



Lovforslag nr. L 51

Folketinget 2015-16

Fremsat den 11. november 2015 af erhvervs- og vækstministeren (Troels Lund Poulsen)

Forslag

til

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

(Udvidelse af flexboligordningen)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 539 af 29. april 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 nummer:
»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. 1, nr. 15, der bliver nr. 16 ændres »nr. 14« til: »nr. 15«.

4. I § 36, stk. 2, 1 pkt., ændres »stk. 1, nr. 3, 12 og 13« til: »stk. 1, nr. 3, 13 og 14«.

5. I § 36, stk. 3, ændres »stk. 1, nr. 12« til: »stk. 1, nr. 13«.

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

7. I § 36 indsættes som stk. 6: »Stk. 6. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 9, 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.«

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 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.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2016.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forslaget er en genfremsættelse af lovforslag nr. L 203, folketingsåret 2014-15, 1. saml., fremsat den 5. maj 2015 af ministeren for by, bolig og landdistrikter. Forslaget blev 1. behandlet, og der blev afgivet udvalgsbetænkning, hvori et enigt udvalg indstillede lovforslaget til vedtagelse med det af ministeren stillede ændringsforslag. Lovforslaget nåede imidlertid ikke at blive vedtaget inden valget.

I denne genfremsættelse af lovforslaget er ændringsforslaget indarbejdet, såvel som der er sket enkelte lovtekniske ajourføringer.

Med forslaget udvides kommunernes muligheder for at meddele de såkaldte flexboligtilladelser i henhold til boligreguleringsloven.

Den foreslåede udvidelse gør det muligt at meddele flexboligtilladelse, der følger boligen frem for ejeren. Udvidelsen skal desuden gøre det muligt at meddele flexboligtilladelse, som gør det muligt at veksle frit mellem anvendelse til fritids- eller helårsbeboelse. Med forslaget undtages flexboliger i landzone generelt fra planlovens krav om landzonetilladelse ved genoptagelse af helårsanvendelsen. Endelig giver forslaget kommunerne mulighed for at meddele bindende forhåndstilsagn om flexboligtilladelse til andre personer end boligens aktuelle ejer.

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 boliger er beliggende, er det markant, at der er en overrepræsentation heraf i landdistrikterne.

Boligreguleringslovens § 50 regulerer kommunernes adgang til at meddele samtykke til at ændre benyttelsen af helårsboliger til midlertidige formål. For at tydeliggøre kommunernes mulighed for at fremme efterspørgslen efter overskydende helårsboliger i landdistrikterne blev der ved lov nr. 413 af 9. april 2013 føjet et nyt stykke til bestemmelsen. Tilføjjelsen giver kommunerne adgang til midlertidigt at lempe bopælspligten for helårsboliger ved at meddele samtykke i form af en flexboligtilladelse.

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. Flere undersøgelser gennemført på det tidligere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters foranledning, viser en betydelig interesse for ordningen og et ønske om at styrke flexboligejernes sikkerhed for investeringer.

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.

Den aftalte udvidelse af ordningen indgik som element i et lovforslag om en mere omfattende udvidelse af flexboligordningen. Lovforslaget bortfaldt dog som følge af valget.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Gældende ret

En flexboligtilladelse i medfør af boligreguleringslovens § 50, stk. 2, giver ejeren af en helårsbolig mulighed for midlertidigt at benytte denne som fritidsbolig. Tilladelsen giver boligejeren ret til senere at genoptage helårsanvendelsen uden på ny at skulle søge kommunen om tilladelse i henhold til boligreguleringsloven.

Tilladelsen kan anvendes én gang. Hvis boligejeren har genoptaget helårsanvendelsen og senere ønsker at benytte boligen til fritidsformål igen, forudsætter dette en ny tilladelse fra kommunen.

Tilladelsen er personlig og 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 f.eks. bygge-loven, lov om erhvervelse af fast ejendom, planloven eller planer udstedt med hjemmel i denne.

2.1.1 Bygge-loven

Bygge-lovgivningen 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 bygge-loven.

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 bygge Lovgivning 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.

En tilladelse i medfør af boligreguleringslovens § 50, stk. 2 muliggør en midlertidig ændring i benyttelsen af boligen og bygger på en forudsætning om, at helårsanvendelsen senere kan genoptages. Benyttelsesændringen er derfor ikke væsentlig og falder dermed uden for byggelovens anvendelsesområde.

Dette indebærer, at flexboligen bevarer sin formelle helårsstatus i byggelovens forstand, hvorfor helårsanvendelsen senere kan genoptages uden krav om byggetilladelse.

2.1.2 Lov om planlægning (planloven)

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 f.eks. 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 planlovens § 19 hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemte lokalplanbestemmelser, medmindre det strider mod lokalplanens principper. Et krav om helårsbeboelse kan 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. bekendtgørelse nr. 1037 af 9. august 2013 om hovedstadsrådets planlægning (Fingerplan 2013).

Efter planloven har kommunalbestyrelsen mulighed for i kommuneplanen at fastsætte retningslinjer for bl.a. landzoneadministrationen og herved skabe grundlag for den ønske-

de 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 planlovens § 35, stk. 1 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.

Eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes som sommerhusområder, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3. Det samme gælder i hovedstadsområdet, jf. Fingerplanen. 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 tre 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 tre år efter påbegyndelsen af anvendelsen til feriebolig.

2.1.3 Lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven)

Det følger af § 1, stk. 1 i lov om erhvervelse af fast ejendom, 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 fem år, kun med justitsministerens tilladelse kan erhverve adkomst til fast ejendom i Danmark. Bestemmelsen omfatter både helårsboliger og fritidsboliger mv. (sekundærboliger).

Ifølge bemærkningerne til lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. Folketingstidende 1959-60, tillæg A, spalte 289, er formålet med erhvervelseslovgivningen – 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. Tilladelse til erhvervelse af fritidsbolig (sekundærbolig) i Danmark gives efter Justitsministeriets praksis kun, 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 erhvervelses tidspunktet – være sidestillet med erhvervelse af en fritidsbolig i erhvervelseslovens forstand.

2.1.4 Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven)

Skattemæssigt er en flexbolig omfattet af de almindelige regler om beskatning af fast ejendom. Fortjenester ved salg af flexboliger omfattet af henholdsvis den såkaldte parcelhusregel eller sommerhusregel i ejendomsavancebeskatningslovens § 8 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 ejerperioden. 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 ejerperioden 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.

2.1.5 Lov om sommerhuse og camping mv. (sommerhusloven)

I henhold til sommerhuslovens § 1 kræver længerevarende eller erhvervmæssig udlejning til ferieboligformål særlig tilladelse. Den af lovgiver ønskede praksis er restriktiv, og der gives derfor som altovervejende hovedregel ikke udlejningstilladelse.

2.2. Lovforslaget

Med henblik på at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikterne yderligere, indgik den tidligere regering 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. Den aftalte udvidelse skal give kommunalbestyrelserne mulighed for at udstede flexboligtilladelser, der knytter sig til selve boligen og dermed kan overdrages ved et senere salg.

Med nærværende lovforslag udmøntes den i vækstpakken af 2014 aftalte udvidelse af flexboligordningen. Udvidelsen foreslås i den forbindelse suppleret af en række tiltag, der alle har til formål at give flexboligejere og potentielle købere større sikkerhed for boligens langsigtede anvendelsesmuligheder og 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.

Det foreslås derfor at ændre formuleringen af boligreguleringslovens § 50 stk. 2, således at kommunalbestyrelsens samtykke ikke skal gives til boligejeren personligt. Den foreslåede udvidelse giver derfor tillige kommunerne mulighed for at udstede flexboligtilladelser, der ikke bortfalder, når helårsanvendelsen af boligen genoptages.

For at give potentielle købere større sikkerhed omkring aftaleindgåelsen foreslås det tillige at supplere boligreguleringslovens § 50, stk. 2 med en ny bestemmelse, som giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at meddele bindende forhåndstilsagn om flexboligtilladelse. Denne mulighed vil desuden være et nyttigt redskab for ejendomsmæglere og sælgere, der ønsker at fremme omsætteligheden af deres bolig.

Med de foreslåede udvidelser 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 den enkelte kommune at fastlægge de nærmere retningslinjer for ordningens anvendelse under respekt af anden lovgivning.

Regeringen ønsker med den foreslåede udvidelse af flexboligordningen at understrege ordningens særtræk i forhold til andre former for ændringer i benyttelsen af boliger. Ændringen i den enkelte boligs anvendelse sker på grundlag af kommunalbestyrelsens forudgående stillingtagen, og tilladelsen gives fortsat under forudsætning af, at helårsbeboelsen senere kan genoptages.

Flexboligen bibeholder sin formelle helårsstatus i boligreguleringsloven og byggelovens forstand.

Begrundelsen for planlovens krav om landzonetilladelse ved fritidsboligers overgang til helårsbeboelse er, at helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne.

Flexboligordningen adskiller sig fra den hidtidige landzonepraksis for ændret anvendelse af helårsboliger i landzone, idet der er tale om en midlertidig anvendelsesændring, som hviler på en begunstigende forvaltningsakt.

Det foreslås derfor at indføre en ny bestemmelse i planlovens § 36, stk.1, som generelt undtager flexboliger fra planlovens krav om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsbeboelsen uanset varigheden af den midlertidige anvendelse til fritidsformål.

Kommunerne foretager allerede i vid udstrækning registrering af flexboligtilladelser i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Ved registrering i BBR kan flexboligtilladelsen indgå i den digitale ejendomsdatarapport (DIADDEM), hvilket gør oplysningen om flexboligstatus umiddelbart tilgængelig for købere og formidlere af boliger. I forlængelse af den foreslåede lovændring vil der i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering på bekendtgørelsesniveau blive fastsat nærmere regler om BBR-registrering af flexboligtilladelser.

Med udvidelsen af flexboligordningen tilsigtes hverken ændringer af udlændinges adgang til erhvervelse af fast

ejendom i Danmark, de skattemæssige forhold omkring salg af fast ejendom eller reglerne for udlejning til fritidsformål.

Udvidelsen af flexboligordningen evalueres to 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 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 efter flexboliger 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 mv.

Forslaget tager sigte på øget anvendelse af boliger, der ellers vil være overskydende. Det forventes at give en svag stigning i omsætning og beskæftigelse i landdistrikterne, herunder i håndværker- og turismeerhverv. Forslaget påvirker ikke den samlede beskæftigelse.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative 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

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 forhåndstilkendegivelse 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. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Lovforslaget har i perioden fra den 23. april til den 29. april 2015 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

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, KL, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Parcelhusejernes Landsforening, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.
-------------------------	---

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler i planlovens § 36, stk. 1, nr. 9, kan til- og ombygning af et helårshus op til et samlet bruttoetageareal på 250 m² ske uden landzonetilladelse.

Undtagelsen fra kravet om landzonetilladelse i § 36, stk. 1, nr. 9, for til- og ombygning af helårshuse, foreslås begrænset for boliger med en flexboligtilladelse, jf. den foreslåede bestemmelse i § 36, stk. 6, jf. forslaget § 2 nr. 6.

§ 36, stk. 1, nr. 9, foreslås udbygget 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. 7 i lovforslaget.

Til nr. 2

Efter gældende regler i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, er en helårsboligs overgang til fritidsbolig undtaget fra kravet om landzonetilladelse efter planlovens § 35 til ændret anvendelse af bestående bebyggelse. Derimod kan genoptagelse af helårsbeboelsen ikke ske uden landzonetilladelse efter planlovens § 35, hvis boligen har været anvendt som fritidsbolig i mere end 3 år.

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.

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. 3-6

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

Til nr. 7

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 sommerhuse eller udskiftning af mindre sommerhuse i landzone, at beslutningen om, hvorvidt 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. Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at kun helårshuse med helårsbeboelse kan benytte denne undtagelse fra hovedreglen om forudgående landzonetilladelse til bygningsmæssige udvidelser, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer andet for flexboliger i forbindelse med flexboligtilladelsen.

Med de foreslåede bestemmelser i dette lovforslag vil der blive 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 retten til, efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 9 at udvide boligen til 250 m² 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.

Til § 2

Til nr. 1

I henhold til boligreguleringslovens § 50, stk. 2, kan kommunalbestyrelsens samtykke (flexboligtilladelsen) alene meddeles til boligejeren personligt. Tilladelsen bortfalder dermed senest i forbindelse med boligens ejerskifte.

Det foreslås, at samtykket fremover også kan knyttes til selve boligen. Herved kan flexboligtilladelsen følge boligen ved ejerskifte. Den værdi, som tilladelsen repræsenterer for ejendommen, kan således fastholdes i forbindelse med et senere salg.

Det er stadig 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 boligers 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 vil der i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering blive fastsat nærmere regler om BBR-registrering af flexboligtilladelser på bekendtgørelsesniveau.

Til nr. 2

Flexboligtilladelsen er, jf. boligreguleringslovens § 50, stk. 2, personlig og kan alene meddeles til boligens aktuelle ejer. Andre personer har derfor efter gældende ret alene mulighed for at opnå vejledende tilkendegivelser vedrørende den fremadrettede mulighed for at opnå flexboligtilladelse til en konkret bolig.

Med henblik på at fremme omsætteligheden af boliger i landdistrikterne foreslås det at give kommunalbestyrelsen mulighed for at give bindende forhåndssamtykke i form af et forhåndstilsagn om flexboligtilladelse.

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 § 3

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2016.

Den i forslagens § 1, nr. 2 foreslåede undtagelse fra kravet om landzonetilladelse ved genoptagelse af helårsanvendelsen omfatter tillige allerede udstedte flexboligtilladelser.

Den i forslagens § 2, nr. 1 foreslåede udvidelse af kommunernes muligheder i medfør af flexboligordningen indebærer ikke, at allerede udstedte tilladelser ændrer karakter. Såfremt en flexboligejer efter udvidelsen ønsker en mere vidtgående anvendelsesret, end den allerede udstedte tilladelse giver mulighed for, vil vedkommende på ny skulle ansøge kommunen herom. Det skal dog understreges, at kommunen ikke i kraft af udvidelsen er forpligtet til at meddele en sådan tilladelse.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 539 af 29. april 2015, foretages følgende ændringer:

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

1. I § 36, stk. 1, nr. 9, indsættes efter »overstiger 250 m²«: », jf. dog stk. 6«.

1 - 8) - - -

9) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 250 m².

10) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.

2. I § 36, stk. 1, indsættes efter nr. 10 som nyt nummer:

»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.

11) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.

12) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

13) Byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.

14) Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.

15) Teknikskabe i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr.

3. I § 36, stk. 1, nr. 15, der bliver nr. 16 ændres »nr. 14« til: »nr. 15«.

14, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, 12 og 13, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærms med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 12.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 12 og 13, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

4. I § 36, *stk. 2, 1 pkt.*, ændres »stk. 1, nr. 3, 12 og 13« til: »stk. 1, nr. 3, 13 og 14«.

5. I § 36, *stk. 3*, ændres »stk. 1, nr. 12« til: »stk. 1, nr. 13«.

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

7. I § 36 indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 6.* Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 9, 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«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 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.«

§ 50. - - -

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.