

18. Retningslinier for dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder.			
J.nr.: 01.07.04.P21	Sagsid.: 3173977	Initialer: bje	Åben sag

Sagens opståen:

I forbindelse med kommunesammenlægningen skulle der være lavet retningslinier for at give dispensation efter planlovens § 40, stk. 2 til helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder, hvilket ikke er sket. Der er derfor i perioden indtil nu givet dispensation efter de tre tidligere kommuners retningslinier, som stort set var identiske, da de var udarbejdet efter planloven samt henstillinger i vejledning til planloven.

Sagsfremstilling:

Af planlovens § 41 fremgår, at en pensionist, der ejer en bolig i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 8 år. Denne regel gælder for alle, der er fyldt 65 år, personer over 60 år, der oppebærer pension eller efterløn samt førtidspensionister i henhold til lov om social pension. Ifølge oplysning fra Skov- og Naturstyrelsen betragtes personer i flexjob som pensionister. Der er tale om en umiddelbar ret for en pensionist, der opfylder kravene, og der skal således ikke søges om tilladelse, før sommerhuset kan tages i brug som helårsbolig.

Hvis kravene i § 41 ikke er opfyldt kan pensionisten indsende en ansøgning til kommunalbestyrelsen om en dispensation efter planlovens § 40, stk. 2. Efter den bestemmelse kan kommunalbestyrelsen i "særlige tilfælde" meddele dispensation til helårsbeboelse også til pensionister. Det er således op til kommunalbestyrelsen at skønne i den enkelte sag, om der er tale om et "særligt tilfælde", og om ansøgningen derfor kan imødekommes.

Dispensation til helårsbeboelse kan kun meddeles personligt til ejeren af sommerhuset og bortfalder ved ejerskifte eller ophør af anvendelse til helårsbeboelse.

"Særlige tilfælde" kan f.eks. være:

- Ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og af de i sommerhusloven nævnte virksomheder, når det har været nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.
- Til personer, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at den lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse
- Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset. Helbredsmæssige årsager i øvrigt har normalt ikke bevirket, at der er givet dispensation

Miljøministeriet har i Vejledning af 3. juli 1989 ud fra menneskelige hensyn henstillet, at der meddeles dispensation til folkepensionister, der har ejet sommerhuset i mindst 5 år, og som ønsker at nyde deres otium i sommerhuset.

Bortset fra ovenstående forudsættes det, at kommunerne fortsat vil være tilbageholdende med at dispensere til helårsbeboelse.

Borgmestersekretariatet skal anbefale, at "folkepensionister" omfatter samme kreds af personer, som er nævnt i planlovens § 41.

Kommunerne kan i øvrigt, efter en konkret vurdering af det enkelte sommerhusområdes

karakter, fastsætte en overgrænse for antallet af helårsbeboelser i et givet område.

Lovgrundlag:

Planlovens § 40, stk. 2 og § 41.

Økonomiske konsekvenser:

Flere fastboende i sommerhusområderne giver flere skatteborgere i kommunen, men kan også betyde flere udgifter til hjemmepleje m.m.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser:

Flere helårsbeboere i sommerhusområderne kan ændre de enkelte områders karakter mod en øget urbanisering.

Administrativ indstilling:

Det indstilles at:

- Administrationen bemyndiges til at give dispensation efter § 40, stk. 2, hvilket også vil sige udøve det konkrete skøn til afgørelse af sagen.
- Administrationen bemyndiges til at give dispensation efter "5-årsreglen" til personer nævnt i § 41.
- Administrationen bemyndiges til at give midlertidige dispensationer, f. eks. i forbindelse med køb og salg af bolig – for max. 1 vinterperiode.
- Administrationen bemyndiges til at give midlertidig dispensation i forbindelse med akut bolignød, f.eks. i forbindelse med skilsmisse for max. 1 vinterperiode.

Det skal tillige anbefales, at administrationen behandler ansøgninger om dispensation til helårsbeboelse af sommerhuse beliggende uden for sommerhusområder efter samme retningslinier som ovenfor, dog med den undtagelse, at der også skal dispenseres for personer nævnt i § 41, altså ingen automatisk ret til helårsbeboelse.

Beslutning fra Økonomiudvalget 2007			
Dato:	21-08-2007	Sted:	Lokale 1 - Højby
Fraværende:			

Godkendt.

Kommunen bør fastsætte grænser i kommuneplanen.

Genoptagelse:

Økonomiudvalget har i møde den 11. december 2007 givet udtryk for, at "Retningslinier for dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder", skal revurderes.

I den anledning er andre kommuner med sommerhuse blevet kontaktet for at høre, hvordan et eventuelt administrationsgrundlag er udformet der. Indkomne skriftlige grundlag er vedlagt sagen, idet det kan oplyses, at mange af kommunerne ikke har et skriftligt administrationsgrundlag, men blot administrativt behandler sagerne ud fra planloven samt vejledning hertil. Odsherred Kommunes administrationsgrundlag svarer stort set også hertil.

Vores nuværende administrationsgrundlag svarer som nævnt til planlovens § 40 og § 41 med vejledning hertil.

En udvidelse:

Såfremt der ønskes en udvidet mulighed for at give dispensation, skal der udøves et skøn udover de særlige tilfælde nævnt i vejledning til planloven. Der ses her bort fra de skøn, der udøves ved midlertidige dispensationer, netop fordi de er midlertidige.

En stramning:

Hvis der ønskes en stramning af muligheden for at få dispensation, kan man f.eks. bortse fra vejledningens anbefaling om menneskelige hensyn ved ikke at give dispensation til sommerhusejere, der har ejet ejendommen i mere end 5 år og oppebærer pension eller efterløn. Der er også mulighed for at lade byggeafdelingen vurdere, hvor vidt sommerhuset egner sig til helårsbeboelse efter gældende regler. Erhvervs- og Byggestyrelsen har udfærdiget en skrivelse herom 26. september 2006 (vedlægges). Tidligere var denne bedømmelse overladt til pensionisten selv. Administrationens holdning til dette er, at ældre mennesker – for det er jo de fleste ansøgere – ikke har lyst til at bo hele året i et ”dårligt” hus. Det vil også være belastende for byggeafdelingen og i det hele taget et forsinkende led i sagsbehandlingen, uden at der efter administrationens mening bliver sorteret mange fra.

Borgmestersekretariatets umiddelbare vurdering er, at de nuværende retningslinier opfylder intentionerne i planloven med vejledning, nemlig en forholdsvis stram mulighed for at få dispensation udover planlovens eksempler, hvorfor de indstilles bibeholdt med nedennævnte tilføjelse.

Borgmestersekretariatet skal foreslå en tilføjelse til retningslinierne, idet der ikke tidligere var medtaget, at administration kan give afslag, når ingen betingelser skønnes at være opfyldt. Afgørelsen kan påklages til Skov- og Naturstyrelsen.

Med hensyn til behandling af ansøgninger fra personer med 10-årige dispensationer givet i henhold til Afviklingsloven (Lov nr. 371 af 2. juni 1999) og behandling af øvrige personer, som ikke har fundet anden bolig, når dispensationen udløber i marts 2009, har Borgmestersekretariatet forespurgt i Skov- og Naturstyrelsen, om der derfra kommer fælles retningslinier. Svaret var, at der ikke på nuværende tidspunkt er taget stilling til dette, og at det ikke vides, om der kommer retningslinier derfra.

Borgmestersekretariatet vil derfor anbefale, at de ansøgere, som allerede har søgt om forlængelse nu, skal have besked om at afvente eventuelle retningslinier fra Skov- og Naturstyrelsen, da der ellers er risiko for at beslutte noget nu, som vil være i strid med disse eventuelle retningslinier.

Administrativ indstilling:

Direktionen indstiller:

- At administrationen gives bemyndigelse til at give afslag på sager, der ikke ligger indenfor retningslinierne.
- At at retningslinierne bibeholdes som de er med ovenstående tilføjelse.
- At Økonomiudvalget beslutter, at ansøgere, som allerede nu søger om forlængelse af tidligere 10-års dispensation, skal have skrivelse om at afvente eventuelle retningslinier fra Skov- og Naturstyrelsen.

Bilag:

Vejledning til planloven for sommerhusområder (3313641)

Planlovens §§ 40 og 41 (3313640)

Skrivelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen om ændring af benyttelse af sommerhuse i sommerhusområder. (3313642)

Beslutning fra Økonomiudvalget 2008			
Dato:	22-01-2008	Sted:	lokale 1, Højby
Fraværende:	Morten Egeskov		

Godkendt.

Der udarbejdes en oversigt over hvem der er omfattet af 10-års reglen