



LAG
LOKALE
AKTIONS
GRUPPER

Muligheder på
småøerne i
forhold til boliger

Planloven – indretning af boliger i eksisterende eller overflødiggjorte bygninger - MED landzonetilladelse.

Kommunalbestyrelsen meddele landzonetilladelse til

- at indrette **flere boligenheder** i en eksisterende bygning i landzone.
- at **opdele en eksisterende bolig** i to boliger.

Forudsætning

- at den eksisterende bygning er egnet til boligformål
- At boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning



Sådanne boligenheder vil ikke kunne overgå til fritidsboliger uden landzonetilladelse.

Lempeligere forhold for at opnå landzonetilladelse på de små øer

- *Fra Vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38, side 18.*
- alle småøer er helt omfattet af kystnærhedszonen og dermed også underlagt den restriktive administrationspraksis knyttet til denne zone.
- den svære økonomiske og sociale situation på mange af øerne gør, 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.



Planloven – indretning af boliger i eksisterende eller overflødiggjorte bygninger - UDEN landzonetilladelse.

- Der kan laves **én bolig i overflødiggjort driftsbygning** uden landzonetilladelsen. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres én bolig én af disse bygninger.
- 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 udviklingsområder.**

Planloven tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabelig værdi. Derfor fastsætter planloven, at kystområder uden for udviklingsområderne 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

Helårsbeboelse i sommerhuse på småøer

1. Udlejning af sommerhus til helårsbeboelse.

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

Vær opmærksom på at dette ikke gælder fritidshuse beliggende uden for udlagte sommerhusområder



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

Såfremt ejerens selv skal anvende sit sommerhus til helårsbeboelse, skal der være tale om et særligt tilfælde.
Særlige tilfælde jf. planlovens § 40, stk. 2

- For ejere, forpagtere, bestyrere af hotel- og kursusvirksomhed og dagligvarebutikker.
- Pensionister - 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
Sommerhuse i landzone er ikke omfattet af bestemmelsen.
- Særlige tilfælde samt alvorlig sygdom og invaliditet
- Fejlagtig information fra kommunen om mulighed for helårsbeboelse



Flexbolig:

- Det er op til hver enkelt kommune i Danmark, om de vil give flexboligtilladelser 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.
- Flexbolig-tilladelsen følger huset og ikke kun dig som ejer.
- *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.

En flexbolig udlejes efter de samme regler som et sommerhus, og er reguleret af sommerhusloven – men må altså ikke udlejes som helårsbolig.



Lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

til behandling i Folketinget netop nu – forventes at træde i kraft 1.7.2020

Anmeldelsesordning, der indebærer,

- 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.

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



Arbejdet på de politiske fronter omkring boliger:

- **Finansiering**
- Lejeboliger
- **Muligheder inden for Planloven**
- Tilflytterbolig.dk (under Balance Danmark)
Preben Boye Jørgensen
tilflytterbolig@gmail.com

