

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 Lov om boligforhold § 5. Kommunalbestyrelsen har d. 12. september 2016 truffet beslutning om retningslinjer for administrationen af tomme boliger i henhold til Lov om boligforhold § 5.

Lovgrundlag:

§ 48. 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. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende 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 udlejerens bebor.

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

Stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

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

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

§ 50. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Stk. 3. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 4. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

§ 51. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 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 § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 53. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 46, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 47, stk. 1, benytter mere end en beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 47, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 50, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign.,
- e) i strid med reglerne i § 52 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 § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Med bøde straffes den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum,
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel

Sagsbehandling

Kørsel og frasortering

1-2 gange i løbet af en valgperiode undersøger Borgerservice, om der er ledige boliger i kommunen. De ledige boliger findes ved at foretage en samkøring af BBR og personregistret (CPR). Her forekommer en række adresser, på hvilke der ikke er personer tilmeldt Folkeregistret.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2016 at frasortere boliger, hvor lejligheden skyldes at:

- Ejer er på plejehjem
- Boligen er et dødsbo
- Boligen er under salg/udleje
- Boligen er en almen bolig
- Ejer er udstationeret
- Ejer har adresse i udlandet, og har haft den i mindre end 4 år

Borgerservice foretager en manuel kontrol af listen og frasorterer boliger efter ovenstående retningslinjer.

De resterende boliger undersøges i sagsregistret for byggesager i samarbejde med Center for Miljø og Teknik. Boliger der i henhold til udstedt byggetilladelse er under ombygning frasorteres og sættes på en observationsliste.

1 Opfølgning og research

For de boliger som i henhold til Folkeregistret ikke er registreret som bopæl for en eller flere personer sender Borgerservice breve og spørgeskemaer til de pågældende ejere vedrørende boligens anvendelse, med en svarfrist på 3 uger.

Svarene fra ejeren kan typisk være at:

- Boligen er beboet
- Boligen er under ombygning
- Boligen skal nedrives eller benyttes til andre formål: liberalt erhverv, sammenlægges med anden bolig eller lignede
- Boligen er sat til salg
- Boligen er ledig med henblik på udlejning andre årsager til, at boligen står ledig – herunder: ejeren afventer byggetilladelse, venter på at få solgt egen bolig før indflytning, er på plejehjem mv.

Svarene gennemgås og kontrolleres om svarene stemmer overens med oplysningerne i CPR-registret.

Sager til Center for Miljø og Teknik. Sager hvor ejeren har oplyst ombygning som årsag til, at boligen er overdraget til miljø og teknik som gennemgår ombygningssagerne

Ligeledes overdrages sager hvor ejer har angivet ændret benyttelsesformål til Miljø og Teknik til videre sagsbehandling med henblik på i de enkelte tilfælde at vurdere, om der foreligger de nødvendige tilladelser til ændret benyttelsesformål.

Center for Miljø og Teknik afrapporterer til Borgerservice hvilke af de pågældende sager, der kan henlægges, fordi de nødvendige tilladelser til ændret benyttelsesformål foreligger, og hvilke sager der skal på opfølgingslisten, fordi ejeren har indsendt byggeansøgning.

Sager som henlægges

- Boliger som er beboet
- Boliger hvor kommunen har givet tilladelse til ændret benyttelsesformål

Sager på opfølgingslisten

- Boliger der er sat til salg
- Boliger som er under ombygning

2 Opfølgning og research

For følgende sager undersøger Borgerservice om boligen forsat er ledig:

- Boliger på opfølgingslisten
- Boliger hvor ejeren ikke har svaret efter første henvendelse
- Boliger hvor ejeren ikke har givet et tilfredsstillende svar

Viser det sig, at boligen nu er beboet, fordi der på adressen er tilmeldt en person til Folkeregistret henlægges sagen.

I følgende tilfælde udsender Borgerservice 2. påmindelsesbrev/spørgeskema:

- Ejere af boliger på opfølgingslisten som forsat er ledige
- Ejere af boliger, som har undladt at besvare 1. henvendelse
- Ejere af boliger, som ikke har givet et fyldestgørende svar

Af brevet fremgår, at ejeren inden 2 uger skal dokumentere at den pågældende bolig er taget i brug som helårsbeboelse dvs. at der er sket tilmelding til Folkeregistret. I brevet oplyses om den påtænkte politianmeldelse, såfremt svarfristen ikke overholdes.

Ud fra de anførte svar vurderer Borgerservice, hvilke sager der sættes på opfølgingslisten samt hvilke sager ejeren skal oplyses om at svaret ikke er fyldestgørende og ejeren derfor inden en frist på 2 uger skal dokumentere, at boligen anvendes som helårsbeboelse.

3 Opfølgning med orientering om politianmeldes

Har ejeren ikke inden udløb af den seneste 3 ugers frist fremsendt den ønskede dokumentation, sender Borgerservice et erindringsbrev med oplysning om, at sagen kan forventes overdraget til politiet, hvis dokumentationen ikke fremsendes inden 2. uger

Politianmeldelse

Sager hvor boligerne forsat er ledige i strid med reglerne i Lov om boligforhold § 5 overgives til Center for Borger og Arbejdsmarked, som indgiver anmeldelse til politiet med anmodning om at rejse tiltale mod ejeren for overtrædelse af bestemmelserne i boligreguleringsloven.