

Ny lov om helårsboligers anvendelse som fritidshus

Folketinget har pr. 1. maj 2013 vedtaget en ændring af boligreguleringsloven, så nogle husejere nu får mulighed for at anvende deres helårsbolig som sommerhus.

Helårsboliger

For helårsboliger gælder som udgangspunkt, at der er bopælspligt på ejendommen.

En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden tilladelse tages i brug til fritidsanvendelse, der kan hindre, at boligen benyttes til helårsbeboelse.

En boligejer har pligt til at foretage anmeldelse af en ledig helårsbolig til kommunen, hvis boligen har været ledig i mere end 6 uger. Så kan kommunen anvise en boligsøgende, som boligejeren har *pligt* til at udleje boligen til.

En bolig anses ledig, når den ikke er udlejet til eller benyttes til beboelse. Kun boligejere, der er fraflyttet deres bolig, og som forsøger at sælge den, er undtaget fra pligten til at anmelde en ledig bolig. Selv om boligen midlertidigt måtte være ubeboelig som følge af ombygning eller lignende, skal det anmeldes til kommunen, når boligen har været ledig i mere end 6 uger. Så kan man som regel få en yderligere frist til at bebo ejendommen, inden kommunen anviser en lejer.

Den nye lov:

Fra 1. maj 2013 kan kommunen give en "flexboligtilladelse", der giver en bolig-ejer lov til at bruge sin helårsbolig til sommerbeboelse eller lignende midlertidig brug.

Hensigten med loven er at øge salget af helårsboliger i landområder og dermed modvirke, at helårsboliger står og forfalder. I perioden 1981-2010 er indbyggertallet på landsplan øget med 8 pct., mens indbyggertallet i landdistrikterne og byer med færre end 1000 indbyggere er faldet med godt 9 pct. Også i vores region kan vi mærke, at det er meget vanskeligt at sælge helårsboliger uden for byerne – det er f.eks. en tydelig tendens i de dødsboer, jeg behandler som bobestyrer. Problemerne er selvforstærkende, da tilstedeværelsen af forfaldne og/eller forladte boliger yderligere modvirker efterspørgsel.

Hvem kan få en flexboligtilladelse ?

En flexboligtilladelse skal søges af ejeren af ejendommen. Flexboligtilladelsen er personlig - den følger ejeren og ikke ejendommen. Det betyder, at når en boligejer med flexboligtilladelse sælger en ejendom, hvortil der er givet ejeren en flexboligtilladelse, så skal den nye ejer af ejendommen, dvs. køber, søge sin egen (nye) flexboligtilladelse.

Hvis man overvejer at købe en helårsbolig til benyttelse som sommerhus, kan man bede kommunen om en tilkendegivelse om, hvorvidt man kan få flexboligtilladelse

til det pågældende hus. Kommunen har imidlertid ikke pligt til at give en tilkendegivelse – og kommunen er heller ikke bundet af sin tilkendegivelse, hvis der gives en.

Hvis loven skal få virkning, må man dog forvente, at kommunerne i næsten alle tilfælde vil følge deres egne tilkendegivelser. Rent praktisk vil man som køber kunne imødegå usikkerheden ved at købe ejendommen *betinget af*, at man kan opnå flexboligtilladelse. Gives tilladelsen så ikke, kan handlen annulleres.

Tilladelsens varighed

Ejendommens status som helårsbolig ændres ved en flexboligtilladelse ikke permanent, men blot midlertidigt. Boligejeren, der har fået tilladelsen, kan benytte ejendommen som fritidshus, så længe det passer ham. Og hvis han senere vil bruge den som helårsbolig, kan han, uden at skulle søge ny tilladelse, gøre det.

Men flexboligtilladelsen ophører, hvis ejeren begynder at bruge boligen som helårsbolig, efter den har været brugt som fritidsbolig. Derfor skal der søges om en ny flexboligtilladelse, hvis boligejeren igen vil bruge boligen som fritidsbolig.

Tidligere

Reglerne er en præcisering i forhold til en praksis, som nogle kommuner har brugt, hvor der i visse tilfælde blev udstedt "weekendattester", der tillod fravigelse af bopælspligten. "Weekendattesterne" var imidlertid ikke lovhjemlet, og det var helt op til kommunerne, hvordan og hvorledes de skulle udformes.