

# Eksisterende regler vedr. beboelse på småøer per november 2023

## **FORBUD MOD HELÅRSBEOELSE I SOMMERHUSE (PLANLOVENS § 40)**

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. 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. PL § 56, stk. 4).

Kommunen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet. En dispensation bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

Særlige tilfælde?

Fortolkes restriktivt. Efter praksis er der blandt andet givet tilladelse til ejere og forpagtere af dagligvarebutikker, til personer, der i forbindelse med ejendommens erhvervelse fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse, og ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset.

Normalt ikke ved almindelig sygdom. Kommunen foretager dog en konkret og individuel vurdering.

## **"PENSIONISTREGLER" (PLANLOVENS § 41)**

PENSIONISTER HAR RET TIL AT BENYTTE SOMMERHUS SOM HELÅRSBOLIG, NÅR PENSIONISTEN HAR EJET HUSET I 1 ÅR. ANVENDELSESSKIFTET AF BOLIGENS BENYTTELSE TIL HELÅRSBEOELSE KRÆVER IKKE BYGGESAGSBEHANDLING. VED PENSIONIST FORSTÅS:

- personer, der har ret til folkepension, efterlønsmodtagere, personer over 60 år, der er gået på pension med en tjenestemandspension eller privat pensionsordning, førtidspensionister, modtagere af fleksydelse, seniorpension og tidlig pension.

PENSIONISTENS ÆGTEFÆLLE ELLER SAMLEVER KAN SAMMEN MED PENSIONISTEN BENYTTE BOLIGEN TIL HELÅRSBEOELSE. EFTER PENSIONISTENS DØD BEVARES RETTEN FOR DEN SAMBOENDE TIL AT FORTSÆTTE BRUGEN SOM HELÅRSBOLIG.

Retten til helårsbolig kan ikke overføres til en køber af sommerhuset.

## **"SMÅ-Ø-REGLER" (PLANLOVENS § 40 A)**

Kommunen kan dispensere fra forbuddet i PL § 40 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. Anvendelseskiftet af boligens benyttelse til helårsbeboelse kræver ikke byggesagsbehandling i henhold til byggeloven.

En dispensation bortfalder ved anvendelseskifte eller ejers lovlige ibrugtagning af boligen til egen helårsbeboelse.

Det er op til ejeren at beslutte, om sommerhuset skal udlejes til helårsbeboelse (dispensation forudsat) eller om ejer genoptager anvendelsen som sommerhus eller selv ønsker at bo i sommerhuset hele året (hvis ejer kan få dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 til helårsbeboelse i sommerhuset eller "pensionistreglen" i § 41).

- Kommunen vurderer om helårsbeboelse i det pågældende sommerhus er ønskelig under hensyn til bl.a. kommunens ønsker til planlægningen for udviklingen og situationen i området. Sammenhængende turistpolitiske overvejelser eller væsentlige hensyn til planlægning, natur og miljø kan begrunde afslag på dispensation. Omvendt vil kommunen kunne vægte hensynet til anvendelse til helårsbeboelse større end hensynet til modstående hensyn. Kommunen har dermed mulighed for selv at skønne, om dispensationen vil medvirke til en gunstig udvikling på øen.
- Sommerhuset skal være egnet til helårsbeboelse i relation til størrelse, faciliteter, isoleringsgrad og tilstanden. Ikke et krav, at huset lever op til bygningsreglementets til enhver tid gældende isoleringskrav for helårshuse.

SAMMENSLUTNINGEN AF DANSKE SMÅØER har spurgt, hvorfor § 40 a kun angår helårsbeboelse ved udlejning og ikke kan udstrækkes til at gælde ejerens egen brug til helårsbeboelse?

Dette ligger uden for de initiativer, der er aftalt af forligskredsen bag det fremsatte lovforslag.

Endvidere findes der dispensationsreglen i PL § 40, stk. 2 og "pensionistreglen" i PL § 41. Ændringer af planloven kræver enighed i folketings-forligskredsen.

Ministeren for byer og landdistrikter svarer Udvalget for Landdistrikter og Øer på spørgsmålet (spørgsmål 2 til ULØ L 62). Se evt. folketingets hjemmeside.

#### **FLEKSBOLOGREGLER (PLANLOVENS § 41 A)**

Kommunen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig tages i brug til fritidsformål og efterfølgende på ny tages i brug til helårsbolig uden yderligere tilladelse, medmindre det vil være i

strid med en lokalplan for området. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndstilsagn om en sådan tilladelse.

Fleksboligtilladelse kan gives til ejeren personligt eller være knyttet til boligen. Hvis tilladelsen er knyttet til boligen, kan fleksboligtilladelsen følge boligen ved efterfølgende ejerskifte. Hvis tilladelsen er givet til ejeren personligt, vil tilladelsen senest bortfalde i forbindelse med boligens efterfølgende ejerskifte.

### **Muligheder for at tilpasse ordningen til lokale behov.**

Det følger af lovforarbejderne, at:

Kommunerne vil ved administrationen af den foreslåede regel kunne inddrage bredere planlægningsmæssige hensyn, som varetages med planloven. Kommunerne vil således efter en samlet vurdering af de hensyn, der varetages med planloven, kunne træffe beslutning om, hvorvidt der bør gives en ansøgt fleksboligtilladelse. Kommunalbestyrelsen vil herunder kunne inddrage karakteren og beliggenhed af den pågældende helårsbolig og vurdere ansøgningen i forhold til kommunens ønsker til den overordnede udvikling i området, hvor boligen er beliggende, og i kommunen i øvrigt. Kommuner vil ikke have pligt til, men kan beslutte at fastsætte retningslinjer for administrationen af fleksboligordningen i medfør af de gældende regler i § 11 b, stk. 2. Det vil dog i hvert enkelt tilfælde skulle afgøres konkret, om der er grundlag for at meddele fleksboligtilladelse som ansøgt og i hvilken form.

Der vil dermed ved kommunens behandling af ansøgninger om fleksboligtilladelse kunne anvendes lokalt

vedtagne retningslinjer, hvis hver enkelt ansøgning samtidig afgøres konkret.

Eksempel fra en kommunes fleksbolig-administrationsgrundlag: "Der kan ikke ansøges om flexbolig ved boliger beliggende i kystnærhedszonen (op til 3 km fra kysten)."

### **Hvis ejer anvender helårsbolig til sommerhus**

- Hvis en helårsbolig anvendes i strid med bestemmelserne i en lokalplan, har kommunen mulighed for at meddele påbud om lovliggørelse. Hvis et påbud ikke efterkommes, har kommunen mulighed for at politianmelde forholdet, og politiet har mulighed for at udstede bøder.
- Men en lokalplan indeholder ikke handlepligt, hvorfor det ikke er muligt med lokalplanen at forpligte borgere til at bebo udlagte helårsboliger hele året. En lokalplans bestemmelser om helårsbeboelse skal derfor ses i sammenhæng med boligforholdsloven (Social-Bolig- og Ældreministeriet), som regulerer bopælspligten.