

Folketinget - Boligudvalget

Christiansborg, den 24. februar 2005

ORIGINAL

I et kommende samråd ønskes en drøftelse af følgende spørgsmål:

Ad

BOU alm. del

- A            Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra Nyhedsmagasinet "Danske Kommuner nr 34". Ministeren bedes herunder særlig kommentere den i artiklen beskrevne "Fidus" samt om den beskrevne fremgangsmåde er i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- B            Ministeren bedes redegøre for skønnet og omfanget af denne praksis, der betyder at "randområder" bliver affolket og bliver til rene "fritidsøer".
- C            Ministeren bedes redegøre for, hvilke initiativer hun agter at tage på baggrund af dette alvorlige "hul" i boligreguleringsloven. Ministeren bedes herunder desuden oplyse, hvordan ministeren vil sikre, at kommunerne får nogle reelle muligheder for at sikre at deres lokalplanlægning holder, og at det ikke bliver spekulanter og ejendomsmæglere, der bestemmer udviklingen i de omtalte kommuner og de såkaldte randområder.

Samrådsspørgsmålene har tidligere været stillet i folketingsåret 2004-05, 1. samling jf. alm. del - samrådsspm. E-G.

P.u.v.  
Lissa Mathiasen  
formand.

Til miljøministeren og socialministeren  
Kopi til ombudsmanden

NYHEDSMAGASINET  
**Danske Kommuner**

→ Forside → Kompress → Artikelbase → Jobannoncer → Annonce-info → Borgmesterbase → Om DK → Debat → Nyhed

Du er nu i: [Artikeldatabase](#) → [Bolit og byfornyelse](#)

Nyhedsmagasinet Danske Kommuner nr. 34 \* 2004

Dato: 18. Nov. 2004



**Kor**

Opdateret

## Langeland bliver til en fritidsø

På Langeland har man registreret en forstærket tendens til systematisk konvertering af øens helårshuse til fritidshuse. Det er lovligt og foregår næsten automatisk, når man kender fidusen. Og der er op til et par hundrede tusind kroner at tjene i processen

af STEFFEN LENSCHAU-TEGLERS ([slt@kl.dk](mailto:slt@kl.dk))

På Langeland oplever man en stigende tendens til opkøb af helårshuse, som derefter skifter status til fritidshuse. Efter gældende lov foregår processen næsten af sig selv, og der er store penge at tjene for husets ejer. Borgmester Jørgen Nielsen (V), Tranekær Kommune, som har problemstillingen inde på livet, siger, at det samme hus med ét slag bliver 100.000 til 200.000 kroner mere værd som sommerhus end som helårshus – alt efter beliggenhed, udsigt og andre omstændigheder. Jørgen Nielsen mærker noget, der minder om en organiseret trafik på området. For nogle år siden var der kun en eller to håndfulde helårshuse om året, der blev omdannet til fritidshuse. Men i 2003 var der 32 ansøgninger, og i den forløbne del af 2004 har der foreløbig været 26.

– Det er klart vores opfattelse, at nogen af ejendomsmæglerne er meget gode til at rådgive folk om, hvordan de skal gøre for at krybe udenom bopælspligten og omgå et afslag på ophævelse. Vi føler, at vi står på herrens mark, og at vi er helt til grin, fordi vi prøver på at styre dette her efter bedste evne, og så oplever vi, at folk søger om dispensation fra bopælspligten, allerede før de sætter deres huse til salg. Og det skulle jo først være noget, man tyer til, når huset viser sig umuligt at sælge, siger Jørgen Nielsen. Problemstillingen med ledige helårshuse, der ikke kan sælges som sådan og derfor enten ligger og forfalder eller bliver omdannet til fritidshuse, er kendt i mange randområder. Og det er især i randområder, som ligger i eller tæt ved de attraktive sommerhusområder, at omdannelsen fra helårs til fritidshus er rigtig eftertragtet.

### UREALISTISK LEJEKRAV

Forretningsgangen er enkel. Man har et helårshus til salg og sætter det til en urealistisk pris. Det kan selvfølgelig ikke sælges, og så sætter man det til leje til en urealistisk høj leje. Herefter skal kommunen ifølge Boligreguleringslovens paragraf 50 og 51 indenfor seks uger skaffe en lejer. Og det er jo umuligt, da ejeren har sat huslejen urealistisk højt. Herefter bortfalder bopælspligten automatisk – og hopla du har et sommerhus og har tjent et par hundrede tusind

**Handle læsning**  
 Danske s  
 læsefærd  
 regeringe  
 national t  
 Det beb  
 Fogh Ra  
 PISA-unc  
 pct. forla  
 funktione  
 Berl.T. s.

→ [Læs a](#)

**Bygget på vej**  
 Miljømini  
 vil i dag i  
 afsløre, h  
 givet tillat  
 nye somr  
 forestår e  
 grunde, s  
 økonomis  
 for især u  
 s.16)

**Kommu**  
 Næsten t  
 ansøgnin  
 sommerh  
 lovens kr.  
 Politiken.  
 Sjælland  
 390 nye s  
 Vestsjæll  
 administr

**Regerir**  
 Der vil sk  
 arbejdslo  
 finansmir  
 præsent  
 økonomi  
 antallet a  
 20.000 til

kroner .

– Vi hører ofte som begrundelse for, at man søger fritidsstatus, at huset er i så ringe stand, at det ikke vil kunne lejes ud. I et tilfælde kaldte ejerne det nærmest ubeboeligt. Da de får afslag og så fremsætter et lejekrav, så vil de have 4.200 kroner om måneden. Det harmonerer jo ikke med, at det er ubeboeligt, siger Jørgen Nielsen. Boligreguleringslovens paragraf 50 og 51 er møntet på byområder, hvor man har mangel på lejeboliger og slet ikke på forhold som på Langeland eller i andre randområder, hvor der er rigeligt med lejeboliger.

– Vi har forsøgt, om en sådan sag kunne gå til huslejenævnet, men det kan den ikke. Nævnet kan ikke selv gå ind og vurdere rimeligheden i en husleje, men kan kun gå ind og vurdere det, hvis der bor en lejer og vedkommende klager over en huslejeforhøjelse. Så det står altså husejerne frit for at fastsætte en helt urealistisk høj husleje og derigennem tiltvinge sig retten til en status som fritidshus, siger Jørgen Nielsen. Tranekær Kommune går i hvert enkelt tilfælde ind og vurderer det konkrete hus, og i mange tilfælde får folk den ønskede dispensation, fordi kommunen godt kan se, at det ikke er realistisk at sælge huset som **helårshus**.

– Vi er også klar over den problematik, at hvis husene er alt for ringe og derfor for billige, så kan det tiltrække nogle af de sociale nomader, og dem ønsker vi i hvert fald ikke at tiltrække. Men har vi et hus i 200.000 kroners klassen liggende, så kan selv folk, der er på kontanthjælp komme af sted med at købe et sådant hus. Så ser vi det hellere omdannet til et sommerhus, siger Jørgen Nielsen og fortsætter:

– Men reelt må vi konstatere, at vi ikke har nogen mulighed for at sikre en bestand af **helårshuse**, fordi Boligreguleringsloven ikke stiller krav om nogen rimelighed i den ønskede husleje og ikke levner mulighed for at prøve den ved et huslejenævn. Mange gange er huslejekravene så urealistiske, at vi ikke en gang gider at ofre penge til at annoncere efter lejere, siger han.

#### INGEN VIL KENDES VED SAGEN

Tranekær Kommune har prøvet at skrive til Boligministeriet, og mere end et halvt år efter fik man svar om, at brevet var sendt videre til Socialministeriet. Herfra skrev man, at sagen nok hørte under Miljøministeriet.

– Jeg synes, vi burde have en mulighed for at anfægte rimeligheden i de lejere, som husejerne kræver. Vi føler os til grin, når vi står helt magtesløse. Der spekuleres helt åbenlyst i at købe billige **helårshuse** og få dem ændret, siger Jørgen Nielsen. Han medgiver, at der kan være fordele ved at få et hus solgt som fritidshus, fordi sommerhusejere jo gør meget ud af at forbedre og vedligeholde deres huse.

– Så får man da i hvert fald noget kønnerne at se på. Vi har ikke noget imod sommerhuse, men det giver os jo ingen indtægter som kommune. Vi får kun en smule ejendomsskat, mens alle andre skatter og afgifter tilfalder ejernes hjemkommune, siger Jørgen Nielsen.

#### RAMMER OGSÅ DE TO ANDRE

Tranekær er med cirka 1.000 sommerhuse den største sommerhuskommune på Langeland, men både i Sydlangelands Kommune og i Rudkøbing har man det samme problem. I Rudkøbing mærker man det mindst, og her er det normalt muligt at sælge helårsboligerne som helårsboliger. Men nylig var der et tilfælde på den lille ø Strynø, som hører under Rudkøbing. Her ville ejeren have en husleje på 12.000 kroner.

– Det er en helt urealistisk husleje. Den bedste nyopførte bolig nede ved havnen i Rudkøbing øverst oppe med udsigt over hele det

skriver Pe

→ [Læs a](#)

#### Højere ønskes

Store grunde det offentlige markante Ny Løn. § lønkrav h kollisions (Berl.T.3.

#### Ingen b kontant

Ingen løn logikken i socialmin fremsætt opløse g boligomr

→ [Vis he](#)

Kompres: Gry Arda Søren Pe Tom Eke: Udgiver: Nyhedsr Kommune Tlf.: 33 71 Fax: 33 7 E-mail: K

Sydfynske Øhav koster 7.900 kr. i leje om måneden. Vi har en grundholdning om, at vi helst vil undgå at byhusene bliver solgt som sommerhuse. Men det er også klart, at vi skal satse på fritidshuse. For kan vi ikke få folk til at bo her hele året, så kan vi da prøve at få dem til at bo her en del af året og lægge en omsætning på øen. Det betyder da noget. Men vi vil da forsøge både her og på Strynø ikke at få spøgelsesgader, hvor halvdelen af husene er fritidsboliger uden beboere, siger borgmester Johan Norden (S), Rudkøbing.

#### KOMPLICERET SAG

Chefkonsulent Kåre Svarre Jakobsen, KL's kontor for Teknik og Miljø, betegner problemstillingen som kompliceret. Kommunen kommer i klemme i balancen mellem af have tilstrækkelig mange **helårshuse**, som kan tiltrække tilflyttere, og undgå at usælgelige huse forfalder og afskrækker nye gode potentielle skatteydere.

– Sagen er ikke helt ligetil. Der kan være en fordel for kommunen, at huse får fritidsstatus. Det gælder både i et udkantsområde, hvor det er svært at få folk til at slå sig ned hele året – eller med hensyn til tomme landejendomme rundt om i landet, som ikke kan sælges. Så står de og forfalder, og forfaldne huse er ikke noget, der tiltrækker andre tilflyttere. Man vil jo gerne bo i et pænt område. Derfor kan det være en fornuftig løsning, hvis **helårshuse** ikke kan sælges, at de omdannes til sommerhuse og så bliver sat i stand, siger Kåre Svarre Jakobsen.

#### ✂ DEBAT

→ [skriv debat indlæg](#)

🔗 [LINKS TIL ARTIKEL](#)

---

[Forside](#) : [Kompress](#) : [Artikelbase](#) : [Jobannoncer](#) : [Annonce-info](#) : [Borgmesterbase](#) : [Om DK](#) : [Debat](#) : [Nyhedsbrev](#) :

---

Artiklerne stilles alene til rådighed for visning/læsning. Det er ikke tilladt at tage kopier hverken på papir, elektronisk eller i c  
Der må dog tages print til privat brug. Yderligere rettigheder til artiklerne kan aftales ved henvendelse til Nyhedsmagasinet Dan

---

Nyhedsmagasinet Danske Kommuner, Weidekampsgade 10, 4. sal. 2300 København S. Tlf: 33 70 33 70 - Fax: 33 70  
Danske Kommuner udgives af KL. Alle rettigheder tilhører Danske Kommuner. Copyright 1999.

Kontakt [webmaster](#). Udarbejdet af [Itera](#)



## Langeland bliver til en fritidsø

På Langeland har man registreret en forstærket tendens til systematisk konvertering af øens helårshuse til fritidshuse. Det er lovligt og foregår næsten automatisk, når man kender fidusen. Og der er op til et par hundrede tusind kroner at tjene i processen

Af **STEFFEN LENSCHAU-TEGLERS** (slt@kl.dk)  
Foto **SØREN SKARBY**

På Langeland oplever man en stigende tendens til opkøb af helårshuse, som derefter skifter status til fritidshuse. Efter gældende lov foregår processen næsten af sig selv, og der er store penge at tjene for husets ejer. Borgmester Jørgen Nielsen (V), Tranekær Kommune, som har problemstillingen inde på livet, siger, at det samme hus med ét slag bliver 100.000 til 200.000 kroner mere værd som sommerhus end som helårshus –

alt efter beliggenhed, udsigt og andre omstændigheder.

Jørgen Nielsen mærker noget, der minder om en organiseret trafik på området. For nogle år siden var der kun en eller to håndfulde helårshuse om året, der blev omdannet til fritidshuse. Men i 2003 var der 32 ansøgninger, og i den foreløbne del af 2004 har der foreløbig været 26.

– Det er klart vores opfattelse, at nogen af ejendomsmæglerne er meget gode til at rådgive folk om, hvordan de skal gøre for at krybe udenom bopælspligten og omgå

Dette hus i landsbyen Snøde nord for Tranekær er et stort og flot hus. Alligevel er en husleje på 12.500 kroner, som ejeren krævede, helt urealistisk for området. Huset blev da heller ikke lejet ud, og efter seks uger bortfaldt bopælspligten automatisk.



et afslag på ophævelse. Vi føler, at vi står på herrens mark, og at vi er helt til grin, fordi vi prøver på at styre dette her efter bedste evne, og så oplever vi, at folk søger om dispensation fra bopælspligten, allerede før de sætter deres huse til salg. Og det skulle jo først være noget, man tyer til, når huset viser sig umuligt at sælge, siger Jørgen Nielsen.

Problemstillingen med ledige helårshuse, der ikke kan sælges som sådan og derfor enten ligger og forfalder eller bliver omdannet til fritidshuse, er kendt i mange randområder. Og det er især i randområder, som ligger i eller tæt ved de attraktive sommerhusområder, at omdannelsen fra helårs til fritidshus er rigtig eftertragtet.

#### UREALISTISK LEJEKRAV

Forretningsgangen er enkel. Man har et helårshus til salg og sætter det til en urealistisk pris. Det kan selvfølgelig ikke sælges,

og så sætter man det til leje til en urealistisk høj leje. Herefter skal kommunen ifølge Boligreguleringslovens paragraf 50 og 51 indenfor seks uger skaffe en lejer. Og det er jo umuligt, da ejeren har sat huslejen urealistisk højt. Herefter bortfalder bopælspligten automatisk – og hopla du har et sommerhus og har tjent et par hundrede tusind kroner.

– Vi hører ofte som begrundelse for, at man søger fritidsstatus, at huset er i så ringe stand, at det ikke vil kunne lejes ud. I et tilfælde kaldte ejerne det nærmest ubeboeligt. Da de får afslag og så fremsætter et lejekrav, så vil de have 4.200 kroner om måneden. Det harmonerer jo ikke med, at det er ubeboeligt, siger Jørgen Nielsen.

Boligreguleringslovens paragraf 50 og 51 er møntet på byområder, hvor man har mangel på lejeboliger og slet ikke på forhold som på Langeland eller i andre randområder, hvor der er rigeligt med lejeboliger.

– Vi har forsøgt, om en sådan sag kunne gå til huslejenævnet, men det kan den ikke.

Nævnet kan ikke selv gå ind og vurdere rimeligheden i en husleje, men kan kun gå ind og vurdere det, hvis der bor en lejer og vedkommende klager over en huslejeforhøjelse. Så det står altså husejerne frit for at fastsætte en helt urealistisk høj husleje og derigennem tiltvinge sig retten til en status som fritidshus, siger Jørgen Nielsen.

Tranekær Kommune går i hvert enkelt tilfælde ind og vurderer det konkrete hus, og i mange tilfælde får folk den ønskede dispensation, fordi kommunen godt kan se, at det ikke er realistisk at sælge huset som helårshus.

– Vi er også klar over den problematik, at hvis husene er alt for ringe og derfor for billige, så kan det tiltrække nogle af de sociale nomader, og dem ønsker vi i hvert fald ikke at tiltrække. Men har vi et hus i 200.000 kroners klassen liggende, så kan selv folk,

I udkanten af Tranekær ligger dette hus, som oprindeligt var et lille, primitivt hus, der ikke havde helårsstatus. Så blev det totalt ombygget og renoveret, og det fik helårsstatus, fordi ejerne slog sig ned i det. Så har de efterfølgende søgt om lov til at sælge det som fritidshus, og Tranekær Kommune forsøger at sige nej. Så benytter ejerne sig af den bestemmelse, der siger, at hvis det ikke lykkes at leje huset ud efter seks uger, så skal kommunen komme med en lejer ellers bortfalder bopælspligten automatisk, og huset får de facto status som fritidsbolig. I dette tilfælde krævede man en husleje på 7.200 kroner pr. måned, hvilket er helt urealistisk for området.

der er på kontanthjælp komme af sted med at købe et sådant hus. Så ser vi det hellere omdannet til et sommerhus, siger Jørgen Nielsen og fortsætter:

– Men reelt må vi konstatere, at vi ikke har nogen mulighed for at sikre en bestand af helårshuse, fordi Boligreguleringsloven ikke stiller krav om nogen rimelighed i den ønskede husleje og ikke levner mulighed for at prøve den ved et huslejeævn. Mange gange er huslejekravene så urealistiske, at vi ikke en gang gider at ofre penge til at annoncere efter lejere, siger han.

#### INGEN VIL KENDES VED SAGEN

Tranekær Kommune har prøvet at skrive til Boligministeriet, og mere end et halvt år efter fik man svar om, at brevet var sendt videre til Socialministeriet. Herfra skrev man, at sagen nok hørte under Miljøministeriet.

– Jeg synes, vi burde have en mulighed for at anfægte rimeligheden i de lejer, som husejerne kræver. Vi føler os til grin, når vi står helt magtesløse. Der spekuleres helt åbenlyst i at købe billige helårshuse og få dem ændret, siger Jørgen Nielsen. Han medgiver, at der kan være fordele ved at få et hus solgt som fritidshus, fordi sommerhusejere jo gør meget ud af at forbedre og vedligeholde deres huse.

– Så får man da i hvert fald noget kønnere at se på. Vi har ikke noget imod sommerhuse, men det giver os jo ingen indtægter som kommune. Vi får kun en smule ejendomsskat, mens alle andre skatter og afgifter tilfalder ejernes hjemkommune, siger Jørgen Nielsen.

#### RAMMER OGSÅ DE TO ANDRE

Tranekær er med cirka 1.000 sommerhuse den største sommerhuskommune på Langeland, men både i Sydlangelands Kommune og i Rudkøbing har man det samme problem. I Rudkøbing mærker man det

mindst, og her er det normalt muligt at sælge helårsboligerne som helårsboliger. Men nylig var der et tilfælde på den lille ø Strynø, som hører under Rudkøbing. Her ville ejeren have en husleje på 12.000 kroner. – Det er en helt urealistisk husleje. Den bedste nyopførte bolig nede ved havnen i Rudkøbing øverst oppe med udsigt over hele det Sydfynske Øhav koster 7.900 kr. i leje om måneden. Vi har en grundholdning om, at vi helst vil undgå at byhusene bliver solgt som sommerhuse. Men det er også klart, at vi skal satse på fritidshuse. For kan vi ikke få folk til at bo her hele året, så kan vi da prøve at få dem til at bo her en del af året og lægge en omsætning på øen. Det betyder da noget. Men vi vil da forsøge både her og på Strynø ikke at få spørgesgader, hvor halvdelen af husene er fritidsboliger uden beboere, siger borgmester Johan Norden (S), Rudkøbing.

#### KOMPLICERET SAG

Chefkonsulent Kåre Svarre Jakobsen, KL's kontor for Teknik og Miljø, betegner problemstillingen som kompliceret. Kommunen kommer i klemme i balancen mellem af have tilstrækkelig mange helårshuse, som kan tiltrække tilflyttere, og undgå at usælgelige huse forfalder og afskrækker nye gode potentielle skatteydere.

– Sagen er ikke helt ligetil. Der kan være en fordel for kommunen, at huse får fritidsstatus. Det gælder både i et udkantsområde, hvor det er svært at få folk til at slå sig ned hele året – eller med hensyn til tomme landejendomme rundt om i landet, som ikke kan sælges. Så står de og forfalder, og forfaldne huse er ikke noget, der tiltrækker andre tilflyttere. Man vil jo gerne bo i et pænt område. Derfor kan det være en fornuftig løsning, hvis helårshuse ikke kan sælges, at de omdannes til sommerhuse og så bliver sat i stand, siger Kåre Svarre Jakobsen. ▀



Folketingets Boligudvalg

ANVENDT

1440

ORIGINAL

Dato: **13 MAJ 2005**

DEPARTEMENTET  
HOLMENS KANAL 22  
1060 KØBENHAVN K

TLF. 3392 9300  
FAX. 3393 2518  
E-MAIL SM@SM.DK

MPK/ J.NR. 80-404

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 17. marts 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 7 (BOU Alm. del).

**Spørgsmål nr. 7:**

”Ministeren bedes oversende sit talepapir fra samrådet den 17. marts 2005 om samrådsspørgsmål A-C(Omdannelse af helårshuse til fritidshuse).”

**Svar:**

Vedlagt følger mit talepapir fra samrådet den 17. marts 2005.

  
Eva Kjer Hansen



/Charlotte Kruse Lange

**Bilag vedlagt:**

Talepapir fra samrådet i Folketingets Boligudvalg den 17. marts 2005



<b>Anledning:</b>	Samråd vedr. omdannelse af helårsboliger	<b>J.nr. 80-404</b>	
<b>Sted:</b>	Folketinget	<b>Dato:</b>	17-3-2005
<b>Titel:</b>	Samrådstale	<b>Klokkeslæt:</b>	8.00
<b>Debat med:</b>	Boligordførerne	<b>Taletid:</b>	10 min.
<b>Presse:</b>	Nej	<b>Samlet tid:</b>	
<b>Politikere:</b>	Boligordførerne	<b>Talerstol:</b>	Nej
<b>Andet:</b>	Der er i alt 3 samrådsspørgsmål, som besvares samlet.		

**Spørgsmål A**

*"Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra Nyhedsmagasinet "Danske Kommuner nr. 34". Ministeren bedes herunder særlig kommentere den i artiklen beskrevne "Fidus" samt om den beskrevne fremgangsmåde er i overensstemmelse med gældende lovgivning."*

**Spørgsmål B**

*"Ministeren bedes redegøre for skønnet og omfanget af denne praksis, der betyder at "randområder" bliver affolket og bliver til rene "fritidsøer"."*

**Spørgsmål C**

*"Ministeren bedes redegøre for, hvilke initiativer hun agter at tage på baggrund af dette alvorlige "hul" i boligreguleringsloven. Ministeren bedes herunder desuden oplyse, hvordan ministeren vil sikre, at kommunerne får nogle reelle muligheder for at sikre, at deres lokalplanlægning holder, og at det ikke bliver spekulanter og ejendomsmæglere, der bestemmer udviklingen i de omtalte kommuner og de såkaldte randområder."*

Svar:

Jeg har valgt at besvare de 3 spørgsmål under ét, da spørgsmålene indbyrdes hænger sammen.

De problemstillinger, som de rejste spørgsmål vedrører, indeholder overordnet set 2 elementer: en boligforsyningsmæssig vinkel og en strukturmæssig vinkel.

For så vidt angår den boligforsyningsmæssige vinkel kan jeg oplyse, at efter boligreguleringslovens § 50 skal en ejer af en helårsbolig ansøge kommunen om tilsagn til den ændrede benyttelse, hvis ejeren påtænker at tage boligen i brug til midlertidige formål, herunder til sommerbeboelse. Reglerne gælder umiddelbart i kommuner med boligregulering. I uregulerede kommuner, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at reglerne skal være gældende.

Samtykke kan kun nægtes, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen (lovens § 51, stk. 2). Når en kommune modtager en sådan anmodning om samtykke til ændret benyttelse, skal kommunen derfor foretage en konkret vurdering af, om der er boligsøgende til den pågældende bolig. Hvis kommunen kan konstatere, at der er boligsøgende til den pågældende bolig, kan den afvise omdannelse af boligen til fritidsformål.

Hvis kommunen afviser at give samtykke til benyttelsesændringen, kan udlejer anmode kommunen om at anvise en lejer til boligen (lovens § 51, stk. 3). Anviser kommunen ikke en lejer senest 6 uger efter anmodningen, anses samtykket at være givet.

Netop disse regler er helt centrale for det område, som boligreguleringslovens ordning kan anvendes på. Forudsætningen for at anvende boligreguleringslovens regler er, at der i det pågældende område er en konkret boligefterspørgsel.

De situationer, der henvises til i den nævnte artikel i "Danske kommuner", vedrører lige præcis den modsatte situation, nemlig områder, hvor boligforsyningen er rigelig, og hvor der derfor ikke er boligefterspørgsel.

I sådanne situationer er der ganske enkelt ikke hjemmel i boligreguleringsloven til at afslå samtykke, og det er naturligvis begrundet i, at det eneste hensyn disse regler kan varetage er hensynet til boligforsyningen. Det er ikke - og har aldrig været - meningen, at reglerne skulle udstrækkes til andre områder.

Det fremgår tydeligt af den nævnte artikel, at det er andre hensyn end de boligforsyningsmæssige, som ønskes varetaget i denne sammenhæng.

Hermed nærmer vi os spørgsmålenes andet element: den strukturmæssige vinkel.

I kommuner med svag erhvervsudvikling og derfor svag eller vigende efterspørgsel efter boliger, kan der opstå lejeledighed. Hvis kommunerne her ønsker at forhindre omdannelse af helårsboliger til fritidsboliger i sådanne tilfælde, hvor der ikke er boligsøgende, må kommunerne benytte den relevante lovgivning, det vil sige planlovgivningen.

Hvis et område i en lokalplan er udlagt til helårsbeboelse, kan kommunen under henvisning hertil afvise en ansøgning om samtykke til ændret benyttelse efter boligreguleringsloven. Det, der i artiklen omtales som "en fidus", kan dermed hindres ved at indføre lokalplaner, som forhindrer omdannelse af helårsboliger til fritidsboliger.

Der er i artiklen i "Danske Kommuner" oplyst nogle tal vedrørende omdannelse af helårsboliger til fritidshuse i Tranekær Kommune. Jeg kan kun sige, at disse tal ikke stemmer overens med de tal, som jeg har kendskab til, og som viser en meget mere begrænset omdannelsesfrekvens.

Sammenfattende kan jeg derfor konstatere, at der ikke – som postuleret i spørgsmål C – er et "hul" i boligreguleringsloven, da det ikke er i overensstemmelse med lovens formål at dække det område, der er diskussionens egentlige genstand, nemlig hensynet til den strukturelle udvikling i de pågældende områder.

Jeg må i forlængelse heraf fastholde, at jeg ingen intentioner har om at fremsætte forslag til ændringer af loven.

ORIGINAL

Boligudvalget (2. samling)  
BOU alm. del - Svar på Spørgsmål 8  
Offentligt

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

MODTAGET

10 MRS. 2005

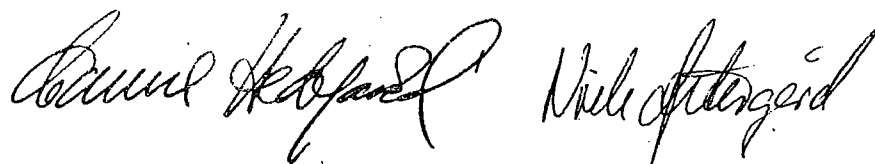
9.00

Den Centrale Indlevering

J.nr. SN 2001-101-1040

Den 29 MRS. 2005

I forlængelse af samrådet dags dato om anvendelse af boliger i landets yderområder fremsendes hermed i 5 eksemplarer talenotits vedrørende spørgsmål A, B og C (alm. del).



Connie Hedegaard

Niels Østergaard

Miljøministeriet  
Departementet  
Højbro Plads 4  
1200 København K

Tlf. 33 92 76 00  
Fax 33 32 22 27  
Telex 42230 milmin dk  
E-post: mim@mim.dk

SAMRÅDSNOTITS

DEPARTEMENTET

J.nr. SN 2001-101-  
1040

Den 29 MRS. 2005

**Notits til brug for miljøministerens besvarelse af samrådsspørgsmål nr. A, B og C (Alm. del) sammen med socialministeren i Folketingets Boligudvalg den 17. marts 2005.**

**Spørgsmål A, B og C:**

A:

Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel fra Nyhedsmagasinet "Danske Kommuner nr. 34". Ministeren bedes herunder særlig kommentere den i artiklen beskrevne "fidus" samt om den beskrevne fremgangsmåde er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

B:

Ministeren bedes redegøre for skønnet og omfanget af denne praksis, der betyder at "randområder" bliver affolket og bliver rene "fritidsøer".

C:

Ministeren bedes redegøre for, hvilke initiativer hun agter at tage på baggrund af dette alvorlige "hul" i boligreguleringsloven. Ministeren bedes herunder desuden oplyse, hvordan ministeren vil sikre, at kommunerne får nogle reelle muligheder for at sikre at deres lokalplanlægning holder, og at det ikke bliver spekulanter og ejendomsmæglere, der bestemmer udviklingen i de omtalte kommuner og de såkaldte randområder.

**Svar**

De spørgsmål, der her er rejst i forhold til mig, angår reglerne i planloven om lokalplaners mulighed for at sikre bolig-ejendommens forbliven som helårsboliger, altså således at de ikke i realiteten overgår til anvendelse som ferie-og fritidsbolig.

Efter planloven (lovens § 15, stk. 2, nr. 8) kan der af kommunerne i en lokalplan fastlægges bestemmelser om, at ejendomme inden for lokalplanens geografiske om-

råde eller i dele heraf kun må anvendes til "beboelse" eller til "helårsbeboelse". Hvis det af en lokalplan kun fremgår, at ejendomme skal anvendes til "beboelse", vil det ikke være i strid med lokalplanen, hvis ejendomme anvendes som ferie- og fritidsboliger. Så hvis kommunerne ønsker, at ejendomme skal være permanente helårsboliger, så skal dette klart fremgå af lokalplanen.

Lokalplanbestemmelser har imidlertid kun virkning for fremtiden. Det medfører, at en lokalplan, der omfatter et område med eksisterende bebyggelse ikke umiddelbart får virkning for boliger, der fx er taget i brug som ferieboliger, før lokalplanforslaget blev offentliggjort (lovens § 17, stk. 1).

Boliger, der ikke fra begyndelsen har været omfattet af en lokalplanbestemmelse om helårsbeboelse, kan imidlertid senere blive omfattet af bestemmelsen, hvis ejendommen i 3 år har været brugt som helårsbolig (lovens § 56, stk. 2).

Håndhævelse af lokalplaner og deres bestemmelser påhviler kommunerne (lovens § 51, stk. 1), og man kan fx meddele ejere og andre brugere påbud om lovliggørelse efter forudgående varsling (lovens § 63). Hertil kommer, at det er muligt ved domstolene at idømme bødestraf over for ejere og andre brugere, der overtræder loven, herunder dens bestemmelser om lokalplaner og håndhævelsen heraf (lovens § 63-64).

Et påbud fra en kommune om, at anvendelsen som feriebeboelse skal ophøre er således muligt, men det indebærer imidlertid ikke, at ejeren/brugeren bliver forpligtet til at anvende boligen som fast bopæl (helårsbeboelse) eller får pligt til at udleje den som helårsbeboelse. Man kan fx vælge, at lade boligen stå tom. I denne situation kan der imidlertid gennemføres en tvangsudlejning efter boligreguleringsloven, hvis forudsætningerne for dens anvendelse er til stede, herunder at der er tale om konkret bolig efterspørgsel i området.

At et påbud har den begrænsende virkning, altså at man ikke kan gennemtvinge helårsbeboelse (fx med tilmelding til Folkeregister mv.), er fastslået i afgørelse fra Naturklagenævnet ud fra det grundsynspunkt i planloven, at der ikke i lokalplaner kan foreskrives handlingspligt for de omfattede ejere/brugere af ejendomme.

Det må på den baggrund konkluderes, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser, der stiller krav om anvendelse af boliger som helårsboliger, og at bestemmelser herom i nogen grad kan håndhæves, men ikke med pligt til at ejere/brugere rent faktisk bosætter sig i ejendommene.

Jeg mener, at de gældende regler i planloven gennemgående er tilstrækkelige som en afbalanceret løsning mellem kommunale synspunkter, der ønsker at fastholde helårsbeboelse, og hensynet til borgernes disposition over deres ejendomme. Jeg har derfor ikke planer om at foreslå ændringer i planloven på dette punkt.