



Til kommunalbestyrelser i kommuner med små øer

Direktion
J.nr. NST-169-00021

Den **11 APR. 2014**

Muligheder for helårsbeboelse på de små øer

Som opfølgning på Sammenslutningen af Danske Småøers brev af 19. december 2013 til den daværende miljøminister om mulighederne for helårsbeboelse i sommerhuse på de små øer bad ministeren Naturstyrelsen om at redegøre for de eksisterende lempeligere muligheder, som kommuner med småøer har på dette område.

Henvendelsen fra Sammenslutningen af Danske Småøer var samtidig en opfølgning på den daværende miljøministers svar til Udvalget for Landdistrikter og Øer på udvalgets spørgsmål alm. del nr. 26, hvori ministeren som følge af de helt særlige vanskeligheder der er på de små øer, bad Naturstyrelsen om at undersøge, om det er muligt og hensigtsmæssigt at foretage en lempelse af dispensationsbestemmelsen for lejere af sommerhuse i sommerhusområder på de små øer uden at komme i væsentlig konflikt med de hensyn, der ligger bag helårsforbuddet.

Det kan oplyses, at Naturstyrelsen er i gang med undersøgelsen, som forventes tilendebragt i løbet af foråret 2014.

Gældende regler

Ifølge planlovens § 40, stk. 1, må sommerhuse i sommerhusområder ikke anvendes til overnatning i vinterhalvåret bortset fra kortvarige ferieophold.

Planlovens forbud mod helårsbeboelse i sommerhuse er med til at modvirke tilfældig byspredning til skade for en planmæssig og samfundsøkonomisk hensigtsmæssig udvikling og til at sikre, at sommerhusområder anvendes til rekreative formål. Samtidig hindrer forbuddet et øget pres for at udlægge nye sommerhusområder i landskabeligt værdifulde områder, især ved de ubebyggede kyststrækninger, og beskytter sårbare landskabstyper mod slid.

Der er dog tre undtagelser, nemlig

1. hvis man har ejet sit sommerhus i otte og er pensionist, jf. planlovens § 41
2. hvis man har et hus, der lovligt blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev til sommerhusområde – og retten ikke senere er bortfaldet.
3. hvis man har fået dispensation af kommunen efter planlovens § 40, stk. 2.

Efter fast praksis kan der gives dispensation til:

- Ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker og visse andre virksomheder, når det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

- Personer, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at den lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse.
- Personer, der på grund af alvorlig sygdom og invaliditet kun kan opnå en rimelig tilværelse i sommerhuset.
- Pensionister, der har ejet et sommerhus i fem år (de har et retskrav til helårsbeboelse efter otte år - se ovenfor).
- I andre særlige tilfælde.

De overordnede hensyn bag helårsforbuddet betyder, at kun særlige hensyn til ejere og disses tilknytning til deres sommerhus kan begrunde en fravigelse fra helårsforbuddet, som loven og praksis er i dag. Lejere kan således ikke få dispensation til helårsbeboelse i et sommerhus i et sommerhusområde.

Der er dog lempeligere muligheder for helårsbeboelse på de vanskeligt stillede små øer – hvoraf nogle også gælder for lejere.

For det første henstillede Miljøministeriet i 1986 til kommunalbestyrelserne om at være mere imødekommende med at meddele dispensation til helårsbeboelse til ejere af sommerhuse i sommerhusområder på de små øer. Tilladelse bør dog kun meddeles, såfremt tilladelsen kan anses for at medvirke til en gunstig udvikling på øen. Henstillingen gælder fortsat. Sådanne tilladelser vil efter Naturstyrelsen opfattelse være omfattet af begrebet "særlige tilfælde" i planlovens § 40. stk. 2.

For det andet kan kommunerne give tilladelse til ejeres og lejerers helårsbeboelse i et fritidshus i landzone efter planlovens landzoneregler. I landzonevejledningen nr. 9563 af 16. oktober 2002 henstilles i afsnit 1.2.6, at kommunalbestyrelserne bør være imødekommende med at meddele landzonetilladelser på de små øer, særligt til erhverv og helårsbeboelse, når det ansøgte ikke strider mod planlægningen i øvrigt.

For det tredje giver "landdistriktsbestemmelsen", som trådte i kraft den 11. april 2013, nye muligheder for erhverv og ejeres og lejerers helårsbeboelse i vanskeligt stillede landdistrikter. Bestemmelsen omfatter også de vanskeligt stillede landdistrikter med små øer og giver kommunerne mulighed for at tillade bl.a. etablering af helårsboliger i alle typer overflødiggjorte bygninger, dog ikke sommerhuse i sommerhusområder, og nybyggeri af helårsboliger i umiddelbar tilknytning til eksisterende landsbyer eller anden tilsvarende bebyggelse. Vejledning til denne bestemmelse forventes udsendt i foråret 2014.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Fuldmægtig Lone Møller, lomoe@nst.dk og tlf. 72 54 48 06.

Med venlig hilsen


Sven Koefoed-Hansen

Kopi til Sammenslutningen af Danske Småøer dwan@danske-smaaoer.dk