

Tusindvis af Københavns luksusboliger har aldrig haft en beboer tilmeldt

2700 boliger i København står uden bopælspligt, viser opgørelse. Mest udbredt er det i nybyggeri i centrum og langs havnen. Borgmester kalder det alarmerende og vil have Folketinget og regeringen til at lukke for muligheden

Af Jonas Lund

På Islands Brygge i København har **Torben S. Hansen**, butikschef og ejendomsmægler fra **Home** på Amager, netop solgt to lejligheder. De har det til fælles, at de ligger i samme byggeri, Kajkanten, fra 2012 i første række til havnen.



Og så har de noget andet til fælles. Overskriften på salgsannoncen for den ene lejlighed lyder "Luksuriøs lejlighed ved vandet – uden bopælspligt", mens den anden kort og godt beskrives som "Uden bopælspligt".

"Lejligheder uden bopælspligt har den værdi, at de åbner for en ekstra købergruppe, som kun ser på de her lejligheder," siger Torben S. Hansen fra Home.

Titusindvis af projektlejligheder er de seneste år poppet op i København, særligt langs havnen. Flere af dem har været markedsført og solgt som "uden bopælspligt", så ejeren kan bruge lejligheden som en feriebolig eller pendlerbolig i hovedstaden, mens man har folkeregisteradresse et andet sted i landet eller i udlandet.

Aktuelt står ca. 2700 boliger i **Københavns Kommune** uden bopælspligt. Det viser en omfattende kortlægning, som kommunen har foretaget. Selve

gennemgangen af relevante registre er foretaget i september 2016, og siden har embedsmændene i kommunen tygget sig igennem tallene, som nu bliver offentliggjort.

Ligger langs havnen

Og boligerne uden bopælspligt – det vil sige boliger, hvor der aldrig har været tilmeldt en folkeregisteradresse – er især koncentreret omkring Indre by og på begge sider langs havnen, hvor mange nye og typisk også eksklusive boligbyggerier skyder frem.

I Indre by er 4,5 pct. af alle ejerlejligheder i dag uden bopælspligt, mens det tilsvarende tal er 4,1 pct. for den vestlige del af Amager ifølge kommunen.

Mere ekstremt er billedet, når man ser på visse enkelte ejendomme.

Kommunens opgørelse viser således, at i flere ejendomme langs havnen har der i op mod halvdelen af lejlighederne aldrig været tilmeldt en folkeregisteradresse, selvom byggerierne har stået færdige i flere år.

I eksempelvis Kajkanten på Islands Brygge er 25 ud af de i alt 62 lejligheder i byggeriet registreret af Københavns Kommune som uden bopælspligt.

300 meter længere nede langs havnen ligger det silolignende byggeri Gemini Residence, der blev opført i 2005.

Ud af de 84 lejligheder er 31 den dag i dag uden bopælspligt ifølge Københavns Kommune.

Det er ikke tilfældigt, at det især er i nybyggeriet, at man støder på de eftertragtede lejligheder uden bopælspligt.

Som udgangspunkt stiller Københavns Kommune i alle sine lokalplaner krav om helårsbeboelse i byens boliger. I praksis vil det sige, at ejerne har pligt til at sørge for, at boligerne bliver brugt som fast bopæl mindst 180 dage om året. Men der findes en undtagelse for det krav.

Indflytning er afgørende

Hvis der aldrig har været tilmeldt en folkeregisteradresse på en bolig – hvilket eksempelvis er tilfældet ved nybyggeri – kan kommunen ikke stille krav om, at boligen skal bruges som helårsbolig.

Først den dag, at der bliver tilmeldt en folkeregisteradresse, fanger bordet, og kommunen kan kræve, at boligen fremover bliver brugt til helårsbeboelse.

Det kan enten ske ved, at ejeren selv flytter ind, eller hvis boligen lejes ud

40

pct. af lejlighederne i byggeriet Kajkanten fra 2012 har ikke bopælspligt

Kan man finde én, der har det behov, kan de ikke købe andre lejligheder. Så man kan nemt komme til at give 10 pct. mere for en lejlighed af den her type

Jacob Agerbo, partner, Købersmægler.dk

til nogen, som tilmelder sig adressen i folkeregisteret.

Hos køberrådgiverne **Købersmægler.dk** fortæller partner **Jacob Agerbo**, at de har hjulpet godt en håndfuld mennesker med at finde en lejlighed uden bopælspligt i København.

"Det har ikke alle sammen været udlandsdanskere. Det kan også være jyder, som skal bruge lejligheden til forretningsrejse i København, eller hvis man skal med konen i teatret," fortæller han.

Men opgaven med at finde en bolig uden bopælspligt er svær, for ud af Københavns i alt ca. 290.000 boliger udgør de kun et fåtal. Det får betydning for prisen på lejlighederne.

"Kan man finde én, der har det behov, kan de ikke købe andre lejligheder. Så man kan nemt komme til at give 10 pct. mere for en lejlighed af den her type, men det hænger også meget sammen med beliggenhed osv.," fortæller Jacob Agerbo.

Et "smuthul" i lovgivningen

Det er **Morten Kabell**, teknik- og miljøborgmester (EL) i Københavns Kommune, der har bedt sin forvaltning om at gennemgå, hvor mange boliger i kommunen der står uden bopælspligt.

"Jeg havde en idé om, at det så alarmende ud, og det synes jeg også, at det gør," siger Morten Kabell med henvisning til de 2700 boliger uden bopælspligt.

"Der er boligmangel i København, og byen vokser med 1000 indbyggere om måneden. Derfor er det grundlæggende forkert, at vi i kommunen har 2700 ferieboliger, sommerhuse, eller hvad de end måtte blive brugt til, i stedet for at det bliver brugt til boliger," mener han.

Morten Kabell mener, at der er tale om et "smuthul" i lovgivningen og vil derfor nu gå til Christiansborg og regeringen og bede om at få hullet lukket.

Fra **Transport-, Bygnings- og Boligministeriet** bliver det understreget i en kommentar til Børsen, at kommunerne kan kræve helårsbeboelse i sine lokalplaner, sådan som København allerede gør. Hvis det ikke er tilstrækkeligt, er Morten Kabell velkommen til at gå i dialog med ministeriet om problemet, lyder beskeden.

jolu@borsen.dk

Flere københavnske nybyggerier står halvtomme

Især langs Københavns havn er flere byggerier, hvor op mod halvdelen af lejlighederne i flere år har været uden bopælspligt og altså ikke har haft en fast beboer tilmeldt.

Grafik: Signe Ida Christiansen
Kilde: Københavns Kommune m.fl.

Note: Opgørelsen af lejligheder uden bopælspligt er foretaget i september 2016.



Kajkanten

Opført: 2012

Boliger i alt: 62

Boliger uden bopælspligt: 25

Borgmester: Det er med til at presse boligpriser op

Af Jonas Lund

Når udlandsdanskere eller velhavere fra andre dele af landet kan købe boliger uden bopælspligt i København, er det med til presse boligpriserne op og efterlade dele af byen som forladte spøgelsesbyer.

Det er anklagerne fra teknik- og miljøborgmesteren i Københavns Kommune, **Morten Kabell** (EL). Bevæbnet med en ny, detaljeret opgørelse over omfanget af boliger uden bopælspligter i København er han klar til igen at bede Folketinget om en lovændring på området.

“Konsekvenserne af det her er, at boligpriserne stiger og gør det endnu mere umuligt for folk med almindelige indkomster at få en bolig i København,” siger han.

Men det er trods alt kun 2700 boliger, eller under 1 pct. af alle boliger i København, der er tale om. Er der grund til at tro, at det har betydning for priserne?



Morten Kabell, teknik- og miljøborgmester i København, har bestilt opgørelsen. Arkivfoto: Erik Refner/Scanpix

2700 ekstra boliger, der blev kastet ud på markedet i morgen, det ville betyde, at presset letter. Det vil ikke betyde, at der så er en stor boble, der brister

” Morten Kabell, teknik- og miljøborgmester (EL), Københavns Kommune

“Det er klart, at på det punkt er det en mindre del af det. Men 2700 ekstra boliger, der blev kastet ud på markedet i morgen, det ville betyde, at presset letter. Det vil ikke betyde, at der så er en stor boble, der brister, men det vil betyde, at presset bliver lettet, og dermed bliver det nemmere at få en bolig.”

Giver mere nybyggeri

I **Boligøkonomisk Videncenter** mener direktør **Curt Liliegreen**, at det først og fremmest betyder noget for priserne på de konkrete lejligheder, hvor der ikke er bopælspligt.

“Det er dem, der får en højere værdi, men de andre lejligheder får ikke en højere pris,” siger han og pointerer også, at muligheden for at sælge boliger uden bopælspligt til en højere pris faktisk kan have været med til at sikre mere nybyggeri.

“Nogle af de her projekter er netop opført, fordi der var mulighed for at sælge til en højere pris. Det er ikke sikkert, der havde været samme omfang af nybyggeri, hvis ikke der havde været adgang til at sælge en del af boligerne uden bopælspligt,” forklarer han og tilføjer:

“Hvis jeg har ret i, at de har været med til at øge byggeriet og tiltrække investorer, så er det jo ikke korrekt, at det presser boligpriserne op.”

Pointen med, at boligerne uden bopælspligt har været med til at tiltrække nybyggeri, køber Morten Kabell imidlertid slet ikke.

“Jeg kan faktisk ikke se noget som helst, der peger i den retning,” siger teknik- og miljøborgmesteren, der tidligere har fået afvisning på en lovændring på området, blandt andet fordi der er manglende dokumentation for problemets omfang.



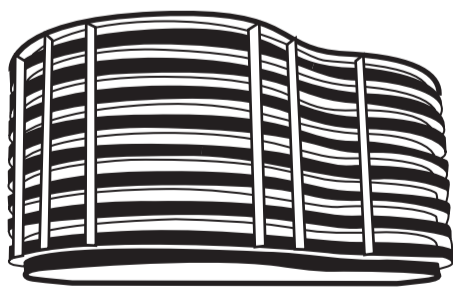
Krøyers Plads
Opført: 2015-2016
Boliger i alt: 105
Boliger uden bopælspligt: 52



Nicolineparken
Opført: 2006
Boliger i alt: 164
Boliger uden bopælspligt: 58



Løvens Gård
Opført: 2002
Boliger i alt: 104
Boliger uden bopælspligt: 27



Gemini-byggeriet
Opført: 2005
Boliger i alt: 84
Boliger uden bopælspligt: 31

“Det er også lidt en investering”

Virksomhedsejeren Jan Zederkof har købt lejlighed uden bopælspligt i København for at have et sted at bo, når der er møder eller weekendture i hovedstaden. Vi kan med fordel udnytte den tendens, mener ekspert

Af Jonas Lund

I december sidste år overtog 45-årige **Jan Zederkof** en projektlejlighed uden bopælspligt i det indre København.



Han driver nogle virksomheder, bor til daglig i Middelfart og var blevet træt af at skulle tjekke ind på dyre hoteller og hotellejligheder, når han var til forretningsmøder i København.

“Jeg ville ikke kunne købe en lejlighed i København, hvis det ikke var uden bopælspligt,” siger Jan Zederkof med henvisning til, at han så enten selv ville skulle flytte ind i boligen eller leje den ud på mere permanent basis.

“Og så ville den ikke være ledig for os selv. Nu er den fleksibel at disponere over, og når vi ikke bruger den, kan vi korttidsudleje den til eksempelvis turister, så den står tom mindst mulig tid.”

Jan Zederkof regner med selv at skulle have 40-50 overnatninger i lejligheden i København om året og vil også bruge den til weekendture med familien i hovedstaden.

“Men det er også for, at vi kan øve os i at bo i København. Vi har overvejelser om at flytte herover permanent. Desuden er jeg selvstændig uden pensionsopsparing som en almindelig lønmodtager, så det er også lidt en investering på privat niveau,” uddyber han.

Nogle køber for at flytte ind

Ifølge en kortlægning fra **Københavns Kommune** findes der lige knap 2700 boliger som Jan Zederkofs, nemlig de attraktive boliger uden bopælspligt.

Langt de fleste er nybyggede lejligheder i indre København og langs havnen, viser opgørelse. Det er nemlig i nybyggeri, at der er mulighed for at tilbyde lejligheder uden bopælspligt – for så snart de én gang har været taget i brug som helårsboliger, kan kommunen kræve, at de fortsat bliver det.

Ejendomsmægler **Torben S. Hansen**, der også er butikschef hos **Home** på Amager, har netop solgt to lejligheder uden bopælspligt i byggeriet Kajkanten på Islands Brygge fra 2012.

“Vi har folk i vores køberkartotek, som udelukkende søger de her boliger uden bopælspligt,” fortæller han.

Ejendomsmægleren supplerer med, at lejlighederne både appellerer til udlændingsdanskere, men også folk fra andre dele af landet. De køber typisk boligerne for at få opholdssted i København, f.eks. i forbindelse med møder.

“Der er også nogle, der køber dem, men så flytter ind og dermed annullerer dens status som uden bopælspligt. Med



Havnefronten i København er et af de steder, hvor der er flest lejligheder uden bopælspligt. Arkivfoto: Patrick Kauffmann/Polfoto

FAKTA Her er ingen bopælspligt

KØBENHAVNS KOMMUNE
HAR for de enkelte bydele opgjort antallet af boliger uden bopælspligt pr. september 2016:

Indre by: 837
Amager Vest: 633
Vesterbro/Kgs. Enghave: 353
Østerbro: 377
Valby: 165
Bispebjerg: 100
Amager Øst: 73
Nørrebro: 63
Vanløse: 28
Brønshøj-Husum: 24

EN BOLIG KAN være registreret, fordi den er helt nyopført og derfor ikke rent teknisk har haft indflytning endnu. Omvendt kan der også være kommet flere nye boliger til siden september

mange af de her nye projektlejligheder er det køber, som også tager bopæl i ejendommen, og hvor hensigten ikke har været at bruge det som en alternativ bolig,” siger Torben S. Hansen.

Det er også et emne, der politisk er oppe at vende. Hvordan har du det med at sælge boliger, hvor nogen ser ned på, hvordan de bliver brugt?

“Det har jeg egentlig ikke nogen problemer med, for det er jo gældende lovgivning, vi arbejder under. Og i mange tilfælde sælger vi jo til en udlændingsdansk, der på et eller andet tidspunkt kommer tilbage og bor i Danmark igen,” siger han.

Kan udnyttes til andres fordel

På rådhuset i København ønsker teknik- og miljøborgmester **Morten Kabell** (EL), at loven på området bliver lavet om, så det ikke er muligt, at nybyggede boliger kan være uden bopælspligt.

Men hos **Boligøkonomisk Videncenter** – der selv tidligere har undersøgt problemstillingen – mener direktør **Curt Liliegreen** ikke, at et sådant tiltag vil hjælpe det store på hovedstadens boligområde.

Boligerne uden bopælspligt er nemlig typisk både store og dyre. Lige nu er der f.eks. en 230 kvadratmeter stor lejlighed til salg på Krøyers Plads på Christianshavn til 18,495 mio. kr. – lidt over 80.000 kr. pr. kvadratmeter.

80

tusind kr. pr. kvadratmeter koster en lejlighed på Krøyers Plads uden bopælspligt

I mange tilfælde sælger vi jo til en udlændingsdansk, der på et eller andet tidspunkt kommer tilbage og bor i Danmark igen

” Torben S. Hansen, ejendomsmægler, Home

“De her boliger er af en beskaffenhed, så de ikke er et alternativ for eksempelvis politibetjenten eller sygeplejersken, der skal ind og have en bolig i København. Vi er typisk oppe i liebhaversegmentet med de her lejligheder,” påpeger **Curt Liliegreen**, der mener, at de 2700 boliger uden bopælspligt “ikke er et tal, der er dramatisk højt”.

“Det er mere et politisk problem, fordi det er noget, som opleves i folke-dybet som værende for galt,” siger han.

Han mener, at det er et større problem, at der generelt ikke har været bygget nok i København. Og at det, der er blevet bygget, typisk er store lejligheder og ikke små lejligheder på omkring 50 kvadratmeter til de mange singler, der er i København.

Curt Liliegreen mener, at man burde udnytte, at nogle velhavere er klar til at betale ekstra for en københavnerbolig uden bopælspligt. Og i stedet skal der gives bedre mulighed for, at politikerne kan gå ind og stille krav i nybyggerier, så en vis andel af de nye boliger også skal være til at betale for mere almindelige indkomster. Det kan ejendomsudviklerne så indregne i den pris, de vil give for en byggegrund i byen.

“Så bliver det en markedsrettet løsning, og man udnytter, at nogen vil betale ekstra for ikke at have en bopælspligt,” siger han.