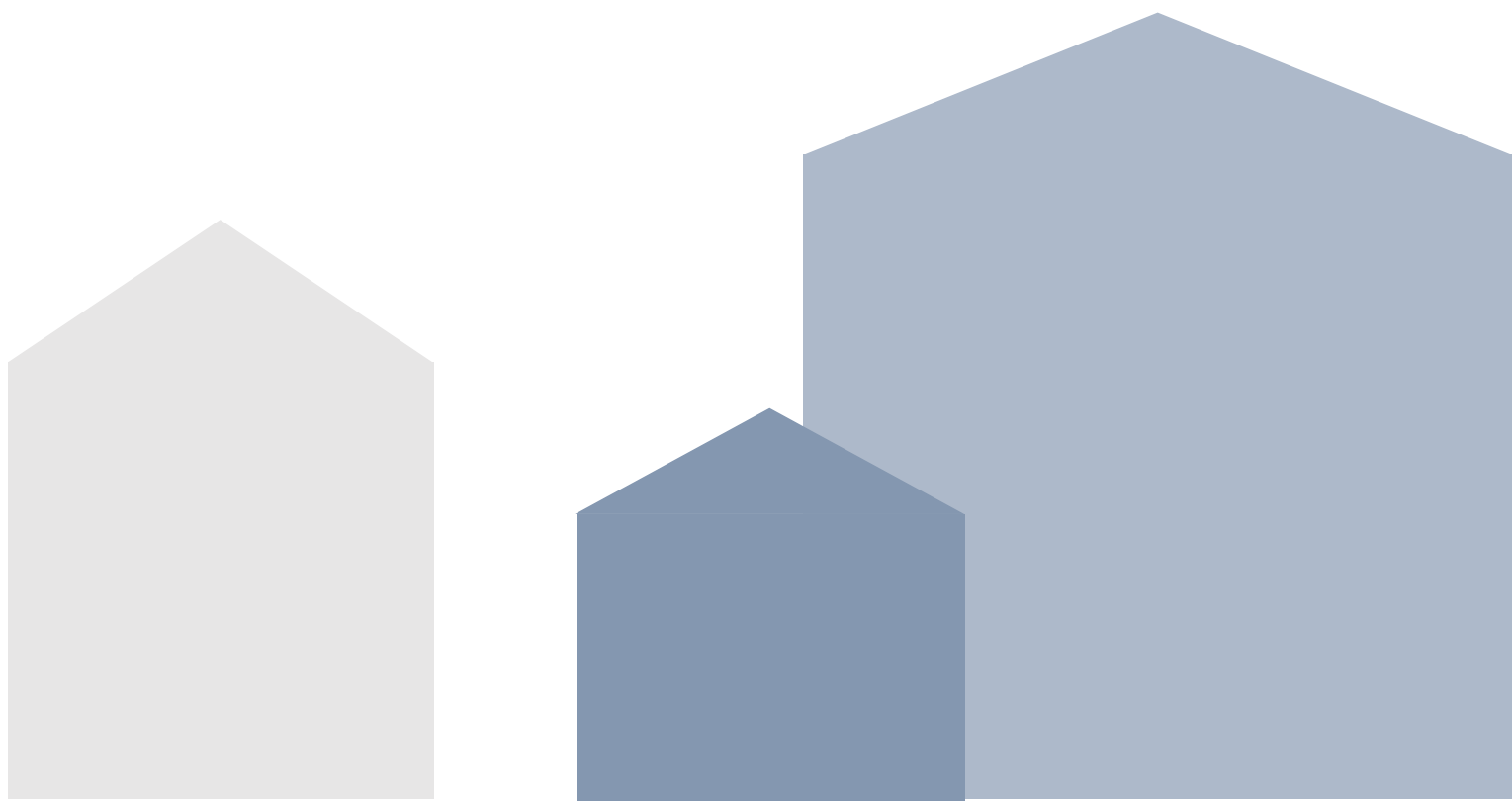


Bornholms Regionskommunes administration af bopælspligten

Notat om de juridiske regler, der er baggrunden for Bornholms Regionskommunes administration på bopælspligtsområdet.

Læs mere om Bopælspligten på Bornholm på brk.dk.

Pixi-udgave: Oktober 2025



1. Hvorfor bopælspligt?

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at der skal være bopælspligt i otte byer på Bornholm: Allinge, Gudhjem, Hasle, Klemensker, Nexø, Rønne, Svaneke og Aakirkeby. Dvs. at boligerne i de pågældende byer skal anvendes til helårsbeboelse. Bornholms Regionskommune ønsker med bopælspligten, at byerne skal blive ved med at være levende byer med lys i vinduerne og folk hjemme i boligerne – også i vinterhalvåret.

2. Bopælspligt efter Lov om boligforhold

Lov om Boligforholds Kapitel I har overskriften ”Benyttelse af boliger” og gælder efter lovens § 2 for boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller er eller har været benyttet til helårsbeboelse. Loven forpligter ejerne af de boliger, der er omfattet af § 2, til at sikre, at boligen er beboet (bopælspligten).

Lov om boligforhold skelner mellem boliger, der benyttes til helårsbeboelse og boliger, der benyttes til midlertidige formål.

Ordene *benyttes og anvendes* er centrale, når man skal forstå bopælspligtsbegrebet og reglernes anvendelse: Det er således den måde, som en bolig rent faktisk benyttes på, der afgør, om bopælspligten overholdes.

Med *midlertidige formål* menes bl.a. ferieophold, fritidsbrug i f.eks. weekender og brug af boligen som sekundær bolig, når man har brug for en bolig, for at kunne bestride sit job, og dette ikke kan lade sig gøre, når man opholder sig i sin primære bolig. Med den primære bolig menes den bolig, hvor vedkommende er folke-registertilmeldt jfr. CPR-lovens § 7.

3. Krav om helårsbeboelse som følge af en lokalplan

Regionskommunen har gennem en årrække haft skiftende lokalplaner, der fastsætter, at helårsboligerne i de otte byområder på Bornholm skal anvendes til helårsbeboelse. Lokalplaner har hjemmel i Planloven. Aktuelt gælder Lokalplan nr. 128, Temalokalplan for helårsboliger i otte byer.

Samspeilet mellem Lov om boligforhold og Planloven er central for forståelsen af, hvordan regionskommunen håndhæver bopælspligten. Udgangspunktet er, at regionskommunen håndhæver bopælspligten efter reglerne i Lov om boligforhold. Har en bolig ikke har været benyttet til helårsbeboelse i fem år, kan regionskommunen dog ikke håndhæve bopælspligten efter Lov om boligforhold. I sådanne situationer vil regionskommunen som oftest i stedet kunne bruge lokalplanen til at forhindre, at boligen benyttes til midlertidige ophold som fx ved ferie og fritidsophold.

Men i modsætning til Lov om boligforhold så skaber lokalplanen ikke en ”bopælspligt”. Hvor Lov om boligforhold stiller krav til ejeren af ejendommen, så stiller lokalplanen krav til ejendommen og ejendommens anvendelse. Derfor forpligter lokalplanen ikke ejeren til at sikre, at der bor nogen i helårsboligen; boligen må bare ikke anvendes i strid med kravet om helårsbeboelse, dvs. at boligen bliver anvendt mindst 180 døgn jævnt fordelt hen over hele året. Derfor sker der indimellem det, at en sag ender med, at en bolig godt må stå tom men ikke må benyttes til ferie- og fritidsformål.

4. Helårsbeboelse og 180-dages reglen

Overordnet får Bornholms Regionskommune to typer af henvendelser om midlertidig benyttelse af helårsboliger:

- Ansøgninger om samtykke til at fravige bopælspligtskravet efter reglerne i Lov om boligforhold
- Ansøgninger om dispensation fra Lokalplan 128's krav om, at boligen benyttes til helårsbeboelse.

Samtykkeansøgningerne er delt op i to kategorier. Der søges om samtykke til renovering og særlige forhold i øvrigt:

- Renoveringssamtykke kan gives, hvis der er behov for at foretage en omfattende ombygning af boligen. I så fald kan ejeren få tilladelse til at udskyde opfyldelse af bopælspligten i maksimalt 3 x 1 år (renoveringsreglen). Der skal imidlertid være tale om en omfattende renovering, hvor det ikke vil være muligt at anvende ejendommen som bolig, mens den bliver renoveret.
- Ansøgning om særlige forhold handler om, at boligen ønskes benyttet til midlertidige formål. Disse ansøgninger behandles som udgangspunkt på samme måde som ansøgninger om dispensation fra Lokalplan 128's krav om, at boligen benyttes som helårsbolig.

Efter regionskommunes opfattelse kan dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelse kun meddeles i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte anvendelse. Der er således tale om en restriktiv administrativ praksis, uagtet alle ansøgninger bliver behandlet individuelt og konkret. Planklagenævnet anerkender regionskommunens praksis, og selv om det med *den nugældende lokalplan* ikke er ulovligt at lade en bolig stå tom, så er det ulovligt at anvende den til andet end helårsbeboelse.

Det er også regionskommunens opfattelse, at der ikke kan gives samtykke efter Lov om boligforhold i et videre omfang, end der kan gives dispensation fra Lokalplan 128's krav om, at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Forklaringen er, at Lov om boligforhold ikke må administreres, så det strider mod anden lovgivning, herunder Planloven; og Planlovens § 18 kræver, at lokalplaner overholdes.

Bornholms Regionskommune gør brug af den såkaldte 180-døgns regel. Reglen beror på, at domstolene anerkender, at benyttes en bolig mindre end 180 døgn jævnt fordelt hen over hele året, så betragtes det som midlertidig benyttelse.

180-døgns reglen kan anvendes i såvel sager vedrørende ansøgning om samtykke til fravigelse af bopælspligten efter Lov om boligforholds Kapitel I, som ved ansøgninger om dispensation fra helårsbeboelseskra- vet i Lokalplan 128, jf. Planlovens § 19.

5. Særlige forhold i øvrigt

Da ansøgninger om særlige forhold altid skal vurderes konkret og individuelt, kan denne form for ansøgning ikke beskrives nærmere. Ansøgninger om særlige forhold relateres som oftest til helt personlige

omstændigheder, og hvor der f.eks. er en række forskellige forhold, der tilsammen kan begrunde en undtagelse i en kortere periode.

6. Forhåndsregistrering

Kommunalbestyrelsen har den 27. juni 2024 godkendt et nyt administrationsgrundlag for bopælspligt på Bornholm. Det betyder, at Bornholms Regionskommune ikke længere giver pendlersamtykker. For boliger med bopælspligt kan der fremover laves en forhåndsregistrering, når den er beboet af en person, der ikke er registreret på adressen i folkeregistret, men dog opholder sig i boligen i mindst 180 døgn jævnt fordelt hen over hele året og derved opfylder bopælspligten for boligen.

7. Udlejning af boligen til turister mv.

Opholder man sig i sin bolig i mindst 180 døgn jævnt fordelt hen over hele året og derved opfylder bopælspligten for boligen, kan man udleje boligen efter reglerne i sommerhuslovens §§ 5 og 6. Det følger heraf, at man har lov til at udleje sin egen fulde helårsbolig i 30 dage om året – kommunalbestyrelsen i Bornholms Regionskommune har imidlertid besluttet, at boligen indtil videre kan udlejes op til 100 dage om året efter reglerne i sommerhuslovens § 6 (udlejning i mere end 30 dage om året skal ske via en virksomhed, som indberetter lejeindtægten til SKAT).

Det er altså tilladt at udleje sin bolig i indtil 100 dage om året til turister mv. ud over de minimum 180 døgn om året, man selv skal opholde sig i boligen. De 180 døgn, man selv opholder sig i boligen, skal være jævnt fordelt hen over hele året.

Er man lejer af boligen skal man være opmærksom på, om udlejning til fx turister er i overensstemmelse med vilkårene i lejekontrakten.

8. Enkeltværelsesudlejning

Udlejning af enkeltværelser i en bolig, der i en lokalplan er udlagt til helårsbolig, uden kommunalbestyrelsens samtykke er i strid med Lov om boligforhold § 4, stk. 1.

Forholdet kan straffes med bøde efter Lov om boligforhold § 12, stk. 1, nr. 3.

I praksis vil det betyde, at det ikke er tilladt at udleje enkeltværelser i en helårsbolig, hvis boligen ikke allerede anvendes til helårsbeboelse. En person skal således opfylde bopælspligten i boligen, hvorefter denne person kan vælge at udleje enkeltværelser i boligen. Lejerne/brugerne, alt efter om der er tale om kort- eller langtidsudlejning, er ikke forpligtet til at overholde bopælspligten i deres anvendelse af værelset, idet bopælspligten allerede opfyldes, af den person der opfylder bopælspligten på hele ejendommen.

9. Overtrædelse af bopælspligten kan straffes med bøde

Bornholms Regionskommune har siden 2021 intensiveret tilsynet med, at kravet om helårsbeboelse overholdes.

Regionskommunens praksis er, at først søges en sag oplyst bedst muligt gennem dialog med ejeren af boligen. Hvis regionskommunen vurderer, at bopælspligten overholdes, så henlægges sagen. Træffes der derimod afgørelse om, at bopælspligten ikke overholdes, får ejer 4 uger til at dokumentere, at bopælspligten nu

overholdes. Det kan fx ske ved at ejer udlejer boligen til helårsbeboelse eller sætter boligen til salg. I de sager hvor ejer efter 4 uger ikke har dokumenteret, at bopælspligten nu overholdes, anmelder regionskommunen lovovertrædelsen til Bornholms Politi.

Bornholms Politi efterforsker sagen. Herefter beslutter politiet, om der skal rejses en sag, og i så fald hvor stor en bøde, der bør idømmes ved domstolene. Retten på Bornholm har truffet afgørelse i en række sager, hvor bødestørrelsen er fastsat til et beløb på mellem 10.000 kr. og 30.000 kr. Derudover har Politiet i flere sager administrativt fastsat bøder, som de indstævnte ejere har accepteret uden retssag. Bødestørrelsen i disse sager er fastsat til et beløb på mellem 30.000 og 40.000 kr.

10. Uddrag af andre bestemmelser

Lov om boligforhold, Kapitel I om benyttelse af boliger

- Reglerne i kapitlet gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse (§ 2)
- Det er ikke tilladt personer fra samme husstand at benytte mere end én bolig inden for samme kommune (§ 4)
- Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. Det skal ske inden 6 uger efter, at boligen er blevet ledig (§ 5, stk. 1-2).
- Kommunen kan ophæve en lejeaftale, hvis lejeren ikke reelt bor i lejligheden (§ 6).
- Ejeren kan straffes med bøde for at benytte mere end én bolig, straffes for manglende anmeldelse af en tom bolig samt straffes for at benytte boligen til midlertidig benyttelse (§ 12).

Cpr-loven

- Personer skal registreres på deres bopæl i den kommune, hvor de har deres bolig, dvs. det sted, hvor den pågældende sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, samt hvor denne har sine ejendele (§ 6.1).
- En person der anvender flere boliger registreres hos folkeregisteret på det sted, som den pågældende har mest tilknytning til (§ 7.1-3 og Indenrigsministeriets cpr-lovvejledningens afsnit 3.4). Den der flytter har en frist på 5 dage til at melde flytning (§ 12.1.1).
- Der kan straffes med bøde ved for sen anmeldelse af en flytning (§ 57.1.1).
- På Bornholm håndhæves cpr-loven af Bornholms Regionskommune, som træffer administrative afgørelser og anmelder eventuelle lovovertrædelser til politiet.

Sommerhusloven

- Erhvervsmæssig udlejning af en bolig til andet end helårsbeboelse, dvs. sommerbeboelse, ferie- og fritidsformål el.lign., kan kun ske, hvis ejeren har opnået en tilladelse fra Miljøministeren (Erhvervsstyrelsen) (§ 1.1).
- Hvorvidt en udlejning anses for "erhvervsmæssig" afhænger af en konkret vurdering af omfanget og karakteren af udlejningen, herunder om der er tale om ulovlig udlejning af en helårsbolig til ferie- og fritidsformål, om udlejningen har en professionel karakter, og om ejers egen anvendelse af boligen er af et ikke-uvæsentligt omfang etc.
- Der kan straffes med bøde ved overtrædelse af § 1, hvor der sker erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse (§ 10 b.1).
- Sommerhusloven, og overtrædelse af denne lov, forvaltes og håndhæves af Erhvervsstyrelsen, som træffer administrative afgørelser og anmelder eventuelle lovovertrædelser til politiet.

Kap. 2. Udlejning af egen fulde helårsbolig

§5

- Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår.
- Stk. 2. Formidles udlejningen udelukkende af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 70 dage, jf. dog stk. 3.
- Stk. 3. Ejere og brugere af fast ejendom, som udlejer deres fulde helårsbolig i overensstemmelse med stk. 2, og som i samme kalenderår herudover udlejer husrum i helårsboligen til ferie- og fritidsformål m.v., må udleje deres fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, hvis udlejningen af husrum ligeledes er formidlet af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43. Formidles udlejningen af husrum ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der kun ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 30 dage pr. kalenderår.

§ 6

- Kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejeres eller brugeres fulde helårsbolig fra 70 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3, og op til 100 dage pr. kalenderår.
- Stk. 2. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside.
- Stk. 3. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen meddeles ministeren for byer og landdistrikter.