



Dato: 17. oktober 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 82 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter anmodning fra et ikke-medlem af udvalget (MFU) Henrik Høegh

Spørgsmål nr. 82:

Ministeren bedes redegøre for, om der er tale om en række uhensigtsmæssigheder i Flexboligordningen? Der henvises til, at ministeriet skriver følgende på sin hjemmeside: "Med flexboligordningen er der tale om en ordning, hvor boligen bevarer sin helårsstatus, selvom den anvendes til fritidsformål. Det betyder i praksis, at i de tilfælde, hvor kommunen meddeler ejeren af boligen en flexboligtilladelse, vil boligen i tilladelsens løbetid bevare sin formelle status som helårsbolig. Boligejeren har således mulighed for at benytte flexboligen til helårsbolig på ny uden at skulle indhente tilladelse fra kommunen." Ministeren bedes uddybe, hvordan det harmonerer med, hvis man efter at have benyttet en bolig som flexbolig i 3 år og igen ønsker at benytte boligen som helårsbolig efter reglerne i Planloven skal have en landzonetilladelse, som er administrativt tidskrævende?.

Svar:

Flexbolig-ordningen består i en supplerende bestemmelse i boligreguleringslovens § 50, stk. 2. Bestemmelsen præciserer, 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.

Det fremgår af motiverne til bestemmelsen, at ordningen ikke ændrer på anden lovgivning. Det er derfor præciseret i motiverne, at der ikke kan 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.

Planloven og heraf afledte regler, fx Fingerplanen for hovedstadsområdets planlægning eller kommunernes lokalplaner regulerer anvendelsen af helårs- og ferieboliger både i byzone, sommerhusområder og landzone med særlige regler og begrænsninger i sommerhusområder og i landzone, samt i kystnærhedszonen og i hovedstadsområdet, hvor der ikke kan udlægges nye sommerhusområder

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 lokalplan kan både muliggøre, begrænse eller afskære mulighederne for at flekse mellem anvendelse til helårs- eller fritidsbolig. Som et eksempel på, hvor det er muligt at give flexboligtilladelse, kan nævnes områder, der i en eksisterende lokalplan, er udlagt til boligformål, som dækker både over helårs- og ferieboliganvendelse. Som et eksempel på, hvor det ikke er muligt at give flexboligtilladelse kan nævnes områder, der i en lokalplan, er udlagt til helårsbeboelse. Er dette tilfældet, forudsætter anvendelse af flexbolig-ordningen en ændring af lokalplanen for området, forudsat at dette ikke er i strid med ovenstående

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

I relation til byggelovgivningen udgør ordningen ikke en væsentlig benyttelsesændring i byggelovens forstand. Genoptagelse af helårsbeboelsen forudsætter derfor ikke byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Flexbolig-ordningen gør det således muligt at anvende boligen til fritidsformål, uden at dens formelle status af helårsbolig i henhold til boligreguleringsloven og byggeloven påvirkes heraf.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen