



Dato: 19. marts 2013
Sagsnr.: 2012-3987

Udvalget for Landdistrikter og Øer

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 1ULØ, ad L 149.

Spørgsmål nr. 1:

"Ministeren bedes kommenter henvendelsen 25/2-13 fra Nykredit, jf. L 149 - bilag4."

Svar:

Jeg har noteret mig, at Nykredit ser positivt på lovforslaget om flexboliger. Nykredit peger dog som Realkreditrådet og Realkreditforeningen i deres høringssvar, på, at ændringen vil få større effekt, hvis flexboligtilladelsen følger boligen i stedet for som forslået ejeren. Jeg kan hertil oplyse, at forslaget er udformet med det formål, at det kan administreres inden for rammerne af anden lovgivning, herunder især byggeloven for så vidt angår boligens statusændring.

Jeg har derfor til brug for besvarelsen indhentet følgende bidrag fra Ministeriet for Klima, Energi og Bygninger:

"En bygning, der ændrer status fra helårsbolig til fritidsbolig, kan ikke omdannes til helårsbolig igen, uden at der efter byggeloven stilles krav om en byggetilladelse. I den forbindelse vil der ligeledes være krav om, at bygningen skal leve op til bygningsreglementets gældende regler for boliger.

Knytter et samtykke om fritidsbolig sig derimod til ejeren af bebyggelsen og ikke til selve bebyggelsen, ændrer bebyggelsen ikke formelt status, og ejeren kan igen på et senere tidspunkt vælge at tage bebyggelsen i brug hele året, uden at der er krav om, at der skal indhentes byggetilladelse, og uden at der er krav om, at bebyggelsen skal leve op til nye og skærpede krav. Dette forudsætter dog, at samtykket knytter sig til den konkrete ejer af boligen, hvilket medfører, at samtykket ikke vil kunne overdrages til en ny ejer.

I henhold til byggeloven vil der være tale om en væsentlig anvendelsesændring, hvis en bebyggelse ændrer status fra fritidsbolig til helårsbolig, og denne anvendelsesændring kræver, at der forud for ændringen indhentes en byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen, samt at bebyggelsen skal leve op til bygningsreglementets gældende regler for helårsboliger.

Nykredits forslag om, at et samtykke til fritidsbolig skal kunne overdrages til en ny ejer, også selvom samtykket gøres tidsbegrænset, kan således ikke gennemføres inden for rammerne af byggeloven.”

Af ovennævnte fremgår, at såfremt tilladelsen gives til boligen, vil der være tale om et formelt statusskift, som vil indebære, at ejeren ikke uden byggetilladelse kan vende tilbage til helårsbeboelse. Hermed mister ordningen den fleksibilitet, som er helt central.

Nykredits forslag om, at tilladelsen gives til ejeren for en fast periode på fx 50 år eller indtil videre med 30 års opsigelse for kommunen således, at tilladelsen kan overføres til en køber, når tilladelsen er i kraft, er i realiteten en tilladelse, der gives midlertidigt til boligen og ikke ejeren. Forslaget er derfor ikke i overensstemmelse med byggeloven, jf. ovenstående.

Jeg må i øvrigt også sige, at jeg ikke deler Nykredits bekymring. Jeg er helt sikker på, at de kommuner, som ser en positiv effekt i at tillade flexboliger, vil være indstillet på at give en forhåndstilkendegivelse til en potentiel køber, da dette netop vil fremme den ønskede virkning af ordningen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen