

Vedr.:**Helårsbeboelse i sommerhusområdet Rosenlund**

Baggrundsnotat for behandling af ansøgninger om dispensation til helårsbeboelse

Dato: 15. februar 2015/
ajour 11. november 2018**Sagsbehandler:** HJJ/
ajour CBE**Journal nr.:** 01.07.02

Dette notat er en ajourføring af et tidligere notat nr. 01.10, og indeholder et overblik over retstilstanden på området for sommerhusbeboelse og giver et overblik over de muligheder kommunen har, for at give dispensation til at et sommerhus kan benyttes til helårsbeboelse.

Rosenlund – fakta om ejendomssammensætning og planmæssige status.

Rosenlund blev fastlagt som sommerhusområde i bygningsvedtægt for St. Magleby Kommune i 1963, og videreført som sådan i de efterfølgende regionplaner. Området indeholder 54 ejendomme hvoraf de 10 har en oprindelig status som helårshuse.

Forskellige kommunalbestyrelser har op gennem 80^{erne} og 90^{erne} forsøgt at få området konverteret til helårsområde (byzone), dog uden at ønsket blev imødekommet af overordnede planmyndigheder.

Ved revision af planloven i 2007 blev det i § 5b bestemt, at alle sommerhusområder, beliggende i kystnærhedszonen, hvortil hele Dragør Kommune kan henføres, fastholdes til ferieformål. Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; den såkaldte Fingerplan 2013 fastslår, i lighed med de tidligere Fingerplaner, at de eksisterende sommerhusområder i Dragør Kommune, skal fastholdes som rekreative områder til ferieformål.

Dette formål er derfor også fastholdt af Dragør Kommune i den vedtagne kommuneplan 2013.

På det foreliggende grundlag kan en eventuel statusændring fra sommerhusområde til helårsområde, ikke gennemføres uden en ændring af planloven.

Lov- og plangrundlag

Der gælder et generelt forbud mod helårsanvendelse af boliger i et sommerhusområde, jf. Planlovens § 40 stk.1. Intentionerne hermed er blandt andet at fastholde sommerhusområderne til rekreative og fritidsmæssige formål, og hindre at de udvikler sig til almindelige parcelhuskvarterer.

Samtidig tilstræbes, at der ikke opstår et u hensigtsmæssigt pres for at udlægge nye sommerhusområder i landskabelige værdifulde områder, især ved de ubebyggede kyststrækninger. Forbuddet skal også beskytte områdernes landskaber for slid.

Forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhusområderne har været gældende i ca. 70 år, og har været grundlaget for at fastholde områderne karakter af fritidsområder.

I 2 særlove fra henholdsvis 1983 og 1999 blev der givet mulighed for at give personlige dispensationer til ejerne af et sommerhus. De dispensationer, som blev givet i medfør af 1983-loven er der fortsat 9 af i Rosenlund, og dispensationerne bortfalder ved dødsfald eller fraflytning.

I 1999 blev det vedtaget, at give mulighed for at give 10-årige dispensationer til personer der ejede og beboede sommerhusene på helårsbasis. Disse 10-årige dispensationer udløb den 1. oktober 2009 og kan ikke forlænges.

På nuværende tidspunkt gælder derfor alene de i Planloven §§ 40, stk.1. 2. pkt. og 41 fastsatte situationer – hvor man enten har et retskrav på at blive boende på helårsbasis enten fordi huset var et helårshus, da sommerhusområdet blev udlagt, eller fordi man som pensionist (herunder førtidspensionister, efterlønsmodtagere, flexydelsesmodtagere, er 60 år og er gået på pension) har ejet huset i 1 år (~~8-år~~ – det tidligere krav om 8 års ejerskab er blevet lempet i planloven til 1 år).

Endelig kan man – ud over de foran beskrevne 2 situationer – opnå ret til bebo huset på helårsbasis, hvis kommunen giver dispensation til det.

Dispensationsmuligheder og praksis:

Den generelle dispensationsbeføjelse fra forbuddet mod helårsbeboelse fremgår af planlovens § 40 stk.2., som slår fast, ”*Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet i stk. 1. En dispensation bortfalder ved ejerskifte og når ejendommen ikke længere benyttes til helårsbeboelse.*”

Der er ikke i selve loven fastsat nærmere angivelser af, hvad der overordnet kan betragtes som ”særlige tilfælde”, men af lovens forarbejder, vejledninger til loven, domspraksis, henstillinger fra overordnede myndigheder, o. lign., kan der udledes 5 situationer, hvor kommunen ud fra en konkret og individuel vurdering, lovligt kan meddele dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse:

1. Ejere og forpagtere af dagligvarebutikker, restauranter, hoteller o. lign i sommerhusområderne, når det har været nødvendigt for virksomhedens drift, at virksomheden ligger i sommerhusområdet og nødvendigt at ejeren/forpagteren bor der.
2. Til personer der i forbindelse med erhvervelsen af en ejendom i et sommerhusområde, fejlagtig af Kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunnet benyttes til helårsbeboelse.
3. Ved alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en rimelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset, medens helbredsmæssige årsager i øvrigt normalt ikke har bevirket, at der kan gives dispensation.
4. ~~Til pensionister, der har ejet deres sommerhus i 5 år, hvor retten til helårsbeboelse først indtræder efter 8 års ejerskab.~~(ikke relevant mere, da kravet til ejerskab er lempet til 1 år i planloven)
5. I andre særlige tilfælde, hvor Kommunen konkret vurderer, at der er særlige forhold, der taler for at fravige forbuddet.

Rækkevidden af Kommunens dispensationsbeføjelser udgøres i princippet af ovennævnte 5 retningslinjer, som skal anvendes ved vurderingen af de enkelte dispensationsansøgninger.

Det skal dog bemærkes, at dispensationsmuligheden i gennem årene har været administreret meget restriktivt, fordi det har været et klart formål fra lovgivers side, at hindre almindelig helårsbeboelse i sommerhusområderne. Denne restriktive praksis skal ifølge bemærkningerne til loven fastholdes af Kommunerne ved behandling af dispensationsansøgninger.

Punkterne 1-5 forudsætter som anført, at dispensationsansøgningerne vurderes individuelt, og medens punkterne 1, 2 og 4 er ret konkrete i deres udformning, fordi det tydeligt fremgår, hvilke betingelser der skal opfyldes, før der kan gives dispensation, skal der knyttes bemærkninger til punkterne 3 og 5, da disse ikke angiver, præcist hvilke situationer/omstændigheder der kan udløse en dispensation.

Punkt 3 : Alvorlig sygdom og invaliditet, hvor en tålelig tilværelse kun har kunnet opnås i sommerhuset:

I forhold til denne dispensationsmulighed, er der tale om et lægefagligt skøn. Administrationen har derfor – i sager hvor helbredet har indgået som et argument for ansøgningen – forelagt ansøgningen og borgerens lægelige oplysninger for relevante lægekonsulenter, og i alle tilfælde spurgt, ”*om det*

fremsendte materiale giver anledning til at konkludere, at den pågældende alene kan opnå en tålelig tilværelse i sommerhuset”.

Svarene fra de respektive lægekonsulenter vedlægges de enkelte sager som lukkede bilag, og administrationen indstiller, at svarene lægges til grund, da de er resultatet af en lægefaglig vurdering.

Punkt 5, Andre særlige tilfælde, hvor særlige forhold taler for at der gives dispensation:

Der foreligger ingen nærmere definitioner af hvad det nærmere indhold af denne dispensationsmulighed er eller bør være.

Det er derfor den enkelte kommunes ansvar, ved konkrete, individuelle vurderinger og skøn, at fastlægge området, for hvad der udgør særlige tilfælde/særlige forhold i netop den enkelte kommune.

Da der fra lovgivers side er lagt op til en restriktiv dispensationspraksis, er det administrationens opfattelse, at der med særlige tilfælde/forhold tænkes på situationer, som ikke er udtrykkeligt beskrevet i punkterne 1-4, men som er af ligeså tungtvejende (social) karakter. – Eksempelvis situationer som indebærer alvorlige sociale begivenheder og lignende.

Der må foretages et konkret skøn ud fra de oplysninger som foreligger i den enkelte ansøgning.

Dispensationer, der meddeles i sådanne tilfælde, er typisk gældende i fx en vinterperiode eller på anden måde tidsbegrænset.

Kommunes hidtidige dispensationspraksis

Kommunens dispensationspraksis, jf. planlovens § 40 stk.2, har siden 2010 været relativ lempelig.

Konkret er der meddelt 18 dispensationer til helårsbeboelse i Rosenlund. Alle dispensationerne er tidsbegrænset til 10 år, og de er meddelt på baggrund af et konkret og individuelt skøn.

Kommunalbestyrelsen vil i denne 10 årige periode fortløbende søge at få Rosenlund konverteret til et helårsområde (byzoneområde).

Klagemuligheder.

Afgørelse i henhold til planlovens § 40 stk.2, herunder afslag på dispensationer, kan påklages til Planklagenævnet ~~Natur- og Miljøklagenævnet~~, for så vidt angår retlige spørgsmål, det vil fx sige om den pågældende ansøgning har været behandlet korrekt inden for rammerne af loven.

Statsforvaltningerne, har tilsynet med kommunerne, og kan, også på eget initiativ, gøre kommunens administration af dispensationsbeføjelsen i § 40 stk.2, til genstand for en prøvelse.