

Webinar om boligproblematik på småøerne

12. januar 2022

Bopælspligt, helårsbolig, fritidshus, fleksboligordning

– Begreberne er mange og reglerne endnu flere, når det gælder boliger på småøerne.

Derfor inviterede Sammenslutningen af Danske Småøer til online webinar om boligproblematikken en aften i januar.

Se video af webinarret her:

<https://youtu.be/HrPGb-sEID8>

Vi havde inviteret Bolig- og Planstyrelsens direktør *Sigmund Lubanski* og chefkonsulent *Rasmus Hee Haastrup* til at svare på spørgsmål fra de 82 øboere, der koblede sig på og deltog med spørgsmål om regler og sammenhænge på boligområdet.

Vi har indledningsvis samlet de vigtigste pointer fra webinarret i en oversigt, og derpå dykket lidt mere ned i detaljerne.

Dette må ikke betragtes som en fuldstændig vejledning, men som et værktøj til at sætte sig ind i de overordnede regler.

Der tages forbehold for fejl i teksten

Kort om bopælspligt:

- Bopælspligt er reguleret med boligreguleringsloven og er kun gældende, hvis kommunen har besluttet, at bopælspligten skal gælde i kommunen.
- Boliger er omfattet af bopælspligt, hvis
 - de har været benyttet til helårsbeboelse inden for de sidste 5 år, *eller*
 - de er omfattet af en lokalplan, der fastlægger anvendelsen til helårsbeboelse (en ny tilføjelse, der derfor kun omfatter nybyggeri i områder med nye lokalplaner),
- Folkeregisteradressen afgør ikke entydigt, om man bebor en ejendom: Det er den faktiske anvendelse.
- Ejeren er ikke tvunget til at bebo ejendommen, men kommunen kan anvise en lejer efter boligreguleringsloven, hvis boligen står tom i længere tid.

Kort om lokalplaners bestemmelser om helårsbeboelse:

- Hvis en lokalplan bestemmer, at en bolig skal anvendes til helårsbolig, kan denne ikke anvendes til andre formål, men lokalplanen giver ikke bopælspligt.

Kort om fleksboligtilladelser

- Anvendelse af en helårsbolig som fritidsbolig kræver en fleksboligtilladelse.
- Kommunen kan indrette deres praksis ift. fleksboligtilladelser forskelligt.
- En fleksboligtilladelse giver mulighed for, at en helårsbolig kan anvendes som fritidsbolig og senere igen anvendes til helårsbolig uden krav om en landzonetilladelse. Der kan ikke gives fleksboligtilladelse, hvis det er i strid med en lokalplan (eller anden lovgivning).

Øvrige overordnede regler:

- I landzone kan en helårsbolig overgå til fritidsbolig uden landzonetilladelse (gælder dog ikke, hvis det er i strid med en lokalplan). En fritidsboligs overgang til helårsbolig kræver derimod landzonetilladelse.
- Ikke danske EU-borgere kan kun (uden tilladelse) erhverve fast ejendom, hvis de bosætter sig – eller driver erhverv.

Særligt for landbrugsejendomme

- Landbrug skal drives.
- En person skal have fast bopæl på en landbrugsejendom og skal reelt bo og overnatte i ejendommens stuehus. Ejer behøver ikke selv bebo landbrugsejendommen, men kan leje den ud til helårsbeboelse.
- Har man ejet en landbrugsejendom i ti år, er der ikke længere bopælspligt.

Nedenfor følger en uddybning af diverse regler, som blev drøftet på webinarret vedrørende bopælspligt, fleksboligordning og sommerhuse, der ønskes benyttet til helårsbeboelse.

Bopælspligt

Bopælspligten er kommunens ansvar

Bopælspligt og helårsstatus

Spørgsmålet om bopælspligt er blevet utrolig aktuelt i takt med den glædelige udvikling mange af øerne oplever, hvor flere og flere i de seneste år har fået øje på de små øer, som steder de gerne vil bo: På mange af øerne er der ikke er en helårsbolig at få, hverken til køb eller leje. Og samtidig er der en hel del helårs-huse, der bliver brugt som fritidshuse.

Bolig- og Planstyrelsens budskab var klart: Det er kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, der beslutter, om bopælspligten skal gælde i kommunen og i hvilket omfang. Og det er kommunen, der i givet fald kan håndhæve bopælspligten. Nogle kommuner kan opleve store udfordringer med bopælspligten, mens andre ikke gør, så det er op til kommunerne selv at vurdere i hvor høj grad, der er behov for at håndhæve bopælspligten.

Kommunen har ikke som sådan pligt til at håndhæve bopælspligten, da den enkelte kommune selv tilrettelægger tilsynets omfang. Ministeren har udtalt, at hvis kommunen har valgt at have bopælspligt, bør denne også håndhæves – muligheden for benyttelse til sommerhus o. lign. skal ikke sniges ind ad bagdøren.

Hvordan det skal gøres, er op til den enkelte kommune. Kommunerne har fx hjemmel til at samkøre CPR, BBR og ESR¹ registrene for at undersøge, om bopælspligten overholdes.

Det er ikke folkeregisteradressen, der i sig selv er afgørende for om en bolig benyttes til helårsbeboelse – det afgørende er, om det faktisk benyttes til helårsbeboelse.

¹ ESR = Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister, indeholder oplysninger om ejerforhold, planforhold, matrikulære forhold, vurderinger og ejendomsskatter. <https://ejendomsinfo.dk/ois-esr>

Gå i dialog med kommunen

Opfordringen fra Bolig- og Planstyrelsen var entydigt: "gå i dialog med jeres kommune, hvis I - for at sikre øens liv - på jeres ø ønsker bopælspligt, eller en generel håndhævelse af denne".

Der er ingen sanktionsmuligheder over for en kommune, der ikke håndhæver bopælspligten. Der er heller ikke klagemuligheder for borgere.

Både boligreguleringsloven og planloven har indflydelse på bopælspligten:

Boligreguleringsloven ***Bopælspligten efter boligreguleringsloven²***

Reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven gælder for alle boliger, der har været benyttet til helårsbeboelse inden for de sidste fem år. Reglerne gælder også for nybyggeri, når boligen er udlagt til helårsbeboelse i en ny lokalplan (dvs. efter 1. januar 2021).

Har huset været beboet de seneste 5 år?

Helårsstatus (og dermed bopælspligt) bortfalder fra et hus, hvis det ikke har været benyttet til helårsbeboelse i 5 år (og det ikke er nyopført).

Hvis huset er udlagt til helårsbeboelse i lokalplanen, så kan huset dog fortsat ikke tages i anvendelse til andre formål.

Det betyder altså, at det *ikke* vil være i strid med boligreguleringslovens regler at benytte en bolig som fx fritidsbolig, hvis den *ikke* har været brugt til helårsbeboelse inden for de sidste fem år. Dog med undtagelse af boliger udlagt til helårsbeboelse i lokalplanen.

Kommunen kan anwise en lejer

Anvisning af lejere til en helårsbolig

Kommunen kan som udgangspunkt pålægge ejer at udleje en helårsbolig, hvis boligen har været ledig i mere end 6 uger. Udlejer fastsætter selv vilkårene, herunder huslejen, men det skal ske inden for rammerne af lejelovgivningen. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunen. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunen anwise en lejlighedssøgende, som ejeren skal udleje boligen til. Kommunen skal ikke, men *kan* anwise en lejer.

Det er kommunen selv, der vurderer, om der er boligsøgende.

Der er ikke fastsat regler for, hvem der fastsætter lejen, og om der er et særligt loft for lejen. Det må ske efter lejelovgivningens alm. regler. For alle lejeboliger, som er opført *før* 1992, er der regler for lejens størrelse.

En boligejer kan søge om, at boligen kan bruges til midlertidig benyttelse. Kommunens svar på en ansøgning om, at boligen kan bruges til midlertidig benyttelse (ikke helårsbeboelse), skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunen har udbedt sig. Har kommunen nægtet samtykke til midlertidig benyttelse, kan ejeren anmode kommunen om at anwise en lejer til boligen. Hvis kommunen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunens samtykke til midlertidig benyttelse for meddelt efter boligreguleringsloven. Hvis en lokalplan for ejendommen fastlægger anvendelsen til helårsbeboelse, er det fortsat gældende, og i praksis er det dermed kun bopælspligten, der ophører.

² Boligreguleringsloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/929>. Se Kapitel VII: Benyttelse af boliger (Der er lavet ændringer i boligreguleringsloven siden, men uden en ny sammenskrivning. Det betyder, at reglerne for bopælspligt i lokalplanlagte områder ikke fremgår i den lov, der linkes til her).

Planloven

Lokalplaner

Planlovens³ rammer for anvendelse af helårsboliger

Hvis en bolig ifølge lokalplanen skal anvendes til helårsboligformål, må den ikke tages i anvendelse til andre formål (uden en dispensation, der principielt set kan gives tidsbegrænset). Det vil altså som udgangspunkt være i strid med lokalplanen at tage den i anvendelse som fritidsbolig, og kommunen kan - har evt. pligt til - at påbyde en sådan anvendelse stoppet.

Dog kan evt. helårsboliger, der lovligt har været brugt som fritidshus inden en lokalplan blev indført, fortsat bruges som fritidshus.

Hvis en bolig ifølge lokalplanen skal anvendes til helårsboligformål, vil lokalplanens bestemmelse gælde uændret, uanset om boligen faktisk står tom.

En lokalplan medfører ikke en handlepligt. Kommunen kan ikke påbyde ejeren at tage ejendommen i anvendelse på en måde, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen kan altså ikke på baggrund af lokalplanen gribe ind, hvis boligen står tom, men kommunen kan gribe ind, hvis boligen faktisk anvendes til noget andet, fx fritidsformål.

Landzone

En helårsboligs overgang til fritidsbolig kræver ikke landzonetilladelse. Derimod kræver en fritidsboligs overgang til helårsbolig landzonetilladelse. Hvis helårsboligen er overgået til fritidsbolig inden for de seneste tre år, eller hvis boligen har fleksboligtilladelse⁴, er det muligt at genoptage anvendelsen som helårsbolig uden landzonetilladelse.

Tilsynspligt

Kommunen er ifl. planloven tilsynsmyndighed og skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Tilsynspligten betyder ikke, at kommunen løbende skal foretage tilsyn, men at kommunen - hvis den bliver opmærksom på et muligt ulovligt forhold (herunder ved begrundede anmeldelser) - er forpligtet til at undersøge sagen. Kommunen er tillagt et skøn i sin tilrettelæggelse af tilsynsopgaven. Hvis en kommune ikke varetager sin tilsynsforpligtelse efter planloven, kan sagen indbringes for Ankestyrelsen, kommunaltilsynet.

Landbrugsejendomme

Bopælspligt på landejendomme

Landejendomme hører under landbrugsloven⁵ (som ligger uden for Bolig- og Planstyrelsens område), og her gælder overordnet, at der er landbrugspligt og bopælspligt på landejendomme. Ejer behøver ikke selv bebo landbrugsejendommen, men kan leje den ud til helårsbeboelse.

EU borgeres køb af ejendom i DK

EU borgere, der køber ejendom i Danmark

EU-borgere kan erhverve fast ejendom i Danmark uden tilladelse, men det forudsætter, at der er tale om fast ejendom til brug for *erhvervsvirksomhed eller helårsbeboelse*.

Hvis en EU-borger køber en helårsbolig og reelt anvender den selv som feriebolig, så forudsætter det en tilladelse hos Civilstyrelsen efter lov om erhvervelse af fast ejendom, som i udgangspunkt ikke gives (medmindre man har en særlig tilknytning til Danmark, hvilket er noget Civilstyrelsen skal vurdere).

³ Planloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/287>

⁴ Planlovens § 36, stk. 1, nr. 1: <https://danskelove.dk/planloven/36> – der er tale om en undtagelse pga. fleksboligordningen

⁵ Landbrugsloven: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/116>. Se kap. 6 og 7

Erhvervsloven hindrer EU-borgere og andre udlændinge i at købe ferieboliger, herunder sommerhuse i Danmark. Det er en undtagelse til EU-retten, som vi kan opretholde pga. sommerhusprotokollen.

Kender man til eksempler på helårsboliger, der er købt af EU-borgere (ikke-danskere), og som reelt anvendes som deres feriebolig, så kan tilfældet anmeldes til Civilstyrelsen (eller til Bolig- og Planstyrelsen, så bringer de anmeldelsen videre). Er der tale om opkøb i selskabsform, og ejendommen reelt anvendes til ferieformål, så skal der tillige en tilladelse til efter sommerhusloven, som Bolig- og Planstyrelsen administrerer.

Fleksboligordning

Kommunerne administrerer fleksboligtilladelser

Typer af fleksboligtilladelser

Fleksboligordning⁶

Formålet med ordningen er at *fremme omsætteligheden af (helårs)boliger i landdistrikter.*

Kommunerne kan selv fastlægge deres praksis for meddelelse af fleksboligtilladelser. Derfor kan praksis variere fra kommune til kommune.

Kommunen skal inddrage bredere planlægningsmæssige hensyn ved sin vurdering af, om der kan gives fleksboligtilladelse.

Der kan gives bindende forhåndssamtykke om fleksboligtilladelse – det kan være nyttigt i en salgssituation, det vil sige øge omsætteligheden af boligen på ejendomsmarkedet.

- Fleksboligtilladelse gives til helårsboligers anvendelse som fritidsboliger.
- Fleksboligtilladelser kan ikke gives i strid med anden lovgivning, herunder lokalplaner (eller planlov, bygge lov etc). Der kan derfor som udgangspunkt ikke gives fleksboligtilladelse i et område udlagt med lokalplan til helårsboliger, medmindre der udarbejdes en ny lokalplan eller vedtages en ændring af den eksisterende.
- En kommune kan anvende reglerne om fleksboligtilladelser, *uanset om reglerne om bopælspligt efter boligreguleringsloven gælder eller ej⁷.*
- Kommunen skal *for den enkelte bolig* konkret tage stilling til, om der kan gives fleksboligtilladelse. Man har således *ikke krav* på en fleksboligtilladelse, selv om boligen ligger i et område, hvor der er givet mulighed for fleksboligordning.

Det har siden 2016 været muligt at lade fleksboligtilladelsen:

- følge *ejeren* (tilladelsen bortfalder ved ejerskifte) eller
- følge *boligen* (tilladelsen består efter ejerskifte)
- være tidsbegrænset
- *kun omfatte fritidsanvendelse*. Ophører fritidsanvendelsen, så bortfalder tilladelsen og pligt til helårsanvendelse vender tilbage.
- *anvendelsen kan skifte* ml. fritids- og helårsbeboelse

⁶ Fleksboligordning: <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/fleksboligordningen> og <https://www.flexbolig.nu/fakta-om-flexbolig/hvad-er-en-flexbolig>

⁷ Dette er en ny regel efter at fleksboligordningen i 2019 er overført fra boligreguleringsloven til planlovens § 41a: <https://danske-love.dk/planloven/41a>

”Weekendattester”

Weekendattester

I en del kommuner har der udviklet sig en praksis for at meddele såkaldte »weekendattester« efter ansøgning fra ejeren. Ordningen praktiseres på grundlag af boligreguleringslovens regler om benyttelse af helårsboliger (§ 50, stk. 1) om benyttelse til midlertidige formål så som fritidsbolig.

Boligen bevarer sin formelle status som helårsbolig. En »weekendattest« er typisk personlig for ejeren og ophører derfor ved ejerskifte. Det vides dog ikke, om der tillige meddeles egentlige tidsbegrænsede »weekendattester«.

Efter § 50, stk. 1, må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, *ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke* tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (fritidsboliger). Det er kommunalbestyrelsens samtykke efter denne bestemmelse, der kan kaldes ”weekendattest”.

Indførelse af fleksboligordningen, forventedes til dels at afløse ”weekendattesterne”

Hvordan ”opstår” en lokalplan?

Det er kommunerne, der laver lokalplaner – ud fra et behov. Mange lokalplaner udarbejdes i forbindelse med nybyggeri eller omdannelse. Er der ikke en lokalplan på en ø, kan øen opfordre til, at der sker en regulering af et område ved udarbejdelse af en lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, selvom der udarbejdes en ny lokalplan. Er der en eksisterende lokalplan, der på øen opleves som forældet, kan øen også opfordre til en ændring af lokalplanen.

Sommerhuse som helårsboliger

Mulighed for undtagelse for småøer:
Udlejning til helårsbeboelse

Sommerhuse som helårsboliger: Udleje og egen benyttelse

Ifl. planloven⁸ må sommerhuse som udgangspunkt *ikke* benyttes til helårsbeboelse.

For småøer findes der en særregel⁹ - en undtagelse fra Sommerhusloven - om, at man *efter tilladelse fra kommunen* må **leje** sit sommerhus ud til helårsbeboelse (*hvis det er egnet til helårsbeboelse og ligger i et sommerhusområde*).

Brug af reglen *forudsætter*, at kommunen vurderer, at en dispensation kan *medvirke til en gunstig udvikling på øen*.

Skiftet i anvendelse til helårsbeboelse af sommerhuset kræver ikke byggesagsbehandling.

Boligreguleringsloven finder ikke anvendelse på disse boliger.

Dispensation til egen helårsbeboelse af sommerhus

Man må som udgangspunkt ikke helårsbebo sit sommerhus.

⁸ Planloven, §40: <https://danskelove.dk/planloven/40#1>

⁹ Reglen fremgår af § 40a i planloven og gælder de små øer samt Læsø: <https://danskelove.dk/planloven/40a>

Ejers helårsbeboelse: i særlige tilfælde

Som **ejer** af et sommerhus kan man *i særlige tilfælde* søge dispensation i kommunalbestyrelsen fra helårsforbuddet og søge om at helårsbebo sit sommerhus¹⁰.

Særlige tilfælde kan fx være, hvis man er *ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og hoteller, restauranter og virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål*, og når det har været *nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift at helårsbebo sit sommerhus*.

Det er op til kommunerne at specificere, hvad der er "særlige tilfælde". Det er derfor afgørende, at kommunen kan sandsynliggøre, at der er tale om et særligt tilfælde. Kommunernes praksis kan derfor variere fra kommune til kommune.

Et andet eksempel kan være sygdom: Hvis kommunen vurderer, at ejeren kun i sommerhuset kan opnå en rimelig tilværelse pga. sygdom, kan der gives tilladelse til helårsbeboelse af et sommerhus. Visse menneskelige hensyn kan altså veje tungere end ønsket om at holde sommerhusområderne fri for helårsbeboelse.

Dispensationen kan tidsbegrænses, hvis nødvendigt for, at man kan sige, at der er tale om et særligt tilfælde. Det "særlige" kan så sige ophøre.

Dispensationen er personlig

En dispensation er personlig, og kan kun meddeles til *ejeren* af den pågældende ejendom, og bortfalder ved fx ejerskifte.

Sammenslutningen af Danske Småøer

februar 2022

¹⁰ Reglen om mulighed for dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse fremgår af § 40, stk. 2 i planloven (se fodnote 9)