

NOTAT

Bornholms Regionskommune
Center for Regional Udvikling, It og
Sekretariat
Sekretariatsservice
Sekretariatsservice@brk.dk
www.brk.dk
CVR: 26 69 63 48

22. februar 2023

J. nr. 23/4799

Administrationsgrundlag for godkendelse af ansøgninger om anvendelse af en helårsbolig som fleksbolig

Bornholms Regionskommune har på Kommunalbestyrelsens møde d. 27.april 2023 vedtaget nærværende grundlag for administration af ansøgninger om tilladelse til at anvende en helårsbolig som fleksbolig med TILLÆG vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. 10. oktober 2024 om udlejning af fleksboliger

1. Indledning

Bornholms Regionskommune har ønsket at finde en passende balance mellem de boliger, der anvendes som helårsboliger af kommunens fastboende borgere, og de boliger, der skal kunne anvendes til ferie- og fritidsformål uden for de 8 byer, hvor bopælspligten håndhæves.

Bornholms Regionskommune har i særlig grad været optaget af, at der både skal være attraktive boliger i et omfang, der understøtter kommunens vision om, at vi skal være 42.000 borgere i 2028, og samtidig med at der skal skabes de bedst mulige forhold for turismen, bl.a. ved at det skal være muligt at erhverve fleksboliger i kommunen med sikkerhed for, at ejendommen kan sælges på samme vilkår, som den blev anskaffet.

Derfor har Bornholms Regionskommune vedtaget nærværende administrationsgrundlag.

2. Hvad er en fleksbolig

Reglen om fleksboliger findes i Planlovens § 41a:

§ 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.

Bestemmelsen gør det muligt, at kommunen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig kan tages i brug til fritidsformål, og efterfølgende på ny tages i brug som helårsbolig. En fleksbolig er altså en helårsbolig, hvor kommunen har givet lov til, at anvendelsen kan gå over til fritidsbolig – og tilbage igen.

En fleksboligtilladelse kan være personlig eller knyttet til ejendommen. Er tilladelsen meddelt som en personlig tilladelse, bortfalder den ved ejers dødsfald eller ved salg. Regionskommunen kan tidsbegrænse en fleksboligtilladelse, og regionskommunen kan bestemme, om fleksboligtilladelsen skal bortfalde første gang

helårsanvendelsen genoptages, eller om tilladelsen skal give mulighed for løbende at skifte mellem anvendelse til fritids- og helårsbeboelse.

Landzone

I landzone kræver overgangen fra fritidsbolig til helårsbolig landzonetilladelse. Derimod kræver det ikke nogen tilladelse at gå fra helårsbolig til fritidsbolig, da planloven undtager en sådan anvendelsesændring fra kravet om tilladelse. Man vil dog som udgangspunkt ikke kunne gå tilbage til helårsbeboelse uden at ansøge om landzonetilladelse.

3. Sådan administrerer Bornholms Regionskommune ansøgninger om fleksboligtilladelser

Bornholms Regionskommune har valgt, at det skal være muligt at få tilladelse til at anvende en helårsbolig til fleksbolig, når helårsboligen ligger i et område, der ikke er omfattet af Lokalplan 128, Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer.

Bornholms Regionskommune har endvidere besluttet, at tilladelse til at anvende en helårsbolig til fleksbolig gives

1. Til ejendommen
2. Uden tidsbegrænsning
3. Med fri overgang fra fritidsbolig til helårsbeboelse – mens efterfølgende tilbagegang fra helårsbeboelse til fritidsbolig kræver en ny fleksboligtilladelse.

Det betyder, at

- Ejeren får en ret til at anvende ejendommen som fleksbolig under hele sit ejerskab; evt. kommende udvidelser af kravet om helårsbeboelse og håndhævelse af bopælspligten gennem lokalplanlægning ændrer ikke ved den givne tilladelse
- Fleksboligtilladelsen følger ejendommen ved ejerskifte, også ved ejerskifte som følge af arv
- Fleksboligtilladelsen bortfalder ved anvendelse af fleksboligen til helårsbeboelse.

Bornholms Regionskommune udsteder også bindende forhåndstilladelser til købere, der ønsker at erhverve en helårsbolig, som skal anvendes til fleksbolig i kommunen ud fra ovenstående retningslinjer.

4. Øvrige rammer for at kunne anvende en fleksbolig i Bornholms Regionskommune, når der er givet tilladelse

Bornholms Regionskommune skal som tilsynsmyndighed på Planlovens område sikre, at en tildeling af en fleksboligtilladelse ikke er i strid med andre bestemmelser i lovgivningen, fx landbrugsloven og planloven, ligesom gældende lokalplaner skal efterleves.

Det er kun ejeren/ejerne af boligen, der kan få tilladelse til fleksbolig. Såfremt der er flere ejere, skal alle ejere opfylde kriterierne.

Ejeren/ejerne skal have anden fast bopæl i Danmark, eller have boet i Danmark i et tidsrum på fem år. Er et af disse to krav ikke opfyldt, skal personen have en særlig tilladelse fra Justitsministeriet. Opnås tilladelse fra Justitsministeriet, behandles ansøgningen på lige fod med øvrige ansøgninger.

Såfremt ejeren er et selskab, kræves der en tilladelse fra miljøministeren jf. sommerhusloven § 8. Opnås tilladelse fra Miljøministeren, behandles ansøgningen på lige fod med øvrige ansøgninger.

Sommerhuslovens regler om udlejning gælder også fleksboliger. Det betyder, at fleksboliger, der anvendes som ferie- og fritidsbolig, gerne må udlejes under forudsætning af, at ferieboligens ejere har et reelt eget brug af ferieboligen, og at udlejningen ikke får en mere professionel (erhvervsmæssig) karakter.

5. Procedure for ansøgning om tilladelse til at anvende en bolig som fleksbolig

Bornholms Regionskommune modtager ansøgninger om fleksboligtilladelse digitalt via kommunens hjemmeside, brk.dk. Ansøgere skal udfylde en blanket, der danner grundlaget for kommunens behandling af ansøgningen.

Når en ansøgning om fleksboligtilladelse imødekommes, får ansøgeren en meddelelse herom, samtidig med at kommunen ændrer ejendommens status i Bygnings- og Bolig Registeret.

Det er ejerens ansvar, at Bornholms Regionskommune ansøges om tilladelse til at anvende en helårsbolig som fleksbolig forud for, at anvendelsen som fleksbolig påbegyndes.

TILLÆG vedrørende udlejning af fleksboliger

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde d. 10.10.2024, at
Fleksboligtilladelser gives med det vilkår, at udlejningen af fleksboliger til ferie- og fritidsformål er begrænset til maksimalt 100 dage om året. Vilkåret er gældende for ansøgninger modtaget efter den 10. november 2024.