

Vedr.:

Helårsbeboelse i sommerhusområdet Rosenlund

Baggrundsnotat for behandling af ansøgninger om dispensation til helårsbeboelse

Dato: 19. august 2021

Sagsbehandler:

Cecil Lundme Olausson
(CLO)

Dette notat er en ajourføring af et tidligere notat nr. 01.15, ajourført i 2018, og indeholder et overblik over retstilstanden på området for sommerhusbeboelse. Notatet 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.

Kommunalbestyrelsen har stadig et ønske om at muliggøre permanent helårsbeboelse i området, hvilket er beskrevet i perspektivplan *"konvertering af sommerhusområdet Rosenlund til helårsområde"* i kommuneplanrevision 2013. Her konkluderes samtidig, at der aktuelt ikke er planlægningsmæssige grundlag for at realisere byudviklingen.

Lov- og plangrundlag

I Lov om Planlægning (Planloven), LBK nr. 1157 af 01/07/2020, beskrives i lovens §5b, at alle sommerhusområder beliggende i kystnærhedszonen, hvortil hele Dragør Kommune kan henføres, fastholdes til ferieformål.

Samtidig fastslår Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning; den såkaldte Fingerplan 2019, i lighed med de tidligere Fingerplaner, i direktivets kapitel 5, hvilke typer fritidsanlæg, der kan placeres i hhv. de indre og de ydre grønne kiler. Her ses at de eksisterende sommerhusområder i Dragør Kommune, er placeret i en af de indre grønne kiler, og derfor skal fastholdes som rekreativt område til ferieformål.

På det foreliggende grundlag kan et ønske om en eventuel statusændring fra sommerhusområde til helårsområde, ikke gennemføres, da det forudsætter en revision af Fingerplan 2019 og en ændring i Planloven.

Baggrund for 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 uhensigtsmæssigt 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 områdernes karakter af fritidsområder.

I to 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 ni 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 (jf. det tidligere krav om 8 års ejerskab der er blevet lempet i planloven til 1 år).

Endelig kan man – ud over de foran beskrevne to 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 følgende 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 fire 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 kunne 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. 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 fire 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 1-4 forudsætter som anført, at dispensationsansøgningerne vurderes individuelt, og medens punkterne 1 og 2 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 4, 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 beder derfor – i sager hvor helbredet har indgået som et argument for ansøgningen – ansøger om at dokumentere de helbredsmæssige forhold ved at indsende en lægeerklæring. Borgeren informeres om, at lægeerklæringen skal forholde sig specifikt til, om den pågældende alene kan opnå en tålelig tilværelse i sommerhuset som følge af sine helbredsmæssige forhold.

Disse sager sættes på dagsordenen som lukket punkt, da de indeholder fortrolige oplysninger om personfølsomme forhold.

Punkt 4

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 1-3, 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.

Frem til i dag har dispensationerne været tidsbegrænset til 10 år, og de er meddelt på baggrund af et konkret og individuelt skøn. Flere af disse dispensationer er nu udløbet, og mange sommerhusejer har derfor søgt på ny.

Kommunalbestyrelsen vil 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, 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.