

Stillingtagen til flexboliger på Anholt

22/3493 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Flexboliger på Anholt har været drøftet i forskellige sammenhænge. Borgerforeningen på Anholt har udtrykt bekymring for, om flere flexboligtilladelser vil betyde, at der kommer til at mangle helårsboliger på Anholt. Miljø- og teknikudvalget afholdt dialogmøde om emnet den 7. marts 2022, hvor alle ejere af helårsboliger på Anholt var inviteret.

I nærværende sag skal der således tages stilling til, om der fortsat skal være mulighed for at give flexboligtilladelser på Anholt.

Baggrund

Hensigten med flexboliger er at give kommunerne mulighed for at understøtte efterspørgslen på helårsboliger i områder, som ellers oplever affolkning, ved at gøre helårsboligerne attraktive for flere købere. Det er op til den enkelte kommune, om muligheden for flexboliger benyttes.

Når en helårsbolig er registreret som flexbolig, er der ingen bopælspligt, og der er derfor ingen lovmæssig begrænsning på, hvor meget huset må og skal anvendes i løbet af året.

Det er i Norddjurs Kommune besluttet, at flexboligtilladelser på Anholt skal følge ejeren - uanset at det er muligt at tilladelsen følger ejendommen, ligesom alle ansøgninger på Anholt skal forelægges for miljø- og teknikudvalget. Norddjurs Kommune har meddelt otte flexboligtilladelser på Anholt siden 2015.

Fastholdelse af helårsbeboelse

Norddjurs Kommune har fået udarbejdet det vedlagte juridiske notat om en eventuel fastholdelse af helårsbeboelse på grundlag af planloven og boligreguleringsloven. Af notatet fremgår det blandt andet, at en helårsbolig er underlagt bopælspligt. Ejeren har altså pligt til enten at bebo ejendommen

selv, udleje ejendommen til helårsbeboelse, eller anmelde til kommunen, at ejendommen står ledig, hvorefter kommunen har ret til at anvise en lejer.

Boligen må heller ikke anvendes til sommerhus uden kommunens samtykke. Kommunen kan imidlertid kun nægte at samtykke, hvis kommunen kan anvise en lejer indenfor 6 uger. Kan kommunen ikke det, vil kommunen ikke kunne forhindre, at bopælspligten bortfalder, og ejendommen overgår til sommerhusanvendelse. Håndhævelse af bopælspligten forudsætter således i praksis, at kommunen er klar til at anvise en lejer med kort varsel.

Hvis der ønskes sikkerhed for, at eksisterende helårsboliger fastholdes, vil det forudsætte en lokalplanlægning, som fastlægger anvendelsen til helårsbeboelse. En sådan lokalplanlægning kan sikre de nuværende helårsboliger, men kan ikke tvinge ejerne af lovligt etablerede sommerhuse til at gå tilbage til helårsbeboelse.

Dialogmøde

Der var dialogmøde den 7. marts 2022 på Anholt om flexboliger. Der var ca. 40 fremmødte til mødet. På mødet blev pointer fra den juridiske redegørelse fremlagt, og der fremkom vedlagte synspunkter fra de fremmødte. Efter mødet var der tilslutning fra borgerforeningen til at fastholde muligheden for fleksboliger.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at det er vanskeligt at forudse konsekvenserne af et eventuelt stop for flexboligtilladelser på Anholt. En mulig konsekvens er, at der ikke vil være samme efterspørgsel efter helårsboliger, idet en mulig køber således ikke kan få vished om undtagelse fra bopælspligten. Dette vil kunne få betydning for prisniveauet, ligesom nogle boliger måske vil være sværere at sælge, og det vil i værste fald betyde flere misvedligeholdte ejendomme.

En anden mulig konsekvens er, at flere vil anmode om samtykke til at en helårsbolig overgår til sommerhus, for på den måde at opnå vished om undtagelse fra bopælspligten. I disse tilfælde vil kommunen således skulle være i stand til at anvise en lejer indenfor 6 uger, såfremt man ønsker at fastholde helårsboligen. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det i praksis vil være vanskeligt og konsekvensen vil således være, at flere ejendomme overgår til sommerhusanvendelse.

Såfremt man på et senere tidspunkt ønsker at tilbageføre sit sommerhus til helårsbolig, kan dette imidlertid vise sig særdeles omkostningstungt, idet boligen i så fald skal leve op til eksempelvis de gældende regler om isolering. Det er således vurderingen, at flexboligordningen i lyset af ovenstående kan være en fordel i fastholdelsen af boliger med helårsstatus.

Forvaltningen anbefaler med baggrund i ovenstående, at der uændret gives mulighed for tilladelser til flexboliger på Anholt, og at tilladelserne uændret følger ejeren og ikke ejendommen. Dette for at åbne mulighed for at ”tilbagerulle” forsøgsordningen i forbindelse med ejerskifte, såfremt der mod forventning viser sig uforudsete konsekvenser ved ordningen.

Forvaltningen foreslår desuden, at kompetencen til at meddele tilladelse overgår til forvaltningen for at opnå en hurtigere sagsbehandling. Forvaltningen foreslår, at miljø- og teknikudvalget årligt orienteres om status for antal meddelte tilladelser.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Såfremt miljø- og teknikudvalget tiltræder punkt 3 i indstillingen, udgår den efterfølgende sag om ”Ansøgninger om flexboligtilladelser på Anholt”.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at

1. der fortsat gives mulighed for at få tilladelse til flexbolig på Anholt
2. tilladelserne uændret følger ejeren
3. kompetencen til at meddele tilladelse overgår til forvaltningen.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 25-04-2022

Godkendt.

Bilag:

- | | | | | |
|-------------|------|---|------------|-----|
| 1 - 3265017 | Åben | Notat med synspunkter fra dialogmøde | (47060/22) | (H) |
| 2 - 3265026 | Åben | Juridisk notat om helårsbeboelse og fleksboligtilladelser | (47068/22) | (H) |

