Retningslinjer for administration af tomme boliger

Indledning

Glostrup Kommune er forpligtet til at sikre, at ledige boliger i kommunen ikke gennem længere tid står tomme. Forholdet er reguleret i Lov om Boligforhold. Kommunalbestyrelsen har den 12. september 2016 truffet beslutning om retningslinjer for administration af tomme boliger i henhold til Lov om Boligforhold.

Lovgrundlag: Lov om Boligforhold

Ledige boliger

§ 5. Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. 1.-3. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at ejeren har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ejeren en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den, og for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

Kommunens ophævelse af lejeaftale

§ 6. Er en bolig som omhandlet i § 5 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejeren ikke anerkende ophævelsen, skal lejeren, senest 6 uger efter at meddelelsen om ophævelsen er kommet frem til vedkommende, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4. Har ejeren ikke, 1 måned efter at ejeren fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 5, stk. 3 og 4, anvendelse.

Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

§ 7. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 5, stk. 1, 4. pkt., omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 5, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 5, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelse af boligen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 6.

Kommunalbestyrelsens samtykke

§ 8. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 3, 4 og 7 skal foreligge, senest 6 uger efter at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.
Stk. 2. Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 5, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 9. Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el.lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i §§ 3, 4 eller 7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

Tilsyn med reglernes overholdelse

§ 10. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 4-9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

§ 11. Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 5, stk. 1, og § 7, stk. 1, om bopælspligt gøre følgende:
1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
2) Opsøge udvalgte husstande. Denne adgang strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

Straf

§ 12. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke gør følgende:
1) I strid med reglerne i § 3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis.
2) I strid med reglerne i § 4, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand.

3) I strid med reglerne i § 4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser.

4) I strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

5) I strid med reglerne i § 9 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.