

Notat: Muligheder på småøerne i forhold til boliger

Notatet er udarbejdet i forbindelse med Sammenslutningen af Danske Småøers og LAG Småøernes bosætningsseminar den 7. marts 2020

Notatet omhandler følgende:

- Indretning af boliger i eksisterende bygninger: Hvad siger planloven
- Særlige regler for udlejning af sommerhuse på småøerne
 1. Udlejning af sommerhus til helårsbeboelse
 2. Ejerens mulighed for selv at anvende sit sommerhus til helårsbeboelse.
 3. Flexbolig
- Lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
- Relevante links



LAG
LOKALE
AKTIONS
GRUPPER



Den Europæiske Landbrugsfond
for Udvikling af Landdistrikterne:
Danmark og Europa investerer
i landdistrikterne

Planloven – indretning af boliger i eksisterende eller overflødiggjorte bygninger.

Efter planlovens § 35, stk. 10, kan *kommunalbestyrelsen* meddele landzonetilladelse til at indrette **flere boligenheder** i en eksisterende bygning i landzone.

Formålet er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. Bestemmelsen kan dog også anvendes til opdeling af en eksisterende bolig i to boliger.

Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning, f.eks. en tidligere skole eller plejehjem, hvorimod overflødiggjorte landbrugsbygninger, som f.eks. stalde og lader, vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger.

Sådanne boligenheder vil ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse.

Der er mulighed for at tage **en overflødiggjort bygning i brug til én bolig uden** landzonetilladelsen (§ 37, stk. 1 og 2). Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres én bolig én af disse bygninger (jf. § 37, stk. 4.)

Ligeledes er det muligt at indrette én bolig i andre overflødiggjorte bygninger uden landzonetilladelse.

Dette gælder dog ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen samt inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder¹.

Planloven tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabelig værdi. Derfor fastsætter planlovens § 5 a, stk. 1, at kystområder uden for udviklingsområderne, jf. § 5 b, stk. 2, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Udviklingsområderne kan anlægges på de små øer, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser

Lempeligere forhold for at opnå landzonetilladelse på de små øer

Mange danske småøer er ofte helt omfattet af kystnærhedszonen og dermed også underlagt den restriktive administrationspraksis knyttet til denne zone, jf. planlovens § 35, stk. 3. Samtidig medfører den svære økonomiske og sociale situation på mange af øerne, at der er behov for en særlig indsats for at fremme vækst og udvikling samt understøtte de eksisterende lokalsamfund.

Kommunalbestyrelsen bør derfor være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen.

Fra Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38, side 18.

¹ Strandbeskyttelseslinjen = 0-300 m fra kystlinjen. Kystnærhedszonen = 0-3 km fra kystlinjen.

Udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen, hvor kommunalbestyrelsen ønsker større adgang til at planlægge for byudvikling af kommunens byer, landsbyer eller områder, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at åbne mulighed for anlæg i kystnærhedszonen, se *Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38, side 17.*

Uddrag af planloven

§ 35 Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.

§ 37 Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,

2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og

3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,

2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og

3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Helårsbeboelse i sommerhuse på småøer

1. Udlejning af sommerhus til helårsbeboelse.

En ejer har mulighed for at udleje sit helårsegnete sommerhus til helårsbeboelse på de små øer (jvf. Planlovens § 40 a). Det kræver en dispensation fra kommunen.

Vær opmærksom på at denne mulighed *kun* gælder fritidshuse beliggende i områder udlagt til sommerhusområder.

Planloven § 40 a

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i § 40, stk. 1 (se næste boks) til en ejers udlejning til helårsbeboelse af en helårsegnet bolig i et sommerhusområde på de små øer, hvis dispensationen kan anses at medvirke til en gunstig udvikling på øen. Anvendelsesskiftet af boligens benyttelse til helårsbeboelse kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggeloven. Bestemmelserne i kapitel VII i *lov om midlertidig regulering af boligforholdene** finder ikke anvendelse på boliger, der benyttes til helårsbeboelse efter denne bestemmelse.

Stk. 2. En dispensation bortfalder ved anvendelsesskifte eller ejers lovlige ibrugtagning af boligen til egen helårsbeboelse.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte små øer omfatter Agersø, Anholt, Askø inkl. Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Neksø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

*** Boligreguleringsloven § 50**

F.eks. § 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.

2. Ejers mulighed for selv at anvende sit sommerhus til helårsbeboelse.

Såfremt ejeren selv skal anvende sit sommerhus til helårsbeboelse, skal der være tale om et *særligt tilfælde*.

Særlige tilfælde jf. planlovens § 40, stk. 2

I §40, stk. 2, fremgår det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan dispensere fra udgangspunktet om forbud mod helårsbeboelse i sommerhusområder (§ 40, stk. 1). Som eksempler på særlige tilfælde nævnes i lovbemærkningerne:

- Beboelsesbygninger i tilknytning til både hotel- og kursusvirksomheder og til dagligvarebutikker med henblik på at muliggøre helårsbeboelse for ejere, bestyrere, forpagtere eller andre, hvor det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
En dispensation er personlig, kan kun meddeles til ejeren af den pågældende ejendom, og bortfalder ved ejerskifte.

Hvis man har sådanne jobs, som kræver bopæl på øen (f.eks. en havnefoged, en campingpladsejer eller en lærer) og vedkommende ejer et sommerhus på øen, kan man søge kommunen om dispensation til, at vedkommende kan bo i sit sommerhus.

Planloven § 40

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 4.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet i stk. 1. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

Pensionister m.m. jf. planlovens § 41

Det følger af planlovens § 41, at pensionister, der opfylder de angivne betingelser i bestemmelsens stk. 1, har en umiddelbar ret til helårsbeboelse i boliger, der er beliggende i sommerhusområder. Sommerhuse i landzone er ikke omfattet af bestemmelsen.

Særlige tilfælde samt alvorlig sygdom og invaliditet jf. *Vejledning til planloven*

Ifølge vejledning til planloven kan der desuden forekomme særlige tilfælde, hvor en person konkret kan sidestilles med personer, der har ret til helårsbeboelse efter § 41. Alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset, bliver i vejledningen også nævnt som en grund til dispensation, mens helbredsmæssige årsager i øvrigt ikke er tilstrækkeligt grundlag for at meddele dispensation fra forbuddet i § 40, stk. 1.

Planloven § 41

§ 41 En pensionist, der ejer en bolig i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år. Anvendelsesskiftet af boligens benyttelse til helårsbeboelse kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggelovens § 2, stk. 1, litra c. Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at boligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel 9 i lov om byfornyelse. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på boliger, der benyttes til helårsbeboelse efter 1. pkt.

Stk. 2. Ved pensionist forstås

- 1) en person, der har ret til at oppebære folkepension i henhold til lov om social pension,
- 2) en førtidspensionist i henhold til lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.,
- 3) en efterlønsmodtager i henhold til lov om arbejdsløshedsforsikring,
- 4) en modtager af fleksydelse i henhold til lov om fleksydelse og
- 5) en person på 60 år og derover, der oppebærer pension.

Stk. 3. En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte boligen til helårsbeboelse. Efter pensionistens død kan ægtefællen, samleveren eller den nært beslægtede fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 4. Dør pensionisten uden at efterlade sig en ægtefælle eller samlever, har en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten, ret til at fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse.

Stk. 5. Retten efter stk. 3 og 4 bortfalder ved fraflytning.

Fejlagtig information fra kommunen om mulighed for helårsbeboelse, jf. *Vejledning til planloven*

Hvis en person fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at ejendommen lovligt kan benyttes til helårsbeboelse, kan dette ifølge vejledningen også begrunde en dispensation fra udgangspunktet om forbud mod helårsbeboelse.

3. Flexbolig

Det er op til hver enkelt kommune i Danmark, om de vil give flexbolig-tilladelser i et givent område, (fx på en ø) eller ej.

En flexbolig er registreret som helårsbolig i Bygnings- og Boligregistret (BBR), men det er samtidig noteret, at kommunen har givet samtykke til, at den anvendes som flexbolig. Boligen kan ligge både i landzone og i byzone. Flexboligtilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer. Man kan til enhver tid selv opsigte flexboligtilladelsen. Man skal bare give kommunen besked, så din BBR-meddelelse kan blive rettet. Derefter kan du flytte permanent ind i huset og bruge det som helårsbolig.

Helårsboliger er huse, der ligger i byen, langs kysten eller på landet. Det kan være nedlagte landbrug, bindingsværkshuse, rækkehuse eller byhuse. Det er, hvordan ejendommen er registreret, som afgør, om det er en helårsbolig, og altså ikke om det er en villa eller et rækkehus. *Det er kun helårsboliger, som har været beboet inden for de sidste 5 år, der kan få flexboligstatus.* Er man i tvivl om hvordan en ejendom er registreret, kan man søge på www.ois.dk. Huse der er registreret som fx. sommerhus, fritidshus eller landbrug, kan ikke få flexboligstatus.

Man må gerne udleje sin flexbolig til ferie- eller fritidsformål m.v., men ikke til helårsbeboelse,

En flexbolig udlejes efter de samme regler som et sommerhus, og er reguleret af sommerhusloven. Det er uanset om flexboligen ligger i landzone, byzone eller i et sommerhusområde.

Det følger af sommerhusloven, at udlejning alene må ske som et supplement til eget brug og ikke må få professionel karakter.

Lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Dette lovforslag er til behandling netop nu. Formålet er at undgå, at boliger af en dårlig kvalitet udlejes.

Det bliver op til kommunen selv at beslutte, om kommunen vil benytte sig af forslaget.

Lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
(Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud)

Der er den 26.2.2020 fremsat et lovforslag om en anmeldelsesordning, der indebærer, at hvis en udlejer ønsker at udleje en bolig, der er opført mere end 40 år før anmeldelsen, og som ikke har været udlejet inden for det seneste år, har udlejeren pligt til at anmelde udlejningen til kommunalbestyrelsen senest 30 dage, inden lejekontrakten indgås.

De 30 dage giver kommunalbestyrelsen mulighed for at undersøge, om boligen er sundheds- eller brandfarlig, inden boligen overtages af en lejer. Hvis det viser sig, at boligen er sundheds- eller brandfarlig, har kommunalbestyrelsen pligt til at nedlægge forbud mod beboelse.

Hvis boligen viser sig at være kondemnabel, skal kommunen nedlægge forbud mod beboelse og/eller ophold. Hvis boligen ikke er kondemnabel, men lider af væsentlige og alvorlige

vedligeholdelsesmangler, kan kommunen indbringe manglerne for huslejenævnet. Hvis kommunen indbringer sagen for huslejenævnet inden for de 30 dage, kan sagen indbringes, uden at der er en lejer.

Undlader en udlejer at underrette kommunalbestyrelsen om en udlejning i strid med den foreslåede anmeldelsesordning, og boligen kondemneres, foreslås det, at dette skal kunne udløse en bødestraf. Det foreslås således at udvide byfornyelseslovens bødebestemmelse til dels at gælde ejerens

undladelse af at underrette kommunalbestyrelsen om udlejning af boligen samt i den situation, hvor ejeren tillader en lejer at flytte ind i boligen før udløbet af de 30 dage efter anmeldelsen. Det er dog et krav for at ifalde bødestraf, at boligen ville være blevet kondemneret, hvis der var sket rettidig anmeldelse.

En lejer, der er indflyttet, uden at anmeldelsesordningen er overholdt, vil have krav på genhusning, hvis boligen er kondemnabel. Hvis der skal ske genhusning på grund af kondemnering, og ejeren ikke har overholdt bestemmelsen om anmeldelsesordningen, gennemføres genhusningen helt eller

delvist for ejerens regning. Det beløb, kommunalbestyrelsen har afholdt på ejerens regning, foreslås at få samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99.

Anmeldelsesordningen er frivillig for kommunerne at anvende.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at anvende anmeldelsesordningen, skal kommunalbestyrelsen varsle den nye ordnings indførelse. Det foreslås, at kommunalbestyrelsens beslutning skal bekendtgøres med en varslingsperiode på 3 måneder.

Relevante links

Planloven: <https://danskelove.dk/planloven>

Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38:

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_landzoneadministration - erhvervsstyrelsen november 2019.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/vejledning_om_landzoneadministration_-_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf)

Planinfo samler al den information og vejledning om planlov og planlægning, som Erhvervsstyrelsen stiller til rådighed for kommunerne, herunder Plandata.dk.:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/>

Boligreguleringsloven: <https://danskelove.dk/boligreguleringsloven>

Læs mere om *regler for udlejning, om almene boliger og om etablering af private andelsboligforeninger* på Sammenslutningens hjemmeside: <https://danske-smaaer.dk/nyheder/seminar-om-boligselskaber-og-lejelov/>

Dorthe Winther

Formand

Sammenslutningen af Danske Småøer

Marts 2020