



NOTAT

Dato: 22. april 2015
Kontor: Landdistrikter
Sagsnr.: 2012 - 3987
Dok id: 483913

Forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om planlægning

(Benyttelse af helårsboliger til fritidsformål)

§ 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 310 af 30. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 50, stk. 2, udgår: "af boligens ejer" og "af den samme ejer".
2. I § 50, stk. 2, indsættes som 2. pkt.: "Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndssamtykke."

§ 2

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 221 af 3. marts 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 36, stk. 1, nr. 9, indsættes efter »overstiger 250 m2«: », jf. dog stk. 6.«.
2. I § 36, stk. 1, indsættes efter nr. 10 som nyt nr.:
»11) Genoptagelse af helårsbeboelsen af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«
Nr. 11-15 bliver herefter nr. 12-16.
3. I § 36, stk. 2, ændres »stk. 1, nr. 3, 12 og 13« til: »stk. 1, nr. 3, 13 og 14«.
4. I § 36, stk. 3, ændres »stk. 1, nr. 12« til: »stk. 1, nr. 13 «.

5. I § 36, *stk.4*, ændres »stk. 1, nr. 12 og 13« til: »stk. 1, nr. 13 og 14 « .

6. I § 36 indsættes som *stk. 6*:

»Stk. 1, nr. 9, finder ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse, medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet. «

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2015.

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
 - 2.1.3. Evaluering
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

Gennem 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 indbyggere) imidlertid faldet med godt 9 pct. Denne udvikling har sat sig sine spor, og i mange områder ses ubeboede og ofte mangelfuldt vedligeholdte boliger.

Et gennemgående træk ved 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.

Boligreguleringslovens § 50 regulerer kommunernes adgang til at meddele samtykke til midlertidige ændringer i anvendelsen af helårsboliger. Med henblik på at tydeliggøre kommunernes mulighed for at fremme efterspørgslen efter overskydende helårsboliger i landdistrikterne blev der ved lov nr. 413 af 9. april 2013 indføjet en ny regel som stk. 2 i boligreguleringslovens § 50. Bestemmelsen giver kommunerne adgang til midlertidigt at lempe bopælspligten for helårsboliger ved udstedelse af en såkaldt "flexboligtilladelse" til ejeren.

Ændringen lovfæstede den praksis, der i nogle kommuner var udviklet for at udstede såkaldte "weekendattester" – tilladelser som gav ejere af helårsboliger mulighed for at anvende disse til fritidsformål.

Flexboligtilladelsen giver boligejeren mulighed for midlertidigt at anvende en helårsbolig til fritidsformål med ret til senere at genoptage helårsanvendelsen uden på ny at skulle søge kommunen om tilladelse hertil i medfør af boligreguleringsloven.

Initiativet fik en god modtagelse af landets kommuner såvel som ejendomsmæglerbranchen.

Det blev derfor i forbindelse med "Aftale om en vækstpakke, juni 2014" aftalt at udvide ordningen, så kommunerne fremover får mulighed for at meddele en tilladelse, der knytter sig til selve boligen frem for ejeren personligt.

2. Lovforslagets indhold

Med forslaget udvides kommunernes adgang til at meddele flexboligtilladelse, så tilladelsen fremover kan følge selve boligen. Senere ejere kan dermed indtræde i anvendelsesretten i henhold til tilladelsen.

2.1. Flexboliger

2.1.1. Gældende ret

En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for midlertidigt at benytte denne som fritidsbolig med ret til senere at genoptage helårsanvendelsen. Tilladelsen indebærer, at boligejeren ikke på ny skal søge kommunen om tilladelse i henhold til boligreguleringsloven i forbindelse med genoptagelsen af helårsanvendelsen.

Tilladelsen kan anvendes én gang. Ønsker boligejeren senere at benytte boligen til fritidsformål igen, forudsætter dette en ny tilladelse fra kommunen.

Tilladelsen meddeles efter gældende ret til boligejeren personligt. Tilladelsen bortfalder dermed senest i forbindelse med et ejerskifte. Det er dog muligt at anmode kommunen om en vejledende forhåndstilkendegivelse vedrørende muligheden for at opnå flexboligtilladelse i forbindelse med salg af en bolig.

Flexboligtilladelsen kan alene gives under iagttagelse af anden lovgivning på området. Tilladelsen kan således ikke meddeles, såfremt den ændrede anvendelse af boligen vil være i strid med fx byggeloven, lov om erhvervelse af fast ejendom, planloven eller planer udstedt med hjemmel i denne.

Tilladelsens midlertidige karakter indebærer, at anvendelsen til fritidsformål ikke anses for en væsentlig benyttelsesændring i byggelovens forstand. Boligen er derfor i stand til at bibeholde sin formelle status af helårsbolig.

At boligen bevarer sin helårsstatus i byggelovens forstand indebærer, at der ikke stilles krav om kommunal byggetilladelse, når ejeren ønsker at genoptage anvendelsen som helårsbolig. Anvendelse af boligen til fritidsformål kan dog efter omstændighederne indebære, at boligen skifter status i henhold til planloven.

2.1.2. Lovforslaget

Med henblik på at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikterne yderligere, indgik regeringen som et led i vækstpakken i juni 2014 aftale med Venstre, Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Dansk Folkeparti om en udvidelse af flexboligordningen.

Hensigten med udvidelsen er at give potentielle købere større sikkerhed for flexboligens senere omsættelighed. En større sikkerhed for senere køberes anvendelsesmuligheder vil øge ejendommens værdi og dermed forbedre vilkårene for at opnå en bedre realkreditfinansiering af købet. Udvidelsen giver kommunerne mulighed for at meddele en tilladelse, som knytter sig til boligen frem for ejeren. Senere købere af boligen får dermed mulighed for at indtræde i anvendelsesretten i henhold til tilladelsen.

Udvidelsen giver endvidere kommunerne mulighed for at meddele en tilladelse, som giver en mulighed for frit at veksle mellem fritids- og helårsanvendelse. I forbindelse med udvidelsen foreslås det, at der indsættes en udtrykkelig hjemmel til, at kommunen kan meddele bindende forhåndstilsagn om

flexboligtilladelse, så potentielle købere får større sikkerhed for anvendelsesmulighederne i henhold til tilladelsen.

Med udvidelsen af ordningen tilsigtes ingen ændring af kommunernes adgang til selv at beslutte, i hvilket omfang flexboligordningen skal finde anvendelse. Det er således fortsat op til kommunerne selv at fastlægge de nærmere retningslinjer for ordningens anvendelse under respekt af anden lovgivning.

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 i henhold til byggeloven.

Hvis benyttelsen af boligen 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.

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.

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

Efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 50, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen meddele samtykke til, at en helårsbolig ikke anvendes hele året, men alene anvendes til midlertidige formål.

Ændring i benyttelsen af en helårsbolig i henhold til bestemmelsen i § 50, stk. 2, indebærer ikke en væsentlig ændring i benyttelsen af bebyggelsen, fordi samtykket fra kommunen alene er midlertidigt. 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.

Med den foreslåede udvidelse af flexboligordningen tilsigtes ingen ændring af tilladelsens midlertidige karakter. Tilladelsen gives således fortsat under forudsætning af, at helårsbeboelsen senere kan genoptages. Flexboligen kan dermed også efter udvidelsen af ordningen bibeholde sin formelle helårsstatus i boligreguleringsloven og byggelovens forstand.

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 samt de begrænsninger, der følger af den konkrete planlægning for området. Planloven indeholder også særlige regler for ændret anvendelse fx fra fritidsbolig til helårsbolig i henholdsvis kommune- og lokalplanlagt byzone, landzone, sommerhusområde, kystnærhedszone og i hovedstadsområdet.

Muligheden for at få og udnytte en flexboligtilladelse er således påvirket af planloven og de planmæssige forhold, herunder lokalplaner, som gør sig gældende for det område, hvor boligen er beliggende.

Der er i planloven hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemte lokalplanbestemmelser, medmindre det strider mod lokalplanens principper. Et krav om helårsbeboelse kan imidlertid være en del af lokalplanens principper (formål og anvendelsesbestemmelser) og kan i så fald ikke fraviges ved en dispensation, jf. planlovens § 19. Er et område således udlagt til helårsbeboelse, vil lokalplanen skulle erstattes af en ny lokalplan eller ændres for så vidt angår kravet om helårsbeboelse, såfremt kommunen ønsker at meddele flexboligtilladelser i dette område. Dette forudsætter, at det ikke er i strid med bestemmelserne i planloven og regler m.v. udstedt i medfør heraf, som f.eks. fingerplanen for Hovedstadsområdet.

Efter planloven har kommunalbestyrelsen mulighed for i kommuneplanen at fastsætte retningslinjer for bl.a. landzoneadministrationen og herved skabe grundlag for den ønskede administration af landzonebestemmelserne i forhold til f.eks. bosætning.

For boliger i landzone gælder, at det ikke kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af en helårsbolig til fritidsbolig. I medfør af planloven stilles der imidlertid krav om landzonetilladelse, såfremt en helårsbolig i landzone, der i mere end tre på hinanden følgende år har været anvendt til fritidsformål, atter ønskes anvendt som helårsbolig. Praksis er som udgangspunkt restriktiv. I bedømmelsen indgår bl.a. længden af den periode, hvor huset ikke har været anvendt til helårsbeboelse, hvor mange helårshuse, der ligger i nærheden samt husets kvalitet. Begrundelsen for kravet om landzonetilladelse ved ferieboligers overgang til helårsbeboelse er, at helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne.

Flexboligordningen muliggør en midlertidig ændring i anvendelsen af eksisterende helårsboliger og bygger på en forudsætning om, at helårsbeboelsen senere kan genoptages. Ændringen i den enkelte boligs anvendelse sker på grundlag af kommunalbestyrelsens forudgående stillingtagen. Ordningen adskiller sig fra den hidtidige landzonepraksis for ændringer i anvendelsen af helårsboliger i landzone, da anvendelsesændringen for flexboligens vedkommende hviler på en begunstigende forvaltningsakt. Med den foreslåede udvidelse undtages flexboliger derfor fra planlovens krav om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsbeboelsen uanset varigheden af den midlertidige anvendelse til fritidsformål.

Eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes som sommerhusområder, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3. Det samme gælder i hovedstadsområdet, jf. fingerplanen (bekendtgørelse nr. 1037 af 9. august 2013). Boliger i et sommerhusområde må ikke anvendes til helårsbeboelse, jf. helårsforbuddet i planlovens § 40, stk. 2.

Såfremt et hus i et sommerhusområde i kystnærhedszonen lovligt har været anvendt som helårsbolig før områdets planlægning ved lokalplan m.m. (jf. planlovens § 38 a) til sommerhusområde, kan den hidtidige anvendelse som helårsbolig fortsætte. Dersom anvendelsen af et sådant hus ændres til ferieboliganvendelse, bortfalder den hidtidige ret til helårsbeboelse, såfremt denne ret ikke udnyttes i 3 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 40, stk. 1, og § 56, stk. 2. I denne situation kan der alene gives en flexboligtilladelse betinget af, at anvendelsen til helårsbolig genoptages, inden retten til helårsbeboelse bortfalder – altså inden 3 år efter påbegyndelsen af anvendelsen til feriebolig.

Erhvervsloven (Lov om erhvervelse af fast ejendom) sætter rammerne for udlændinges adgang til erhvervelse af fast ejendom i Danmark.

Det fremgår af erhvervslovens § 1, stk. 1, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med justitsministerens

tilladelse kan erhverve fast ejendom i Danmark. Bestemmelsen i § 1 omfatter både fritidsboliger og helårsboliger.

Af forarbejderne til erhvervsloven fremgår, at baggrunden for reglerne bl.a. var et ønske om – i lyset af den udenlandske efterspørgsel på fast ejendom i Danmark sammenholdt med det begrænsede areal til rådighed – at give personer, der er bosat i Danmark, fortrinsret til at erhverve fast ejendom her i landet. Justitsministeriet meddeler af samme årsag efter fast praksis kun tilladelse til erhvervelse af fritidsbolig, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

Erhvervelse af en flexbolig med henblik på anvendelse til fritidsformål vil – uagtet boligens formelle status på erhvervelsestidspunktet – være sidestillet med erhvervelse af en fritidsbolig i erhvervslovens forstand.

Den aftalte udvidelse af flexboligordningen bevirker ingen ændringer i udlændinges adgang til erhvervelse af fast ejendom i Danmark.

Skattemæssigt vil en flexbolig være omfattet af de almindelige regler om beskatning af fast ejendom. Fortjenester ved salg af flexboliger omfattet af de såkaldte parcel- og sommerhusregler i ejendomsavancebeskatningsloven vil derfor være skattefri.

Efter parcelhusreglen er fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skattefri, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele ejertiden. For en- og tofamiliehuse gælder fritagelsen dog kun, hvis ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², ejendommen ikke kan udstykkes til selvstændig bebyggelse, eller udstykning vil medføre en væsentlig værdiforringelse.

Efter sommerhusreglen i skattelovgivningen er fortjeneste ved salg af sommerhusejendomme og lign. skattefri, hvis ejeren eller dennes husstand har benyttet ejendommen til private formål i en del af eller hele ejerperioden. Sommerhusreglen finder også anvendelse på helårsboliger, hvis ejendommen er anskaffet med henblik på anvendelse til fritidsformål for ejeren eller dennes husstand og i hele ejertiden udelukkende er anvendt til fritidsformål for ejeren eller dennes husstand.

Hvis en helårsbolig, herunder en flexbolig, har været anvendt til andet end private fritidsformål i ejerperioden, f.eks. udlejning, vil sommerhusreglen efter praksis ikke finde anvendelse ved et salg. Boligen vil derimod fortsat godt kunne være omfattet af parcelhusreglen, og en fortjeneste ved salg dermed være skattefri, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt på salgstidspunktet.

Længerevarende eller erhvervmæssig udlejning til ferieboligformål kræver tilladelse efter sommerhusloven (lov nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv.). Den af lovgiver ønskede praksis er restriktiv, og der gives derfor som altovervejende hovedregel ikke udlejningstilladelse.

2.1.3. Evaluering

Udvidelsen af flexboligordningen evalueres 2 år efter, at den er trådt i kraft med henblik på at vurdere effekten af ændringen og eventuelt afledte konsekvenser.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige. I forhold til planloven vil kommunerne skulle behandle færre sager om genoptagelse af helårsbeboelse i boliger, der har været anvendt som fritidsbolig. Derimod vil kommunerne skulle

behandle lidt flere sager om til- og ombygning til flexboliger, men samlet set vurderes ændringen ikke at få økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

En øget efterspørgsel vil isoleret set kunne medføre en stigning i antallet af ansøgninger og flere registreringer i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Muligheden for at indtræde i tidligere udstedte tilladelser indebærer derimod, at der ikke på ny skal søges tilladelse i forbindelse med ejerskifte. Det er derfor forventningen, at forslaget ikke vil medføre øgede administrative omkostninger for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget tager sigte på overskydende boliger og må derfor ventes at medføre stigende omsætning og beskæftigelse i landdistrikterne. Forslaget kan endvidere føre til øget omsætning i turismeerhvervet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget vurderes at indebære en administrativ lettelse for boligkøbere, som kan indtræde i tidligere udstedte tilladelser frem for selv at skulle ansøge i forbindelse med ejerskifte. Potentielle flexboligkøbere vil desuden opnå en større sikkerhed ved en bindende forhåndstillkendegivelse vedrørende muligheden for at opnå flexboligtilladelse.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke 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, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, Feriehusudlejernes Brancheforening, Finansrådet, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Parcelhusejernes Landsforening, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Øget omsætning og beskæftigelse i landdistrikterne.	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 de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at flexboligtilladelsen fremover kan gives til boligen i stedet for til ejeren. Hermed sikres, at tilladelsen følger boligen ved ejerskifte. Den værdi, som tilladelsen repræsenterer for ejendommen, vil således fastholdes i forbindelse med et ejerskifte.

Det er stadig fuldt ud op til kommunalbestyrelsen at tage stilling til, hvorledes flexboligordningen konkret skal udmøntes i kommunen under respekt for anden relevant lovgivning på området. Kommunalbestyrelsen kan således beslutte, om man vil anvende ordningen i fuldt omfang, eller om man vil praktisere ordningen i en mindre vidtgående form. Kommunen kan eksempelvis beslutte alene at meddele flexboligtilladelser som tidsbegrænsede eller personlige tilladelser. Kommunen træffer ligeledes beslutning om, hvorvidt tilladelsen skal bortfalde, når helårsanvendelsen genoptages, eller give mulighed for frit at veksle mellem anvendelsesformerne. Kommunalbestyrelsen bør endvidere overveje, om sådanne differentieringer i ordningens anvendelse skal afgrænses geografisk således, at der i bestemte områder af kommunen gives flexboligtilladelser i varierende omfang.

Der er blandt landets kommuner en udbredt praksis for at registrere flexboligtilladelser i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Den foreslåede udvidelse af flexboligordningen forventes at have en positiv indflydelse på de berørte boligens ejendomsværdi. Ved registrering i BBR kan flexboligtilladelsen indgå i den digitale ejendomsdatarapport (DIADEM), hvilket vil gøre oplysningen om flexboligstatus umiddelbart tilgængelig for købere og formidlere af boliger. I forlængelse af den foreslåede lovændring fastsættes derfor bestemmelser om BBR-registrering af flexboligen i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering.

Til nr. 2

Det foreslås at give kommunalbestyrelsen mulighed for at give bindende forhåndstilsagn. Det vil stå en kommunalbestyrelse frit for at anvende denne mulighed. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at afgive forhåndstilkendegivelser, kan dette også efter den foreslåede ændring ske i vejledende eller tidsbegrænset form. Borgeren har således ikke i medfør af bestemmelsen retskrav på, at kommunalbestyrelsen bruger sin mulighed for at give et bindende forhåndssamtykke. Hvis en kommunalbestyrelse vælger at gøre brug af muligheden for at give bindende forhåndssamtykke, vil kommunalbestyrelsens afgørelser herom - som øvrige kommunale afgørelser - være underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder krav om saglighed og lighed.

Til § 2

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den foreslåede bestemmelse i § 36, stk. 6.

§ 36, stk. 1, nr. 9, udbygges derfor med en henvisning til den foreslåede nye bestemmelse i § 36, stk. 6, hvorefter retten i planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, til at udvide helårshuse uden landzonetilladelse ikke gælder for boliger, hvor kommunalbestyrelsen har meddelt en flexboligtilladelse efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, medmindre kommunalbestyrelsen har bestemt noget andet i flexboligtilladelsen. Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede nr. 6 i lovforslaget.

Til nr. 2

Med forslaget undtages flexboliger generelt fra planlovens krav om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsbeboelsen. Helårsbeboelsen kan dermed umiddelbart genoptages uanset varigheden af den midlertidige anvendelse til fritidsformål. Undtagelsen omfatter tillige allerede udstedte tilladelser.

Med forslaget tilsigtes ikke en ændring af den hidtidige landzonepraksis for helårsboliger, der i medfør af planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 anvendes til fritidsformål.

Til nr. 3-5

Der er tale om konsekvensændringer som følge af ændringerne i nr. 2, hvorefter flexboliger generelt undtages fra planlovens krav om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsbeboelsen.

Til nr. 6

Efter de gældende regler i planlovens § 35 kan opførelse af bebyggelse og til- og ombygning i landzone kun ske med kommunalbestyrelsens forudgående landzonetilladelse.

Der gælder en række undtagelser fra tilladelseskravet. Planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, giver mulighed for til- og ombygning af et helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m², uden landzonetilladelse. Større udvidelser, dvs. over 250 m², kræver fortsat en forudgående landzonetilladelse. En tilsvarende undtagelse gælder ikke for fritidshuse. Det følger af praksis i sager om udvidelse af eksisterende fritidshuse sommerhuse eller udskiftning af mindre sommerhuse i landzone, at beslutningen, om der kan meddeles tilladelse, sker på grundlag af en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i planlægningsmæssige og landskabelige overvejelser samt ved

en afvejning af de yderligere hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne. I praksis tillades kun mindre udvidelser af fritidshuse.

Det antages, at bestemmelsen i § 36, stk. 1, nr. 9, kun gælder egentlige helårshuse og ikke huse, der midlertidigt eller permanent har status af fritidshuse.

De foreslåede bestemmelser i dette lovforslag vil give friere muligheder for vekslende ændringer af en boligs status mellem helårsbolig og fritidsbolig. Det betyder, at selv en kortvarig statusændring fra fritidsbolig til helårsbolig giver mulighed for at udvide små huse, der primært anvendes som fritidshuse, uden landzonetilladelse, dvs. uden kommunalbestyrelsens mulighed for at afveje de hensyn til eksempelvis natur, landskab, infrastruktur og naboer, der ligger bag landzonereglerne.

Den foreslåede bestemmelse skal dels sikre, at der ikke uden landzonetilladelse bliver mulighed for at udvide boliger, der i udgangspunktet er helårsboliger, men som udnyttes som fritidshuse og er købt med dette formål, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet i forbindelse med meddelelsen af en flexboligtilladelse. Dels skal den være med til at hindre, at muligheden for at veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse ikke udnyttes til at udbygge fritidshuse op til 250 m² og dermed indebære generelt set flere store fritidshuse i landzone, i mange tilfælde i områder med store natur- og landskabsværdier. Bestemmelsen sikrer endvidere, at kommunalbestyrelsen fortsat har en indsigt i og indflydelse på udbygningen af de boliger, der i det væsentlige anvendes som fritidsboliger, og som ofte er beliggende i områder med store natur- og landskabsværdier.

Forslaget betyder, at kommunalbestyrelsen ved meddelelsen af en flexboligtilladelse samtidig kan tage stilling til, om den umiddelbare ret til at udvide boligen til 250m² skal gælde for den pågældende ejendom. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis huset i forvejen er relativt stort.

Forslaget betyder ikke, at huse med en flexboligtilladelse ikke kan udvides. Det betyder alene, at til- og ombygning enten kræver kommunalbestyrelsens landzonetilladelse eller en stillingtagen hertil i forbindelse med flexboligtilladelsen.