



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 31. oktober 2018
J. nr. 2018-4849

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 18. september 2018 stillet erhvervsministeren og mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål 812:

Vil ministrene på hver deres område redegøre for eventuelle barrierer i lovgivningen for at anvende privates, statens, regionernes og kommunernes tomme ejendomme til midlertidige boliger, jf. artiklen "Hollandske Camelot vil fylde tomme erhvervsjendomme med midlertidige boliger" fra Estate media d. 5. juni 2018 (<https://estatemedia.dk/dk/2018/06/05/hollandske-camelot-fylde-tomme-erhvervsjendomme-midlertidige-boliger/>)?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"Byggeloven stiller krav om indhentelse af byggetilladelse ved væsentlig ændret anvendelse af en bygning. Det kan eksempelvis være ved ændret anvendelse fra erhverv til bolig. Kravet om byggetilladelse gælder, selvom der er tale om en midlertidig anvendelse.

Det er kommunen, som bygningsmyndighed, der træffer afgørelse i konkrete byggesager. Byggeloven indeholder en begrænset mulighed for kommunerne til at give midlertidige byggetilladelser.

Bygningsreglementets bestemmelser skal dog som udgangspunkt fortsat være overholdt i forhold til bygningens midlertidige anvendelse. De krav i bygningsreglementet, som bygningen skal overholde, kan variere afhængig af bygningens fremtidige midlertidige anvendelse.

Hvis der er krav i bygningsreglementet, der ikke kan overholdes, har kommunen i nogle tilfælde mulighed for at give en dispensation.

Der henvises i øvrigt til svar på TRU alm. del spørgsmål 813, der beskriver nogle af bygningsreglementets øvrige krav, der skal overholdes, hvis der foretages en ændring i anvendelsen fra erhverv til bolig.



For så vidt angår lejeloven er lejeaftaler for beboelseslejemål som udgangspunkt uden tidsbegrænsning og ophører først, når en af parterne opsiger aftalen. For så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, skal denne være begrundet i et af de forhold, som er fastsat i lejelovens § 83 om udlejerens adgang til at opsiges lejeaftalen, herunder f.eks. at ejendommen skal nedrives, eller lejeren misligholder lejeaftalen.

Dette udgangspunkt fraviges ved udlejerens mulighed for at tidsbegrænse aftalen, jf. lejelovens § 80. I en tidsbegrænset aftale ophører lejeaftalen uden opsigelse ved tidsbegrænsningens udløb. Boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Det er ikke muligt at aftale en udvidelse af udlejerens opsigelsesmuligheder.”

Herudover har jeg indhentet svarbidrag fra Erhvervsministeriet, som oplyser følgende:

”På Erhvervsministeriets område er det relevant at nævne planloven og erhvervslejeloven.

Efter planloven er det som udgangspunkt kommunerne, der i kommune- og lokalplaner kan fastsætte anvendelsen af forskellige byområder. Kommunerne kan udlægge områder til f.eks. boliger eller erhverv, eller til blandede byområder med forskellige anvendelser.

Kommunen kan dispensere fra en lokalplan, hvis det ikke er i strid med principperne i planen, dvs. planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Hvis det ansøgte ikke er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, kan kommunen kun meddele tidsbegrænsede dispensationer til boliger i op til 3 år eller til studieboliger i op til 10 år. Hvis det ansøgte udløser lokalplanpligt, kan der ikke meddeles dispensation. Det er den enkelte kommune, der i hvert tilfælde skal tage stilling til, om der i den enkelte sag kan og skal meddeles dispensation. Der er ingen pligt for kommunalbestyrelsen til at anvende dispensationsmuligheden.

Det vil således, under ovenstående forudsætninger, være muligt at indrette midlertidige boliger i tomme erhvervsbygninger inden for planlovens bestemmelser.

Erhvervslejeloven regulerer retsforholdet mellem parterne i erhvervslejerforhold. Loven regulerer ikke spørgsmål om omdannelse af erhvervslejemål til boliger. Da der bliver spurgt til udlejning af tomme erhvervslejemål til boligformål, og der således ikke er nogen erhvervsparter, indeholder erhvervslejeloven ingen begrænsninger i forhold til at udleje et lejemål til boligformål.”



Som opsamling kan det bemærkes, at de indhentede svarbidrag understøtter, at der i udgangspunktet ikke er noget i den eksisterende lovgivning, som er til hinder for etablering af midlertidige boliger i lighed med det omtalte Camelot-koncept.

Side 3/3

Det er dog op til den enkelte bygningsejer at træffe beslutning om, hvordan deres ejendom skal forvaltes og med hvilket formål.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen