

Grundlag for administration af
Flexboligtilladelser
i Slagelse kommune



Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Indledning - baggrund og formål med loven	3
Lovens indhold – flexboligloven og gældende ret	4
Administrationsgrundlag	5
Hvilke boliger kan opnå flexboligtilladelse	5
For flexboliger gælder følgende	5
For flexboliger i landzone gælder endvidere.....	5
Ansøgning om flexboligtilladel- se.....	6

Indledning – baggrund og formål med loven

Baggrund:

Områder i landdistrikterne har været præget af lokal affolkning som følge af flytning fra land til by. Indbyggertallet i landets tyndest befolkede områder er faldet med 9 pct. i perioden 1981-2010 uagtet indbyggertallet på landsplan er øget med 8 pct. i samme periode. Denne udvikling har sat sig sine spor.

I mange områder ses ubeboede og ofte mangelfuldt vedligeholdte boliger, hvor der samtidig er vigende beskæftigelse, høj fraflytning og generelt vanskelige vækstbetingelser for erhvervslivet.

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.

Formål:

Flexboligordningen er en del af regeringens indsats for at forhindre affolkning og give vækst i yderområderne.

Med lovændringen sikres, at det udtrykkeligt fremgår af boligreguleringsloven, at kommunen kan meddele samtykke til, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål og senere vender tilbage til helårsbeboelse.

Lovens indhold

Flexboligloven:

Loven er en præcisering af boligreguleringslovens § 50 om indhentning af kommunalbestyrelsens samtykke til benyttelse af helårsboliger til midlertidige formål såsom fritidsbolig.

Lovændringen betyder, at kommunen på grundlag af reglerne i planloven og den af kommunen udarbejdede planlægning kan give sit samtykke til:

- At en helårsbolig benyttes som fritidsbolig.
- At ejeren på et senere tidspunkt, uden fornyet tilladelse kan genoptage benyttelsen til helårsbeboelse.

Helårsboligen bevarer sin formelle status som helårsbolig i relation til boligreguleringsloven og byggeloven, uanset at boligen i en periode benyttes som fritidsbolig.

En eventuel køber (eller anden) af en helårsbolig kan anmode kommunen om et bindende forhåndstilsagn til en flexboligtilladelse.

Lovændringen betyder at bestemmelsen ikke kun finder anvendelse i tilfælde af mangel på helårsboliger, men nu også på situationer med overskud af helårsboliger.

Det er kommunen som alene afgør hvordan reglerne skal administreres og om der skal meddeles flexboligtilladelser.

Gældende ret:

Boligreguleringsloven indeholder i kapitel 7 regler om benyttelse af helårsboliger. Det er op til den enkelte kommune at beslutte, om lovens regler om huslejeregulering m.v. skal være gældende. I Slagelse kommune er reglerne gældende og boligreguleringslovens kapitel 7 er pt. gældende i 82 af landets 98 kommuner.

Efter § 50 må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunens samtykke tages i brug til fritidsbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

Formålet er at give kommunerne mulighed for at opretholde det eksisterende antal boliger og dermed forhindre, at boliger tages i brug til andre formål. Reglerne betyder:

- at kommunen kan nægte samtykke til benyttelsesændringer (fritidsbolig), hvis boligen er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.
- hvis der ikke er efterspørgsel efter den pågældende bolig, vil kommunen ikke kunne nægte samtykke.

Hvis ejeren benytter boligen i strid med bestemmelsen, kan kommunen anvise en boligsøgende, som ejeren har pligt til at udleje boligen til. Hvis kommunen nægter samtykke til en ønsket benyttelsesændring, kan ejeren anmode kommunen om at anvise en lejer til boligen inden 6 uger. Overholder kommunen ikke tidsfristen, anses kommunens samtykke for meddelt.

Administrationsgrundlag

Administrationsgrundlaget er udarbejdet på grundlag af:

- Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene nr. 413 af 29. april 2013 som trådte i kraft den 1. april 2013 samt bemærkninger til lovforslaget.
- Hyrdebrev fra ministeren af 30. januar 2014.
- Ministeriets orientering om regler og lovgivning for flexboliger dateret 26.04.2014.
- Lov om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, er ændret senest ved § 1 i lov nr. 539 af 29. april 2015. Ændringer til denne trådte i kraft den 1. januar 2016

Retningslinjerne for meddelelse af flexboligtilladelser er udarbejdet for at sikre en ensartet og synlig administration i overensstemmelse med lovens intentioner.

Særlige/principielle sager vil blive forelagt Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget til afgørelse.

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

Hvilke 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:

- Boliger ved havneområdet på Omø. I lokalplan 47 er området status; Landsby med helårsbeboelse og kan ikke anvendes som flexbolig.
- Landbrugsejendomme stuehuse hvis de er omfattet af bopælspligten i henhold til landbrugsloven, kan ikke anvendes som flexbolig.
- Boliger omfattet af tinglyste bestemmelser om at boligen skal anvendes til helårsbeboelse, kan ikke anvendes som flexbolig.

For flexboligtilladelser gælder følgende:

- Bindende forhåndstilladelse kan søges af "hvem som helst".
- Tilladelsen skal efterfølgende søges af ejer af ejendommen.
- Boligens formelle status som helårsbolig ændres ikke.
- Flexboligtilladelsen gælder ubegrænset fra tilladelsen meddeles. 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.
- Evt. tinglyste deklARATIONER skal overholdes.
- En flexbolig må gerne udlejes, men tilladelsen skal søges af ejeren.
- Flexboligtilladelsen følger ejendommen.

Administrationsgrundlag flexboligtilladelser

For flexboligtilladelser i landzone gælder:

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

Ansøgning om flexboligtilladelse:

Ansøgning til Slagelse kommune sendes via www.byggmiljød.dk

Administrationsgrundlaget blev godkendt
Af Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget på
mødet den 11. august 2014.

*Revideret 1. september 2016/inras
Inras/jeben 17.07.2014*