

Notat

13. juni 2024

Vedr. helårsbeboelse i sommer- og fritidshuse på småøerne

Generelle regler for hele landet

Der er i hele landet generelt et forbud mod helårsbeboelse i sommerhuse, jf. Planlovens §40¹. Udtrykket ”særlige tilfælde” fortolkes restriktivt. Kommunen foretager en konkret og individuel vurdering.

Der findes en regel for pensionister i planlovens § 41², der giver mulighed for helårsbeboelse, hvis man har ejet huset i mere end 1 år. Denne regel gælder også på småøerne.

Særlige regler for helårsbeboelse af sommer- og fritidshuse på småøer

Der skelnes i planloven mellem sommerhuse (i sommerhusområder) og fritidshuse (i landzoneområder)

Sommerhuse

Omø Beboer- og Grundejerforening har i netop spurgt Plan- og Landdistriktsstyrelsen om, hvordan teksten i et brev til kommuner fra Miljøministeriet af 11. april 2014³ skal fortolkes ift. helårsbeboelse af sommerhus på en småø.

¹ Planlovens §40 lyder: *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).*

*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. [Fortsættes] <https://danskelove.dk/planloven/40>*

² Planlovens §41 lyder: *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. [Fortsættes].*
<https://danskelove.dk/planloven/41>

³ Brev fra Miljøministeriet af 11. april 2014: <https://planinfo.dk/Media/637915673669885703/brev-til-kommuner-om-helaarsbeboelse-paa-de-smaa-oer.pdf>

Teksten, der vedrører helårsbeboelse på småøerne, fra brevet fra 2014 lyder bl.a.:

Der er dog lempeligere muligheder for helårsbeboelse på de vanskeligt stillede små øer – hvoraf nogle også gælder for lejere.

For det første henstillede Miljøministeriet i 1986 til kommunalbestyrelserne om at være mere imødekommende med at meddele dispensation til helårsbeboelse til ejere af sommerhuse i sommerhusområder på de små øer. Tilladelse bør dog kun meddeles, såfremt tilladelsen kan anses for at medvirke til en gunstig udvikling på øen. Henstillingen gælder fortsat. Sådanne tilladelser vil efter Naturstyrelsen opfattelse være omfattet af begrebet "særlige tilfælde" i planlovens § 40. stk. 2.

Dette vedrører altså sommerhuse i *områder udlagt som sommerhusområder* på de små øer.

Omø Beboer- og Grundejerforening spørger om teksten skal fortolkes således at

- *alle ejere af sommerhuse* kan søge og opnå dispensation til at bo helårligt i deres sommerhuse, da ejerne vil medvirke til en gunstig udvikling på øen (fx ved at handle i den lokale dagligvarehandel, evt. sende børn i dagpleje eller skole, sejle med færgen og deltage i øens foreningsliv og fællesskab osv.).

Eller mere restriktivt således at

- en dispensation skal knytter an til brevets tekst om fx *ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og visse andre virksomheder, når det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift*

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har svaret Omø, og bekræfter dels, at brevet fra 2014 stadig er gældende på området samt, at den omtalte mulighed for at opnå dispensation i medfør af planlovens § 40, stk. 2⁴, som udgangspunkt **gælder alle ejere af sommerhuse i sommerhusområder på de små øer**. Muligheden begrænser sig således ikke kun til ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og visse andre virksomheder.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen tilføjer, at det er **kommunen, som sagsbehandlende myndighed, der efter en konkret og individuel vurdering afgør, om der er grundlag for at meddele dispensation til den enkelte ejer af.**

Udlejning til helårsbeboelse af sommerhuse

Der gælder i øvrigt en særregel for småøer således, at det er muligt at *udleje* sit sommerhus til helårsbeboelse, jf. planlovens §40a⁵.

Igen skal dispensationen begrundes med at det kan anses at medvirke til en gunstig udvikling på øen, og det er kommunalbestyrelsen, der træffer afgørelse.

⁴ Se note 1

⁵ Planlovens §40a: <https://danskelove.dk/planloven/40a>

Fritidshuse

Brevet fra 2014 fortsætter:

For det andet kan kommunerne give tilladelse til ejeres og lejerers helårsbeboelse i et fritidshus i landzone efter planlovens landzoneregler. I landzonevejledningen nr. 9563 af 16. oktober 2002 henstilles i afsnit 1.2.6, at kommunalbestyrelserne bør være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen i øvrigt.

Dette vedrører altså *fritidshuse i landzonen* (og ikke sommerhuse i sommerhusområder).

Det er værd at bemærke, at det i afsnit 1.2.5. i den gældende landzonebestemmelse fra 5. juni 2018⁶ er gentaget, *at kommunalbestyrelsen bør være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen.*

Fleksboliger

Reglerne for fleksboliger følger af planlovens §41a⁷ - og er et kapitel for sig. Her omtaler vi dem helt kort.

Fleksboligtilladelse gives af kommunen. Den 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.

Fleksboligordningen kan tilpasses lokale behov. Det vil sige at kommunerne kan beslutte om, der bør gives fleksboligtilladelse ud fra kommunens ønsker til den overordnede udvikling i området og i kommunen i øvrigt. Der vil kunne anvendes lokalt vedtagne retningslinjer, men det vil i hvert enkelt tilfælde skulle afgøres konkret, om der er grundlag for at meddele fleksboligtilladelse.

Hver enkelt kommune udformer et administrationsgrundlag for fleksboliger, som man kan bede om at få at se.

Sammenslutningen af Danske Småøer

Juni 2024

⁶ Landzonevejledning af 5. juni 2018: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2019/10076>

⁷ Planloven s § 41a lyder: *Kommunalbestyrelsen 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.*
<https://danskelove.dk/planloven/41a>