



NOTAT

Dato: 20. december 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.:
Sagsbeh.: NER/MPK
Dok id: 428397

Q&A til flexboligordningen

Baggrund

Ministeriet får mange henvendelser fra kommuner og borgere, som er i tvivl om hvordan ordningen med flexboliger og bestemmelserne herom skal forstås. I nærværende notat vil der derfor blive redegjort kort for flexboligordningen og besvaret en række spørgsmål fra borgerne til brug for en Q&A til ministeriets hjemmeside.

Fleksboligordningen

Flexboligordningen blev indført ved lov nr. 413 af 29. april 2013 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Med lovændringen er boligreguleringslovens § 50 blevet præciseret således, at kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at ejeren af en helårsbolig kan benytte boligen til fritidsformål og på et senere tidspunkt vende tilbage til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke hertil fra kommunalbestyrelsen.

Lovforslaget er et led i regeringens indsats mod forfald af boliger i områder med affolkning i landdistrikterne, da der er mange helårsboliger i yderområderne, som står helt eller delvis ubeboede med nærliggende fare for at forfalde.

FAQ (Q&A)

Spørgsmål:

1. Må man leje sin flexbolig ud?
2. Kan udlændige få en flexboligtilladelse?
3. Kan man få håndværkerfradrag til sin flexbolig?
4. Hvad sker der, hvis man vil benytte sin flexbolig til helårsbolig?
5. Er det alle helårsboliger der kan bruges til flexboliger?
6. Hvordan får man en flexbolig?
7. Kan man få realkreditlån til en flexbolig?
8. Er det muligt at give dispensation fra bopælspligten når en lokalplan kræver, at der er bopælspligt hele året?

Svar:

Ad 1. Må man leje sin flexbolig ud?

Ja, en flexbolig kan udlejes, herunder til fritidsformål, når den er taget i anvendelse hertil.

Ad 2. Kan udlændige få en flexboligtilladelse?

Udlændige kan ikke få en flexboligtilladelse, idet det vil stride imod erhvervslovens forbud imod, at udlændinge erhverver fritidsejendomme i Danmark.

Ad 3. Kan man få håndværkerfradrag til sin flexbolig?

Ja, det er muligt at få håndværkerfradrag for vedligeholdelse af en flexbolig. Fra den 22. april 2013 er der indført regler om håndværkerfradrag for fritidsboliger m.v. For nærmere oplysninger om fradraget henvises der til SKAT og nedenstående link:

<http://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=2134368>

Ad 4. Hvad sker der, hvis man vil benytte sin flexbolig til helårsbolig?

Med flexboligordningen er der tale om en ordning, hvor boligen bevarer sin helårsstatus, selvom den anvendes til fritidsformål.

Det betyder i praksis, at i de tilfælde, hvor kommunen meddeler ejeren af boligen en flexboligtilladelse, vil boligen i tilladelsens løbetid bevare sin formelle status som helårsbolig. Boligejeren har således mulighed for at benytte flexboligen til helårsbeboelse på ny uden at skulle indhente tilladelse fra kommunen.

Hvis ejeren efter at have benyttet boligen som helårsbolig igen ønsker at benytte boligen som flexbolig, må ejeren ansøge kommunen om en ny flexboligtilladelse.

Ad 5. Er det alle helårsboliger der kan bruges til flexboliger?

Det er som udgangspunkt alle helårsboliger, der kan anvendes som flexbolig. En flexboligtilladelse er dog betinget af at anden lovgivning respekteres. Særligt planloven og planer fastsat i medfør heraf kan være relevant i denne sammenhæng.

Det må også bemærkes, at da anden lovgivning skal respekteres, kan der ikke gives flexboligtilladelse til landbrugsejendomme, hvis ejendommene er omfattet af bopælspligten efter landbrugsloven.

Det er op til kommunerne at beslutte de nærmere retningslinjer for meddelelse af flexboligtilladelse, herunder fx hvilke områder i kommunen der med fordel kan anvendes som flexboligområde.

Ad 6. Hvordan får man en flexbolig?

Ejeren af boligen skal ansøge kommunen om tilladelse til at få en flexboligtilladelse. En flexboligtilladelse ophører ved ejerskifte. Hvis man ønsker at sælge en bolig, kan man derfor anmode kommunen om at afgive en forhåndstilkendegivelse af, om kommunen efter ansøgning fra en ny ejer vil meddele en flexboligtilladelse.

Ad 7. Kan man få realkreditlån til en flexbolig?

Flexboligordningen er ikke til hinder for, at ejeren af boligen kan få et realkreditlån. Det er dog op til det enkelte realkreditinstitut at vurdere, hvorvidt ejeren af flexboligen kan få et realkreditlån.

Ad 8. Er det muligt at give flexboligtilladelse, når en lokalplan kræver, at der er beboelse hele året?

Nej, det er ikke muligt for en kommune at dispensere fra bopælspligten i den situation, hvor kommunens lokalplan indeholder krav om, at ejerens helårsbolig er underlagt bopælspligt.

Kommunen kan alene give en flexboligtilladelse, som ikke er i strid med kommunens lokalplan eller planloven.

Hvis kommunen ønsker, at der skal kunne gives flexboligtilladelser til de pågældende boliger, må kommunen sørge for at indrette deres lokalplan således, at der er mulighed for at ejeren af en bolig kan anvende den som fritidsbolig.