



Administrationsgrundlag for
Flexboliger

februar 2019

NÆSTVED



Baggrund

En flexboligtilladelse er en tilladelse efter boligreguleringslovens § 50, hvor Byrådet giver samtykke til benyttelse af helårsboliger til midlertidige formål såsom fritidsbolig.

Boligen bevarer sin status som helårsbolig, og det vil ikke kræve byggetilladelse eller landzonetilladelse at tage boligen i brug som helårsbolig igen.

Når en ejendom er registreret som flexbolig, er der ingen bopælspligt, og den kan også udlejes til fritidsformål. En køber (eller anden person med ejerfuldmagt) af en helårsbolig kan anmode kommunen om et bindende forhåndstilsagn til en flexboligtilladelse.

Formål

Flexboligordningens formål er at skabe liv og udvikling i landområderne ved at tomme helårsboliger kan benyttes til fritidsformål. Ordningen skal sikre, at der ikke unødigt står tomme boliger og forfalder på landet. Kan en helårsbolig anvendes/sælges som helårsbolig, kan der ikke gives tilladelse til flexbolig.

Næstved Kommune har i kommuneplanen fastlagt en centerstruktur med en inddeling af byerne i henholdsvis hovedcenter, udviklingscenterbyer, lokalcenterbyer og støt-tepunkter, som angiver det forventede serviceniveau rundt om i kommunen. Centerstrukturen er en politisk prioritering af service- og aktivitetstilbud i landdistrikterne. Administrationsgrundlaget baseres på denne struktur, som også danner grundlag for kommunens nuværende landdistriktspolitik, 'Godt liv på landet'.



Boliger, der kan få tilladelse

- Mange helårsboliger kan få status som flexbolig. Der skal i hver enkel sag foretages en konkret vurdering. Loven fastsætter, at tilladelsen er betinget af, at den ikke er i strid med anden lovgivning, og at den vurderes at opfylde ordningens formål. Det vil for eksempel være i strid med anden lovgivning, hvis tilladelser i et bestemt område kan forudses på længere sigt at ville danne en slags sommerhusområde. Det vil typisk være nær kyster og søer og ved andre naturskønne placeringer.
- Tilladelse til flexbolig kan gives, hvis det vurderes, at ejendommens beliggenhed, størrelse og stand skaber en begrænset attraktivitet i forhold til et reelt salg som helårsbeboelse. Det er kommunen, der som bygningsmyndighed vurderer dette. Udstedelsen af en flexboligtilladelse beror derfor på en konkret vurdering af fx nærmiljøet, således at der tages hensyn til, hvorvidt en flexbolig vil kunne understøtte et område eller påvirke det negativt.

Boliger, der ikke kan få tilladelse

- Boliger, der op til ansøgningstidspunktet ikke har været lovligt anvendt som helårsboliger, fx ikke er lovligt erhvervet efter erhvervsloven, mangler landzonetilladelse, er et sommerhus m.m.
- Boliger i områder, der i gældende lokalplan eller via tinglyste bestemmelser er udlagt til helårsbeboelse¹.
- Boliger i områder, hvor flexboligtilladelsen vil være i strid med anden lovgivning, eksempelvis inden for en beskyttelseslinje, der administreres restriktivt som fx skov-, å- og søbeskyttelseslinjerne, henholdsvis 300 meter for skovbyggelinjen og 150 meter for sø- og åbeskyttelseslinjen
- Bolig på en landbrugsejendom omfattet af bopælspligten i henhold til landbrugsloven.
- Helårsboliger ejet af udenlandske statsborgere, der ikke opfylder kravene i erhvervsloven (5 års bopæl i Danmark eller dispensation af Justitsministeriet, herunder forbud mod, at udenlandske statsborgere erhverver fritidsejendomme i Danmark).
- Boliger beliggende i hovedcenterbyen eller udviklingscentrene i Næstved Kommunes centerstruktur: Næstved, Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg, Brøderup og Tapperløje. Centerstrukturen har til formål at styrke de udpegede byer som centre for service, bosætning og erhverv. Byernes afgrænsning defineres ved kommuneplannens rammer for lokalplanlægning.
- Boliger beliggende i kystnærhedszonen (op til 3 km fra kysten)

¹ Lokalplaner i eksisterende boligområder, hvor anvendelsen er fastlagt som beboelse vurderes ligeledes efter dette princip.

Gyldighed

- Bindende forhåndstilladelse kan søges af en person med ejerfuldmagt. Tilladelsen skal efterfølgende søges af ejer af ejendommen.
- Boligens formelle status som helårsbolig ændres ikke.
- Flexboligtilladelsen følger boligen. Det betyder, at en senere køber af boligen kan benytte huset til flexbolig uden at skulle søge kommunen om en ny tilladelse.
- Hvis flexboligen igen anvendes som helårsbolig, vil det kræve en ny tilladelse at ændre status til flexbolig igen.

I tilfælde af udlejning af en flexbolig, skal ejeren være opmærksom på sommerhuslovens regler angående forbud imod erhvervsmæssig udlejning: Udlejning af en eller to fritidsboliger, som ejeren også selv anvender, anses normalt ikke for erhvervsmæssig udlejning.

Kommunens afgørelser om flexboliger er endelige og kan ikke påklages til en højere administrativ myndighed i henhold til boligreguleringslovens § 45, stk. 2.

Hvis kommunens afslag er begrundet i anden lovgivning, kan der være klageadgang i forhold til den vurdering. I det tilfælde vedlægges relevant klagevejledning ved afgørelsen.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven: Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (LBK nr. 810 af 01/07/2015) med ændringer af 29/12/2015 (LOV nr. 1879), hvor der i § 50 er angivet følgende, idet der specielt henvises til stk. 2.

§ 48, stk. 1. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

§ 48, stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

§ 48, stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

§ 48, stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

§ 48, stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

§ 48, stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.

§ 50, stk. 1. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. Midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

§ 50, stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, og at boligen efterfølgende på ny tages i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndssamtykke.

§ 50, stk. 3. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

§ 50, stk. 4. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

I planloven (med lovændringen Lov 1879 af 29-12-2015) er der i § 36, stk. 1, nr. 11 tilføjet følgende undtagelse fra kravet om landzonetilladelse:

”Genoptagelse af helårsbeboelse 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”.

Der er samtidig til § 36 tilføjet nyt 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” Det betyder, at flexboliger ikke kan udvides op til 500 m² uden landzonetilladelse, med mindre kommunen har nævnt denne mulighed i tilladelsen til flexbolig.