

Notat – Uddybning af lov om flexboliger

Direktionen har bedt om en uddybning i forhold til den nye lov om flexboliger, der indgår som en tilføjelse i boligreguleringsloven.

Det følgende indeholder svar og uddybninger i forhold til bl.a. bopælspligt, salg til udlændinge, relation til andre love og regler.

Svarene er fortolket ud fra Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (LFF 2013-02-20 nr. 149)

1. Retningslinjer for tildeling af flexboligtilladelser

Udgangspunktet for reglerne er, at benyttelsesændringer skal godkendes af kommunen, og formålet med reglerne er samlet set at give kommunerne mulighed for at opretholde den eksisterende bestand af boliger og dermed forhindre, at boliger tages i brug til andre formål.

Af central betydning for reglerne er, at kommunerne kun kan nægte samtykke til benyttelsesændringer, hvis det er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunerne. Hvis der ikke er efterspørgsel efter den pågældende bolig, vil kommunen således ikke kunne nægte samtykke. Reglerne indeholder ikke nærmere om, hvad et samtykke kan indeholde.

Det er op til kommunerne at fastlægge de nærmere retningslinjer for ordningens anvendelse under respekt af anden lovgivning. Retningslinjerne skal dog være sagligt begrundende fx i forhold til boligens stand, efterspørgsel på den konkrete bolig, mængden af helårsboliger i området i øvrigt og plangrundlaget for den enkelte ejendom. Tolkningen af lovforslaget indikerer, at det er muligt at gøre flexboligtilladelsen tidsbegrænset, begrundet med at efterspørgslen på helårsboliger i området kan ændre sig over tid.

2. Bopælspligt

Det fremgår direkte af den nye bestemmelse i boligreguleringslovens § 50, stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke (herefter "flexboligtilladelse") til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig beboelse.

Det vil sige, at efter den foreslåede ændring i § 50, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen meddele samtykke til, at en helårsbolig ikke anvendes hele året, men alene anvendes lejlighedsvist. Efter bestemmelsens ordlyd kan kommunalbestyrelsen dog alene meddele samtykke til en midlertidig ændring i benyttelsen af boligen. Samtykket gives desuden til boligens ejer, og tilladelsen knytter sig således til ejeren og ikke til bebyggelsen, hvorfor samtykket vil bortfalde i det tilfælde boligen får en ny ejer.

3. Salg til udlændinge

Der kan ikke meddeles »flexboligtilladelse«, hvis en sådan tilladelse til ændring i benyttelse af en helårsbolig vil være i strid med erhvervslovgivningen. Det følger af § 1 i lov om erhvervelse af fast ejendom (LBK nr. 566af 28/8/1986), at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med justitsministerens tilladelse kan erhverve adkomst til fast ejendom her i landet. For så vidt angår erhvervelse af helårsboliger er det som hovedregel en betingelse for Justitsministeriets tilladelse, at personen anvender ejendommen som helårsbolig, og det vil netop ikke være tilfældet her, hvor ejendommen i en periode bliver benyttet til fritidsformål eller anden midlertidig anvendelse.

EU- eller EØS-statsborgere kan erhverve helårsbolig i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse, hvis betingelserne i erhvervslovgivningen er opfyldt. Efter erhvervslovgivningens § 3 er det et krav, at ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller at erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.

Såfremt der er tale om en erhvervelse som forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed, kan kommunen formentlig ikke stille noget op imod at meddele en »flexboligtilladelse«, medmindre der er andre saglige hensyn, der taler imod.

Såfremt der er tale om den anden situation, hvor ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, kan »flexboligtilladelsen» netop ikke gives, fordi den som omtalt i en periode giver ret til at anvende boligen til andet formål.

4. Boligens status

Med loven er reglerne dermed blevet præciseret således, at det fremgår, at kommunalbestyrelsen kan give samtykke til, at benyttelsen af en helårsbolig ændres til fritidsformål samt, at ejeren uden fornyet tilladelse efter boligreguleringsloven herefter kan genoptage boligens benyttelse som helårsbolig. Der sker således ingen ændring af boligens formelle status som helårsbolig.

Det er dog forsat op til kommunen at tage stilling til i hvilket omfang, den foreslåede ordning med »flexboligtilladelse» skal bringes i anvendelse. Det er således op til kommunerne at fastlægge de nærmere retningslinjer for ordningens anvendelse under respekt af anden lovgivning.

Boligens status i forhold til byggeloven ændres ikke forbindelse med en flexboligtilladelse. Her betragtes boligen fortsat som en helårsbolig, og dermed gælder de strengere krav der gælder for byggetilladelser i forbindelse med helårsboliger fortsat.

Boligen bevarer sin stilling som helårsbolig og kan derfor lejes ud efter de regler, der gælder for helårsboliger.

5. Planloven

Forslaget ændrer ikke på anden lovgivning. Det betyder, at hvis der er plansmæssige restriktioner som lokalplaner der hindrer anden benyttelse skal en flexboligtilladelse afvises. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse, såfremt det vil være i strid med anden lovgivning, herunder planlovgivningen og den af kommunen tilvejebragte planlægning for den ønskede udvikling i kommunen.

Arealanvendelse og ændret arealanvendelse sker fortsat efter planlovens regler. Planloven regulerer anvendelsen af helårs- og ferieboliger både i byzone, sommerhusområder og landzone med særlige regler og begrænsninger i sommerhusområder og i landzone, samt kystnærhedszonen og hovedstadsområdet. Planloven indeholder også særlige regler for ændret anvendelse fx fra

fritidsbolig til helårsbolig i henholdsvis kommune- og lokalplanlagte byzone, landzone, kystnærhedszone og i hovedstadsområdet.

6. Landzonalokalplan

For boliger i landzone gælder, at det ikke kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af en helårsbolig til feriebolig. Ved genoptagelse af helårsbeboelsen efter mere end 3 års anvendelse som feriebolig kræves landzonetilladelse. Som udgangspunkt er praksis restriktiv, men hvis boligen oprindeligt har været helårshus, kan der efter omstændighederne meddeles landzonetilladelse til anvendelse til helårsbeboelse. Ved vurderingen heraf lægges afgørende vægt på længden af den periode, hvor huset ikke har været anvendt til helårsbeboelse, og på hvor mange helårshuse, der ligger i nærheden. Endvidere indgår husets kvalitet i bedømmelsen. Begrundelsen for kravet om landzonetilladelse ved ferieboligers overgang til helårsbeboelse er, at helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne. En landzonalokalplan kan - afhængigt af planens indhold og beliggenhed i eller udenfor kystnærhedszonen/hovedstadsområdet - både muliggøre, begrænse eller afskære mulighederne for at flekse mellem anvendelse til helårs- eller fritidsbolig.

