



**NOTAT**

Dato: 7. januar 2013  
Kontor: Boliglovgivning  
Sagsnr.: 2012-3987  
Sagsbeh.: mpk  
Dok id:

**Forslag**  
til  
Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Benyttelse af helårsboliger til fritidsformål)

**§ 1**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2011 og § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, foretages følgende ændring:

1.1 § 50 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

"Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, samt at boligen efterfølgende af den samme ejer på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen."

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

**§ 2**

Loven træder i kraft den 1. april 2013.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Flexboliger
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Sammenfattende skema

#### *1. Lovforslagets baggrund og formål*

I de senere år har områder i landdistrikterne været præget af lokal affolkning som følge af flytning fra land til by. I perioden 1981-2010 er indbyggertallet på landsplan øget med 8 pct. I samme periode er indbyggertallet i landets tyndest befolkede områder (landdistrikter og byer med færre end 1.000 indb.) imidlertid faldet med godt 9 pct. Denne udvikling har sat sig sine spor, og i mange områder ses ubeboede og ofte mangelfuldt vedligeholdte boliger.

Symptomatisk for udviklingen er, at størsteparten af disse boliger er beliggende i egne af landet, hvor man i forvejen har store problemer med vigende beskæftigelse, høj fraflytning og generelt vanskelige vækstbetingelser for erhvervslivet. Ser man, hvor de ubeboede parcelhuse er beliggende er det markant, at der er en overrepræsentation heraf i landdistrikterne.

Problemerne er selvforstærkende, da tilstedeværelsen af forfaldne boliger vil modvirke efterspørgsel og dermed yderligere øge tendensen hen imod forfald af boliger i de berørte lokalområder. De ubeboede boliger bliver hermed en del af barriererne for en positiv udvikling.

Arbejdet for at øge væksten i landdistrikterne og dermed modvirke affolkning og forfald af boliger har stor prioritet i regeringen.

Udover de generelle vækstinitiativer fra regeringens kickstart, har regeringen med flere politiske initiativer arbejdet for at skabe bedre rammer for en positiv udvikling af landdistrikterne.

- Udligningsordningen mellem kommunerne er justeret, så der fremover overføres yderligere ca. 400 mio. kr. til de dårligst stillede kommuner.
- Teleforligsaftalen sikrer 10 Mbit bredbånd i 99,8 pct. af kommunerne inden udgangen af 2015.
- Trafikaftalen sikrer 285 mio. kr. til forbedring af den kollektive trafik i landdistrikterne over de næste fire år.
- Byfornyelsesrammen omlægges, så der fremover vil være en permanent ramme på 75 mio. kr. årligt til bl.a. nedrivning og istandsættelse af faldefærdige huse.
- Mulighed for at kommunalbestyrelsen kan indbringe sager om vedligeholdelsesmangler i dårlige udlejningsboliger i landdistrikterne.

Regeringen arbejder således på mange fronter intensivt for at understøtte vækst, beskæftigelse og stærkere sammenhængskraft i de hårdest ramte områder i landet.

Som et led i denne indsats vil regeringen med dette lovforslag præcisere kommunernes mulighed for at tillade, at ejere af helårsboliger bruger boligen til fritidsformål samtidig med, at ejeren i samme tilladelse får ret til på et senere tidspunkt at vende tilbage til helårsbeboelse, hvis dette senere måtte blive et ønske for ejeren. Det er således hensigten, at kommunen skal kunne give en "flexboligtilladelse" til ejere af helårsboliger i områder, hvor kommunen finder, at der er behov for at øge efterspørgslen efter helårsboliger. En "flexboligtilladelse" skal gives under respekt af anden lovgivning på området, herunder planloven. Tilladelsen kan således ikke meddeles, hvis udøvelsen er i strid med planloven eller med bestemmelser i en plan, der er fastsat med hjemmel i planloven.

Det forventes, at den foreslåede ordning for "flexboligtilladelse" vil kunne medvirke til at øge efterspørgslen efter helårsboliger i de pågældende områder, da tilladelsen giver ejeren mulighed for at planlægge og tilpasse benyttelsen af helårsboligen i forhold til de aktuelle ønsker og behov. Ejeren kan således planlægge vedligeholdelses- og forbedringsindsatsen, så boligen løbende egner sig til den benyttelse, som ejeren aktuelt ønsker. Der kan fx være tale om at ville afprøve et senior-liv på landet, hvor boligen vil skulle opfylde alle de behov, som dette indebærer i forhold til at være ejerens primære bolig. Der er derfor tale om en ordning, hvor helårsboligen bevarer sin formelle status som helårsbolig i relation til boligreguleringsloven, uanset at boligen i en periode benyttes som fritidsbolig. En sælger eller en evt. køber vil for en bolig med - såvel som uden - "flexboligtilladelse" kunne anmode kommunen om en tilkendegivelse af, om man er indstillet på at meddele flexboligtilladelse til den nye ejer.

## *2. Lovforslagets indhold*

Lovforslaget indeholder alene en præcisering af boligreguleringslovens § 50 om indhentelse af kommunalbestyrelsens samtykke til benyttelse af helårsboliger til midlertidige formål. Reglen indgår i boligreguleringslovens regelsæt i kapitel 7 om anvendelse af boliger, som tilsammen vatetager hensynet til kommunernes mulighed for så vidt muligt at opretholde den fornødne bestand af helårsboliger. Reglen betinger, at der til en ændring af en helårsboligs benyttelse til midlertidige formål såsom fritidsbolig forudgående er indhentet samtykke fra kommunalbestyrelsen, hvis boligen er beliggende i et område, hvor der er boligsøgende, som efterspørger sådanne helårsboliger.

Med nærværende forslag er det hensigten, at fastsætte regler om indholdet af det samtykke, som kommunalbestyrelsen kan give en ansøger, som ejer en helårsbolig, der ønskes anvendt til fritidsformål. Der foreslås derfor med dette lovforslag indsat en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen på grundlag af reglerne i planloven og den af kommunen udarbejdede planlægning, jf. planlovens § 12, stk. 1, og § 18, i sit samtykke for det første kan tillade, at en helårsbolig benyttes som fritidsbolig og for det andet, at ejeren på et senere tidspunkt uden fornyet tilladelse efter boligreguleringsloven kan genoptage benyttelsen til helårsbeboelse. Hermed skabes der en fleksibilitet, som vil kunne øge efterspørgslen i nogle områder med affolkning, hvor der er et overskud af helårsboliger, og hvor der derfor findes ubeboede helårsboliger, som er i nærliggende fare for at forfalde.

Med forslaget udvides reglens anvendelsesområde til ikke alene at kunne finde anvendelse i tilfælde af mangel på helårsboliger men tillige på situationer, hvor der er problemer i relation til et overskud af helårsboliger. Forslaget bygger på det udgangspunkt, at det fortsat er kommunerne selv, som afgør, hvordan reglerne skal administreres. Det er således kommunerne alene, som beslutter, om der skal gives sådanne "flexboligtilladelser" under respekt for begrænsningerne i anden lovgivning, herunder planloven og den af kommunen tilvejebragte planlægning.

Den foreslåede ordning med flexboligtilladelse kan anvendes inden for rammerne af anden lovgivning på området. En flexboligtilladelse kan dermed ikke gives, hvis den vil være i strid med fx planloven, herunder bestemmelser i planer fastsat i medfør af planloven. Det er således op til kommunen at påse, at en flexboligtilladelse ikke er i strid med de regler, som i øvrigt gælder i det pågældende område for benyttelse af boliger.

## 2.1. Flexboliger

### 2.1.1. Gældende ret

Boligreguleringsloven indeholder i kapitel 7 regler om benyttelse af helårsboliger. Det er - som for loven i sin helhed - overladt til den enkelte kommune at beslutte om disse regler skal være gældende. Boligreguleringslovens kapitel 7 er pt. gældende i 82 af landets 98 kommuner.

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.

Efter § 50 må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (fritidsboliger). Hvis ejeren benytter boligen i strid med bestemmelsen, kan kommunen anwise en boligsøgende, som ejeren har pligt til at udleje boligen til, og ejeren kan efter bestemmelsen i lovens § 52 idømmes bødestraf. Kapitel 7 ikke gældende, kan omdannelse af helårsboliger til fritidsboliger ikke hindres, medmindre omdannelsen

I en del kommuner har der udviklet sig en praksis for at meddele såkaldte "weekendattester" efter ansøgning fra ejeren. Ordningen er ikke lovbestemt, men praktiseres på grundlag af boligreguleringslovens regler om benyttelse af helårsboliger, herunder særligt ovennævnte § 50 om benyttelse til midlertidige formål så som fritidsbolig. Der findes ikke en entydig beskrivelse af denne ordning med "weekendattester" i praksis, men efter de foreliggende oplysninger indebærer en "weekendattest", at den pågældende helårsbolig efterfølgende alene må benyttes som fritidsbolig. Boligen bevarer imidlertid sin formelle status som helårsbolig. En "weekendattest" er typisk personlig for ejeren, og ophører derfor ved ejerskifte. Det vides dog ikke, om der tillige meddeles egentlige tidsbegrænsede weekendattester. Det vil typisk være et vilkår i attesten, at ejeren skal søge kommunen om at vende tilbage til helårsbeboelse.

Det følger af ovenstående, at såfremt der er tale om en bolig, der er efterspørgsel efter, kan kommunen i henhold til boligreguleringslovens § 50 beslutte om man vil give samtykke til, at helårsboligen i fremtiden benyttes til midlertidige formål, men kommunen, hvis der er tale om en bolig, der *ikke* er efterspørgsel efter, skal kommunen give samtykke, som indebærer en permanent tilladelse. En "weekendattest" må, hvis den er personlig, på denne baggrund forstås som det samtykke, kommunen kan give, når der er efterspørgsel, da ejeren, hvis der ikke er efterspørgsel, umiddelbart har krav på kommunens samtykke til, at boligen permanent anvendes til fritidsformål, medmindre dette strider imod anden lovgivning. "Weekendattesten" er som personlig tilladelse dermed principielt ikke relevant i områder med affolkning og ringe efterspørgsel efter helårsboliger.

### 2.1.2. Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås, at reglerne præciseres, så det fremgår, at kommunalbestyrelsen kan give samtykke til, at benyttelsen af en helårsbolig ændres til fritidsformål samt, at ejeren uden fornyettilladelse efter boligreguleringsloven herefter kan genoptage boligens benyttelse som helårsbolig. Der sker således ingen ændring af boligens formelle status som helårsbolig i relation til boligreguleringsloven. En "flexboligtilladelse" er gældende fra den meddeles til det tidspunkt, hvor boligen igen er i benyttelse som helårsbolig. Ønsker ejeren på et senere tidspunkt, hvor boligen har været benyttet til fritidsformål og for tiden igen er i benyttelse som helårsbolig, at kunne benytte boligen til fritidsformål og evt. senere vende tilbage til helårsbeboelse, må ejeren ansøge kommunen om en ny "flexboligtilladelse".

Det er 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.

Forslaget ændrer ikke på anden lovgivning. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse, såfremt det vil være i strid med anden lovgivning, herunder planlovgivningen og den af kommunentilvejebragte 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.

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 flikse mellem anvendelse til helårs- eller fritidsbolig.

I relation til byggelovgivningen medfører den foreslåede ændring, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed ikke skal meddele byggetilladelse til, at boligen igen tages i brug til helårsbeboelse, såfremt benyttelsen tilbage til helårsbolig ikke medfører en væsentlig anvendelsesændring i forhold til byggelovens bestemmelser herom.

Når der efter byggelovgivningen meddeles byggetilladelse til opførelse af en bebyggelse, skal bebyggelsen opføres i overensstemmelse med det, der er meddelt tilladelse til. Efter opførelsen må bebyggelsen ligeledes alene anvendes til det formål, der er meddelt tilladelse til som en del af byggetilladelsen, eksempelvis bebyggelse til helårsbeboelse.

Byggelovgivningen opererer alene med to begreber i forbindelse med beboelsesbygninger, nemlig helårsbeboelse og sommerhuse i sommerhusområder. Dette betyder, at alle bygninger til beboelse, der ikke er sommerhuse i sommerhusområder er helårsboliger, uanset hvor ofte bygningen benyttes.

Dette betyder, at et helårshus ikke skifter status til sommerhus, blot fordi huset i en midlertidig periode ikke anvendes til helårsbeboelse. Helårshuset vil således fortsat have status som helårsbolig.

Hvis benyttelsen af bebyggelsen ændrer sig væsentligt, vil der ske en væsentlig anvendelsesændring, der er omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra c, og som følge heraf vil kræve byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen efter byggelovens § 16, stk. 1.

Er ændringen i benyttelsen af bebyggelsen ikke væsentlig, falder forholdet ikke indenfor byggelovens anvendelsesområde, og ændringen kan således ske uden byggetilladelse.

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.

Ændring i benyttelsen af en helårsbolig i henhold til den foreslåede bestemmelse i § 50, stk. 2, vil ikke medføre en væsentlig ændring i benyttelsen af bebyggelsen, fordi samtykket fra kommunen alene er midlertidigt, og fordi samtykket knytter sig til ejeren og ikke til selve bebyggelsen. Ændringen i benyttelsen falder dermed uden for byggelovens anvendelsesområde. Dette medfører, at den midlertidige benyttelse efterfølgende kan ændres tilbage til helårsbenyttelse, uden dette kræver en byggetilladelse i henhold til byggelovens bestemmelser herom.

Såfremt ændringen i benyttelsen ikke meddeles for en midlertidig periode efter § 50, stk. 2, vil der dog være tale om en væsentlig anvendelsesændring, idet anvendelsesændringen vil være permanent og medføre en ændring i bebyggelsens status, der kræver byggetilladelse i henhold til byggelovens §§ 2, stk. 1, litra a og 16, stk. 1.

Bygninger til helårsbeboelse skal altid leve op til byggelovgivningens krav til helårsboliger. Dette krav vil gælde uanset, at helårsboligen efter den foreslåede bestemmelse i § 50, stk. 2, midlertidigt anvendes til fritidsformål. Dette betyder, at en helårsbolig, der efter kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til § 50, stk. 2, alene anvendes til fritidsformål, vil være omfattet af byggelovgivningens krav til helårshuse.

### *3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Det vurderes, at forslaget ikke har nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige, idet der hovedsagelig er tale om en præcisering af kommunernes mulighed for at tillade, at ejere af helårsboliger bruger boligen til fritidsformål i det omfang, anden lovgivning ikke er til hinderherfor.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

### *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Forslaget vurderes, at medføre stigende omsætning og beskæftigelse i landdistrikterne. Forslaget kan endvidere føre til øget omsætning i turismeerhvervet.

### *5. Administrative konsekvenser for borgerne*

Det vurderes, at "flexboligtilladelsen" vil være en administrativ lettelse for de ejere, der ønsker en fleksibel anvendelse af deres helårsbolig.

## 6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke nævneværdige miljømæssige konsekvenser

## 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

## 8. Høring

Lovforslaget har været i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Fritidshusejernes Landsforening, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

## 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Øget omsætning og beskæftigelse i landdistrikterne. Øget omsætning i turisme- erhvervet.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Mindre administrativ lettelse	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

### Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

#### Til § 1

Der foreslås indsat et nyt stk. 2 i lovens § 50, hvorefter det præciseres, at kommunalbestyrelsen i sit samtykke til, at en helårsbolig tages i brug som fritidsbolig, ligeledes kan tillade, at boligen på et senere tidspunkt på ny tages i brug til helårsbeboelse af samme ejer. Forslaget ændrer ikke på andenlovgivning. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse, såfremt det ansøgte vil være i strid med

andenlovgivning herunder planlovgivningen og den af kommunen tilvejebragte planlægning for den ønskede udvikling i kommunen.

Den foreslåede bestemmelse indgår i ordningen i lovens § 50, hvorefter en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (fritidsboliger). Det foreslås således præciseret, at kommunalbestyrelsen allerede i dette samtykke kan give tilladelse til, at boligen på et senere tidspunkt efter ejerens ønske på ny kan tages i brug til helårsbeboelse. Når boligen herefter igen benyttes til helårsbeboelse, vil ejeren på ny skulle ansøge kommunen om "flexboligtilladelse", hvis helårsboligen igen ønskes benyttet til fritidsformål med mulighed for at vende tilbage til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning.

Med tilføjelse af denne fleksibilitet, hvor ejeren på forhånd har sikkerhed for, at den helårsbolig, som tages i brug til fritidsformål, senere igen kan tages i brug til helårsbolig, vil efterspørgslen efter helårsboliger i områder med affolkning øges.