



Administrationsgrundlag for
Flexboliger

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.

Næstved Kommune har i kommuneplanen fastlagt en bystruktur med en inddeling af byerne i henholdsvis hovedcenter, udviklingscenterbyer, lokalcenterbyer og støt-tepunkter, som angiver det forventede serviceniveau rundt om i kommunen. Bystrukturen 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 kan dokumenteres, at ejendommen har været til salg ved en ejendomsmægler i minimum ni måneder.

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, som har været til salg i mindre end ni måneder.
- 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, udviklingscentrene eller lokalcentrene i Næstved Kommunes bystruktur: Næstved, Fensmark, Glumsø, Fuglebjerg, Brøderup og Tappernøje, Mogenstrup, Holme-Olstrup/Toksværd, Herlufmagle, Hyllinge, Sandved og Karrebæksminde. Bystrukturen har til formål at styrke de udpegede byer som centre for service, bosætning og erhverv. Byernes afgrænsning defineres ved kommuneplanens 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

Planloven: Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020):

§ Fleksibel anvendelse af helårsboliger

§ § 41 a. 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.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

§ 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.

§ 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a eller et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.

Stk. 7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 10, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af en tilladelse i medfør af § 41 a eller et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

§ Lov 2022-03-22 nr. 342 om boligforhold:

§ 5 Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. 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. 1.-3. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og 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 udlejeren bebor.

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

§ 5, stk. 3. Efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

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

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

§ 5, 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, og for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

§ 7. 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.

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

§ 7, 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.