

Grundlag for administration af

Flexboligtilladelser

i Slagelse Kommune



Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Indledning - baggrund for flexboligordningen	3
Flexboligordningens indførelse og gældende ret	4
Administrationsgrundlag	5
Følgende boliger kan opnå flexboligtilladelse	5
For flexboliger gælder følgende.....	5
Forhåndstilladelser til kommende ejere.....	6
For flexboliger i landzone gælder endvidere.....	6
Ansøgning om flexboligtilladelse.....	6

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 15. marts 2024 til den 12. april 2024. Slagelse Kommune har modtaget tre høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af administrationsgrundlaget.

Revision af administrationsgrundlag for flexboligtilladelser er endeligt vedtaget af Slagelse Kommunes Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalg den 3. juni 2024.

Indledning – baggrund for flexboligordningen

Baggrund for flexboligordningen:

Flexboligordningen blev indført ved en lovændring i 2013. Ordningen blev indført som et forsøg på at afbøde den nationale udvikling, hvor indbyggertallet i landets tyndest befolkede områder var faldet med ni pct. i perioden 1981-2010, uagtet indbyggertallet på landsplan var øget med otte pct. i samme periode.

Den demografiske udvikling har på landsplan medført flere ubeboede og ofte mangelfuldt vedligeholdte boliger i landdistrikterne. Problemerne er selvforstærkende, da tilstedeværelsen af forfaldne boliger vil modvirke efterspørgsel og dermed yderligere øge tendensen hen imod forfald af boliger i de berørte lokalområder. De ubeboede boliger bliver hermed en del af barriererne for en positiv udvikling. Flexboligordningen er indført for at modvirke denne tendens og give bedre betingelser for en positiv udvikling i landdistrikterne.

I Slagelse Kommune ses den primær befolkningstilvækst i Slagelse by. I landdistrikterne er tendensen, at befolkningen i landsbyerne og det åbne land samlet er i let tilbagegang, hvilket dog opvejes af flere helårsbeboere i sommerhusområderne. Billedet er forskelligt i de øvrige byer Skælskør, Korsør og de ni lokalbyer på mellem 500-2.500 indbyggere.

Hvad er en flexbolig?

Flexboligtilladelser søges hos kommunen, som med tilladelsen giver samtykke til

- At en helårsbolig må benyttes som fritidsbolig.
- At ejeren på et senere tidspunkt uden fornyet tilladelse kan genoptage benyttelsen til helårsbeboelse.
- At der gælder samme regler for flexboliger som almindelige helårsboliger, herunder skatteforhold, udlejningsregler og anden lovgivning herfor.

Det er op til den enkelte kommune at fastlægge retningslinjer for ordningens udbredelse i kommunen. Retningslinjerne skal sikre en ensartet og synlig administration i overensstemmelse med lovens intentioner og princippet om ligebehandling af alle.

Afslag på eller godkendelse af flexboligtilladelser må ikke stride imod anden lovgivning, herunder lokalplaner, servitutter og bopælspligt for landbrugsejendomme.

Erfaringer med ordningen i Slagelse Kommune:

Flexboligordningen har været i anvendelse i Slagelse Kommune siden 2014. Reglerne for flexboligtilladelser er beskrevet i dette administrationsgrundlag. Ordningen og reglerne herfor er senest revideret i marts 2024. Vilkår for tilladelser udstedt før marts 2024 påvirkes således ikke.

Forud for revisionen i 2024 har Slagelse Kommune haft ordningen i høring hos kommunens lokalråd, Ø-udvalg, bymidtegrupperne i Skælskør og Korsør samt hos lokale ejendomsmæglere. Revisionen er udført på baggrund af de indkomne erfaringer med ordningen samt BBR-data for eksisterende flexboligtilladelser.

Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

Generelt tegner evalueringen et billede af, at ordningen bidrager til at nedbringe forfald og antallet af tomme boliger. Ordningen er særligt udbredt i de kystnære byer og lokalområder. Samtidig ses det ofte, at ejerne tager deres flexbolig i brug til helårsbeboelser. Dermed fungerer ordningen i tråd med intentionen om at modvirke affolkning og forfald i hele kommunen. Alligevel har Slagelse Kommune fundet grund til at skærpe vilkårene for tilladelserne for at beskytte de små lokalsamfund, og sikre at flexboligordningen ikke fortrænger helårsbeboelse i de mest populære kystområder.

Flexboligordningens indførelse og gældende ret

Flexboligordningens indførelse:

Lovgrundlaget for flexboligordningen er blevet revideret ad flere omgange siden dens indførelse i 2013. Ordningen blev oprindeligt indskrevet i boligreguleringslovens § 50. Med den seneste revision, lov nr. 342 af 22. marts 2022, har den lov ændret navn til lov om boligforhold, hvor bestemmelser om midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v. findes i § 7.

Dertil er den primære bestemmelse omhandlende kommunalbestyrelsens regulering af ordningen indført i planlovens § 41a.

Tilladelser udstedt før den 1. juli 2022 er givet efter boligreguleringslovens § 50 og administreres herefter.

Gældende ret:

Planloven

§ 41a - Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig tages i brug til fritidsformål og efterfølgende på ny tages i brug til helårsbolig uden yderligere tilladelse, medmindre det vil være i strid med en lokalplan for området. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndstilsagn om en sådan tilladelse.

Lov om boligforhold

§ 7. Midlertidig benyttelse af helårsbolig m.v.

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 eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 5, stk. 1, 4. pkt., omhandlede enkeltværelser.

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

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 5. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelse af boligen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 6.

Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

Stk. 4. Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Stk. 5. Samtykke efter stk. 1 er ikke påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.
Ledige boliger.

Boligreguleringslovens § 50

Før 1. juli 2022

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.

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.

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

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.

Administrationsgrundlag

Flexboligordningen har været i anvendelse i Slagelse Kommune siden 2014.

En revision af administrationsgrundlaget blev godkendt af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget på møde den 4. marts 2024.

Vilkår for tilladelser udstedt før marts 2024 ændres ikke.

Følgende boliger kan opnå flexboligtilladelse:

Alle helårsboliger i kommunen uanset byzone eller landzone, landsbyer eller det åbne land kan som udgangspunkt opnå en flexboligtilladelse dog med følgende undtagelser:

- Landbrugsejendommens stuehuse, hvis de er omfattet af bopælspligten i henhold til landbrugsloven, kan ikke anvendes som flexbolig.
- Boliger omfattet af tinglyste bestemmelser, herunder lokalplaner om, at boligen skal anvendes til helårsbeboelse, kan ikke anvendes som flexbolig.

Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

For flexboligtilladelser gælder følgende:

- Flexboligtilladelsen gælder alene nuværende ejer af ejendommen.
- Boligens formelle status som helårsbolig ændres ikke.
- Flexboligtilladelsen gælder ubegrænset. Boligen kan således benyttes som helårshus eller fritidshus, helt som ejeren måtte ønske. Flexboligtilladelsen noteres i BBR.
- Flexboligtilladelsen må ikke være i strid med anden lovgivning.
- Eventuelt tinglyste deklarationer skal overholdes.
- En flexbolig må gerne udlejes, men tilladelsen skal søges af ejeren.
- Flexboligtilladelsen gives først, når ejere har ejet ejendom i min. 9 måneder, medmindre ejendommen er overtaget via arv, eller at ejeren har fået en forhåndstilladelse jf. afsnittet herom.

Forhåndstilladelser til kommende ejere:

- Det er muligt søge om bindende forhåndstilladelse til at anvende boligen som flexbolig.
- Slagelse Kommune meddeler først forhåndstilladelse, såfremt en ejendom har været forsøgt solgt i minimum ni måneder.
- Ejer eller mægler skal indlevere dokumentation herfor ved ansøgning.
- Tilladelsen skal efterfølgende søges af den nye ejer af ejendommen.

For flexboligtilladelser i landzone gælder særligt:

- Ønsker man at udvide/tilbygge en flexbolig i landzone, kræver det en landzonetilladelse.

Ansøgning om flexboligtilladelse:

- Ansøgning til Slagelse Kommune sendes via www.bygogmiljo.dk