Abs	Rel
Boliger med CPR tilmeldte personer (beboede boliger)	561.108	568.253	7.145	1,30%
A/S, ApS og andre selskaber	23.829	38.335	14.506	60,90%
Almene boligselskaber	83.363	86.079	2.716	3,30%
Andet el uoplyst	8.493	6.398	-2.095	-24,70%
Offentlig myndighed	11.239	11.146	-93	-0,80%
Private andelsboligforeninger	16.763	16.945	182	1,10%
Privatpersoner inkl I/S	417.421	409.350	-8.071	-1,90%

Hvad mangler vi i denne del af vores analyse?

Adskille tomme (forladte) boliger fra bolig nr 2

- Fører en ophævelse af bopælspligten til en reduktion i antallet af reelt forladte ejendomme? Vi ved det ikke for det hele er blot registreret som "tomme boliger"

Sammenknytte ejer og boligoplysninger

- Hvor almindeligt er det at personer der erhverver en bolig uden bopælspligt efterfølgende flytter til den pågældende ejendom eller det pågældende lokalområdet?
- Hvem er det der erhverver sig en bolig nr 2? Hvor bor de og hvordan adskiller de sig fra lokalbefolkning?

Tak for jeres opmærksomhed
NU
er der pause