

Mulighed for flexbolig-status

Mere fleksibel flexboligordning

Flexboligordningen, som siden 2013 har transformeret helårshuse på landet til fritidsboliger for blandt andre byboere, har med en lovændring fået et løft. Potentialet for mere liv på landet er stort, for lige nu står 75.000 danske helårshuse ubeboede hen.

En af vejene til mere aktivitet på landet er at give boligejere lov til at bruge helårsboliger som fritidsboliger. På den måde kan helårsboliger, der ellers ville stå tomme hen, bebos i weekender og ferier, og ejerne sørger samtidig for at vedligeholde huse, der måske ellers ville stå ubeboede hen.

Muligheden for tilladelse til at bruge helårsboliger som fritidsbolig i kommuner med bopælspligt er ikke ny. Flexboligordningen trådte i kraft i maj 2013, og før kunne kommunerne give boligejere weekendattester, som fritog dem for bopælspligten.

Udfordring ved flexboligordningen af maj 2013 var, at tilladelsen kun kunne gives til ejeren og ikke til selve boligen. Derfor kunne ejeren ikke være sikker på at kunne sælge boligen videre med fortsat tilladelse. En anden udfordring var, at kommunen ikke kunne give bindende forhåndstilsagn. Boligkøbere kunne i princippet ikke være sikre på at få flexboligtilladelse efter et køb, selvom de havde fået kommunens tilkendegivelse om det.

DE har rejst de to problemer over for politikere og embedsfolk. Og med en tilpasning af flexboligordningen, som Folketinget i ubemærkethed vedtog før jul med ikrafttræden pr. 1. januar 2016, er uhensigtsmæssighederne ryddet af vejen.

Kommunen afgør, om der gives flexboligtilladelse

Kommunerne har forskellige holdninger til at give flexboligtilladelser. Nogle kommuner har ikke bopælspligt, hvorfor det er overflødigt

med flexboligtilladelserne. Andre kommuner har bopælspligt, men giver slet ikke tilladelser. Nogle giver dem i hele kommunen, og andre giver dem kun i landzoner. Uanset hvad, er det den enkelte kommune, der afgør, om den giver flexboligtilladelser, og om den vil knytte den til ejeren eller til boligen.

Større potentiale

Det giver grobund for en større udbredelse af flexboligordningen, at potentielle købere og sælgere af flexboliger nu kan få en tilladelse, der følger boligen, og at de også kan få et bindende forhåndstilsagn.

Ifølge en rapport fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (marts 2015) var der fra maj 2013, hvor ordningen trådte i kraft, og frem til 2015 udstedt 384 flexboligtilladelser i de 46 kommuner, der klassificeres som yder- eller landkommuner.

Lige nu står der lidt over 75.000 danske enfamiliehuse tomme (se fordelingen på kommuner på danmarkskortet på næste side). Der er derfor absolut potentiale til at få flere flexboliger i takt med, at ordningen bliver mere kendt, og hvis kommunerne er villige til at give tilladelserne.

Flexboligens målgrupper

Flexboligen kan appellere til mennesker, der ønsker et fritidshus, som ikke ligger i et typisk sommerhusområde, men som ligger mere frit. Det kan være til byboere, som gerne vil have en tilknytning til de områder, som de voksede op i. Eller seniorer, som på et senere tidspunkt måske vil tilbringe alderdommen i huset.

En flexbolig kan udlejes, herunder til fritidsformål, når den er taget i anvendelse til det.

Hvordan får man en flexbolig?

Ejeren – eller den kommende ejer – skal søge kommunen om flexboligtilladelse.

Det er op til den enkelte kommune at beslutte de nærmere retningslinjer for tildeling af flexboligtilladelser, herunder at afgøre, hvilke områder i kommunen der er flexboligområder, og hvilke der eventuelt ikke er.

En flexboligtilladelse er betinget af, at anden lovgivning respekteres. Især planloven og planer fastsat i dens medfør kan her være relevante.

For eksempel kan en kommune ikke dispensere fra bopælspligten, når en lokalplan indeholder krav om, at ejerens helårsbolig er underlagt bopælspligt. Kommunen kan kun give flexboligtilladelse, som ikke strider imod dens lokalplan eller planloven. Hvis den i sådan et tilfælde vil give tilladelse til at anvende en helårsbolig som fritidsbolig, må den ændre lokalplanen.

Kan man få realkreditlån til en flexbolig?

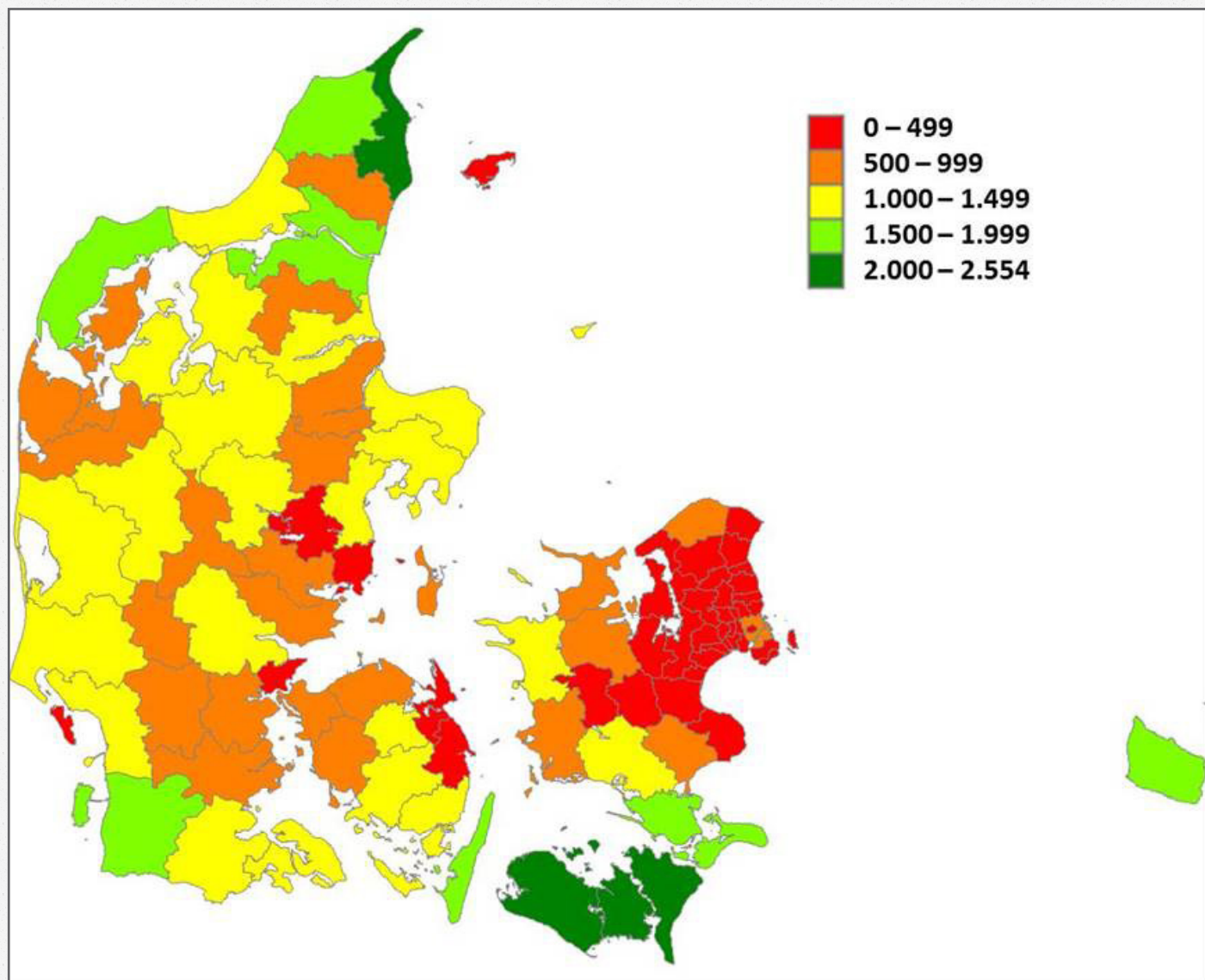
Ja, men det er op til det enkelte realkreditinstitut at vurdere, om ejeren kan opnå realkreditbelåning. I så fald vil man typisk kunne opnå 60 procents belåning af husets værdi på linje med realkreditbelåning af fritidshuse.

Tjek, om huset har flexboligstatus i dag – slå adressen op på www.ois.dk

Tekst: Cheføkonom Troels Teill Eriksen, DE

Foto: Colourbox

Antal ubeboede enfamiliehuse - 2016



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Ejendomsmæglerforening