

Holst, nyhedsbrev



Nye regler om bopælspligt i nyetablerede boliger

Folketinget vedtog den 3. december 2020 en ændring i boligreguleringsloven, der skal sikre, at ejeren af en nyetableret bolig, der ifølge lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for at boligen tages i brug til helårsbeboelse allerede når der er udstedt en midlertidig ibrugtagningstilladelse. Reglerne træder i kraft 1. januar 2021.

Gældende regler

Boligreguleringslovens nuværende regler forpligter ikke ejere af nyetablerede boliger til at tage disse boliger i brug eller udleje dem til helårsbeboelse, selvom boligen i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse, og dermed kan man ikke forhindre, at nyetablerede boliger kan stå ubeboede, selvom de i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger. Dette er et resultat af, at reglerne om bopælspligt først finder anvendelse efter, at en boligejer har valgt at tage en given bolig i brug som helårsbolig for første gang.

Lovændringen

Formålet med loven er at imødekomme behovet for boliger særligt i de større byer, og dermed forhindre at nyetablerede boliger er ubeboede. Regeringen vil med lovændringen udvide anvendelsesområdet for reglerne om benyttelse af boliger i boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelse af boliger. Lovændringen medfører, at reglerne vil finde anvendelse fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen udsteder en ibrugtagningstilladelse (herunder en midlertidig ibrugtagningstilladelse), frem for først at gælde fra første reelle ibrugtagning. Det betyder helt konkret, at ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse på et tidligere tidspunkt end hidtil.

Boliger opført i henhold til en lokalplan, som omfatter eksisterende bygninger, og hvor opførelsen af boligen sker som led i en ændring af bygningens hidtidige lovlige anvendelse, vil ligeledes være omfattet af lovændringen.

Omfattet af "helårsboliger"

Boliger opført i et område, som i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, skal anses for at være en helårsbolig. En bestemmelse i en lokalplan om, at en bygning skal anvendes til "beboelse", vil således ikke i sig selv indebære, at boliger omfattes af kapital VII. Disse boliger vil som udgangspunkt først blive omfattet af reglerne i kapitel VII, når de bliver taget i brug til helårsbeboelse, dvs. i henhold til de gældende regler om bopælspligt. Kommunalbestyrelsen skal således i lokalplanen præcist angive, at der er tale om boliger til helårsbeboelse, hvis kommunalbestyrelsen har til hensigt, at boligerne tages i brug til helårsbeboelse, så snart de er opført.

Konsekvenser

For en ejer af en nyetableret bolig vil lovændringen først og fremmest betyde, at denne er forpligtet til at sørge for, at boligen ikke står ledig. Hvis ejeren af boligen ikke opfylder sin forpligtelse, kan kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune anvisе boligsøgende til den ubeboede bolig. Ejeren vil hermed reelt blive frataget muligheden for at vælge, hvornår den faktiske benyttelse af boligen skal påbegyndes.

Herefter vil ejeren have 6 uger til at flytte ind i boligen eller leje den ud, hvilket svarer til de gældende regler om bopælspligt. Efter udløb af fristen vil ejeren have pligt til at anmelde den ledige bolig til kommunen. Denne frist kan af kommunalbestyrelsen efter omstændighederne udvides, hvis boligen er midlertidigt ubeboelig, eksempelvis som følge af ombygning.



Undtagelser

Der er til lovændringen fastsat enkelte undtagelser. Reglerne vil for det første ikke gælde for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der ifølge lokalplanen er fastlagt til helårsbolig, til salg.

Loven finder derudover ikke anvendelse på boliger, der er fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, som er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort før den 1. januar 2021. For disse boliger finder de hidtidige regler anvendelse.

Skal vi hjælpe dig?

Har du ønsker at vide mere eller har brug for sparring omkring fast ejendom generelt, står vores specialister klar til at tale med dig.



Morten Fendinge
E, mfo@holst-law.com
T, +45 8934 1116
M, +45 3010 2116



Louise Grunnet
E, lfg@holst-law.com
T, +45 8934 1196
M, +45 3010 2196