

Til landets kystkommuner

Faktaark til kystkommunerne om overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone

1. Indledning

Med aftalen *Danmark i bedre balance - bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet* og vedtagelsen af lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger åbnes mulighed for, at kystkommuner kan ansøge om at overføre eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone. Det kan for eksempel være mindre sommerhusområder, der ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, og hvor den rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere er af underordnet betydning.

På baggrund af kommunernes ansøgning udsteder Erhvervsministeren et landsplandirektiv¹, der fastsætter hvilke sommerhusområder, der kan overføres til byzone. Herefter kan kommunerne overføre de pågældende sommerhusområder til byzone ved en lokalplan.

Denne vejledning gennemgår kriterierne for, at landets kystkommuner kan overføre sommerhusområder til byzone (afsnit 2). Endvidere beskrives proceduren for kommunernes ansøgninger om overførsel (afsnit 3)².

I tillæg hertil redegøres der i to bilag for en række spørgsmål, som en overførsel kan rejse i forhold til bygningsreglementet (bilag 1) samt vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser (bilag 2).

2. Kriterier for at overføre sommerhusområder til byzone

Følgende overordnede kriterier fremgår af planloven:

- De generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt.

¹ Jf. § 5b, stk. 6, jf. § 3 stk. 1 og stk. 2.1. pkt., i lov nr. 668 af 08/06/2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger.

² Kriterier og procedure for kommunernes ansøgning om overførsel af sommerhusområder fremgår af bemærkningerne til § 5b, stk. 7, i lov nr. 668 af 08/06/2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

- Kommunalbestyrelsen skal i sin ansøgning om overførsel redegøre for de konsekvenser, som en overførsel kan have for den enkelte grundejer.
- Mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skal ønske en overførsel til byzone.

Om de generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone

De generelle kriterier i den moderniserede planlov for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt³. Det indebærer, at der skal være et behov for yderligere areal til byvækst, hvilket betyder, at det som udgangspunkt kun er eksisterende sommerhusområder, som er beliggende i umiddelbar tilknytning til eksisterende, sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.

I den moderniserede planlov er der indført nye regler for byvækst, og det er disse nye regler, der skal lægges til grund for opgørelsen af byvækst. Der henvises til bekendtgørelsen samt vejledningen for yderligere oplysninger om regler for byvækst.

Om kommunens redegørelse til grundejerne

Det påhviler kommunen at redegøre for konsekvenserne af en overførsel af sommerhusområde til byzone. Redegørelsen skal forelægges samtlige grundejere, der er omfattet af den påtænkte overførsel, og grundejerne skal på dette grundlag spørges, om de kan gå ind for en overførsel.

Nedenfor angives som vejledning for kommunen nogle forhold, der typisk bør indgå i redegørelserne. Det er op til kommunen at vurdere, hvilke konkrete forhold der gør sig gældende for de specifikke områder, og som derfor er relevante at medtage i kommunens redegørelse:

- Ændringer i anvendelse af de enkelte ejendomme (fortsat sommerhusanvendelse, mulighed for helårsbeboelse afhængig af krav efter bygningslovgivningen mv.). Læs mere om reglerne i forhold til bygningsreglementet i bilag 1 til denne vejledning.
- Økonomiske konsekvenser for grundejere (fx ejendomsbeskatning). Læs mere om vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser i bilag 2 til denne vejledning.
- Etablering eller ændringer af fællesanlæg (lokal infrastruktur mv.).
- Særlige udgifter for den enkelte grundejer (engangsudgifter/løbende udgifter).
- Finansieringsmuligheder for grundejere.
- Indhold i kommende lokalplan mv. for området, og hvor lang tid kommunen forventer at være om at udarbejde eventuel lokalplan.

Om afstemning blandt grundejerne

Kommunens redegørelse skal forelægges samtlige grundejere, der er omfattet af den påtænkte overførsel, og grundejerne skal gives en rimelig frist til at afgive en udtalelse herom, inden afstemningen igangsættes. Det anbefales, at

³ Jf. planlovens kapitel 4.

kommunen ikke gennemfører høring eller afstemning blandt grundejerne i sommerferien.

Kommunen skal oplyse de berørte grundejere om, at en evt. overførsel til byzone forudsætter, at der for det område, der påtænkes overført til byzone, er et kvalificeret flertal for en overførsel på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige grundejere. Derfor skal der ved afstemning klart fremgå, at den enkelte grundejer opfordres til at afgive sin stemme (ja/nej) i spørgsmålet om overførsel til byzone i det pågældende område. Ejere af grunde, hvor der er boliger med status af helårsbeboelse, er stemmeberettiget på lige fod med ejere af sommerhusgrunde.

3. Ansøgning om at overføre sommerhusområder til byzone

Kommunalbestyrelsen skal senest den **15. oktober 2017** ansøge Erhvervsstyrelsen om at få overført sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone. Der ansøges via en ansøgningsportal, der tilgås fra Erhvervsstyrelsens hjemmeside. Overordnet skal ansøgningen indeholde følgende:

- En redegørelse for, at den turistmæssige og rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere for det pågældende areal er af underordnet betydning.
- En redegørelse for, at overførsel til byzone er forenelig med bestemmelserne i planloven for nyudlæg af byvækst.
- Kopi af redegørelsesmaterialet sendt til grundejerne.
- Oplysninger om afstemningsresultatet.
- Oplysninger om de omfattede ejendomme, såsom matrikelnummer.

Om den videre proces (efter at kommunen har ansøgt om overførsel)

Efter ansøgningsfristens udløb vil Erhvervsstyrelsen gennemgå de indsendte ansøgninger for at vurdere, om kriterierne for at overføre sommerhusområder til byzone er opfyldt. Herefter vil processen med udarbejdelse af landsplandirektiv igangsættes, og processen vil følge de almindelige regler herom, herunder en offentlig høring. Landsplandirektivet vil udgøre den planlægningsmæssige og juridiske ramme for kommunens opfølgende udarbejdelse af lokalplan(er), der overfører sommerhusområderne til byzone.

Spørgsmål

Spørgsmål til denne vejledning kan rettes til Erhvervsstyrelsen til mailadresse planloven@erst.dk.

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 41780510
Fax 7262 6790
dch@tbst.dk
www.trafikstyrelsen.dk

Notat

Dato 23. maj 2017

Bilag 1 – bygningsreglementet og overførsel af sommerhusområder til byzone

I det følgende beskrives en række eksempler på sammenspillet mellem overførslen af sommerhusområder til byzone og bygningsreglementets regler. Der er med hjemmel i byggeloven og bygningsreglementet som udgangspunkt krav om byggetilladelse ved opførelse af nyt byggeri af en vis størrelse, ved væsentlige anvendelsesændringer, etablering af altaner mv.

Det er kommunalbestyrelsen, der i deres rolle som bygningsmyndighed udsteder byggetilladelser. En anvendelsesændring fra sommerhus til helårshus er en væsentlig anvendelsesændring og der er efter byggelovgivningen krav om en byggetilladelse. En byggetilladelse i de nedenfor beskrevne situationer betyder, at der gives tilladelse til en statusændring fra sommerhus til helårshus, og gives typisk med betingelse om, at energikravene til helårsbeboelse i bygningsreglementet er overholdt.

Sommerhus med anvendelse som helårsbolig af pensionist

I en situation, hvor en pensionist lovligt anvender sit sommerhus til helårsbeboelse, og sommerhusområdet overføres til byzone, vil der ikke være krav om byggetilladelse efter bygningsreglementet, idet sommerhuset fortsat har status som sommerhus. Det er først ved ansøgning om ændring af status fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Sommerhus med lovlig anvendelse som sommerhus

Der vil ikke være krav om byggetilladelse i en situation, hvor en person fortsat anvender sit sommerhus som sommerhus, efter at der er vedtaget en lokalplan, der overfører det område, sommerhuset er beliggende i, til byzone. Det er først ved ansøgning om statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Salg og arv af sommerhus

Et salg af et sommerhus eller et sommerhus, der arves, men fortsat anvendes som sommerhus vil ikke kræve byggetilladelse, idet byggeloven ikke regulerer ejerforhold. Det er først ved ansøgning om statusændring, fra sommerhus til helårsbeboelse, at der er krav om byggetilladelse.

Dato 23. maj 2017

Bevaringsværdige bygninger

Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen er ikke ressortmyndighed for bevaringsværdige bygninger.

Ved en statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, hvor sommerhuset i plangrundlaget er vurderet som bevaringsværdigt, er det kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed, der vurderer, hvilke krav der skal opfyldes.

Dispensationer

Byggelovens § 22 indeholder hjemmel til, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed efter ansøgning kan dispensere fra bestemmelser i byggeloven eller bestemmelser fastsat i medfør af loven.

Der kan kun gives en dispensation, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger til grund for den bestemmelse, der dispenseres fra, eller når hensynet bag den bestemmelse, der dispenseres fra, opfyldes på anden måde.

Der kan ikke siges noget generelt om, i hvilke situationer det vil være muligt at dispensere fra bygningsreglementets krav ved statusændring fra sommerhus til helårsbeboelse, idet en afgørelse om dispensation fra regler i byggeloven eller bestemmelser fastsat i medfør af byggeloven alene kan træffes efter en konkret vurdering. Kommunen er således forpligtet til at udøve et konkret skøn i hver enkelt sag i overensstemmelse med de forvaltningsretlige grundsætninger.

Spørgsmål

Hvis kommunen har spørgsmål til fortolkning af byggeloven og bygningsreglementet kan Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen vejlede herom – dog ikke i konkrete sager. Kommunen vejleder grundejere, idet det er kommunen, som er bygningsmyndighed og dermed træffer afgørelse i konkrete sager.

Notat

24. maj 2017

J.nr.: 17-0563876

SKAT Ejendom
Ejendomsvurderingskontoret

BILAG 2 – SKAT OG OVERFØRELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER TIL BYZONE

I det følgende skitseres hovedprincipperne for, hvordan ejernes ejendomsvurderinger vil kunne påvirkes, når et sommerhusområde, med vedtagelse af en lokalplan, overføres til byzone.

BAGGRUND OG FORUDSÆTNING

De vurderings- og beskatningsmæssige konsekvenser beskrives med udgangspunkt i den nuværende vurderingslov ud fra den forudsætning, at vurderingsloven aktuelt er ved at blive ændret frem mod sommeren 2017. Det forventes, at der udarbejdes nye ejendomsvurderinger for ejerboliger pr. 1. september 2018, hvormed de forestående planændringer vurderingsmæssigt vil skulle håndteres med udgangspunkt i den nye vurderingslov.

Regeringen har d. 18. november 2016 indgået [forlig](#) omkring principperne for de nye ejendomsvurderinger og der er tilsvarende indgået [forlig](#) d. 2. maj 2017 omkring et nyt boligbeskatningssystem.

Det primære udestående ift. grundlaget for den fremtidige ejendomsbeskatning, relaterer sig derfor til vedtagelsen af den nye Ejendomsvurderingslov L211, som forventes 3. behandlet i Folketinget d. 2. juni.

GÆLDENDE GRUNDLAG FOR EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSBESKATNING

Ved fastsættelse af grundværdier og ejendomsværdier, skal der tages udgangspunkt i de offentligretlige rettigheder og byrder¹, der gælder for de enkelte ejendomme på vurderingstidspunktet. Dette betyder jf. den nuværende vurderingslov, at ejendomme vurderes ud fra det gældende plangrundlag pr. 1. oktober hvert år². Her er lokalplaner særligt afgørende, fordi de tildeler ejerne nogle udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, som ejerne kan støtte ret på.

¹ Jf. Vurderingslovens §10 stk. 2 og §11, skal der desuden tages højde for visse privatretlige servitutter

² Det forventes, at ejendomme fra 2018 vurderes ud fra deres planmæssige tilstand pr. 1. september.

Af tabellen nedenfor fremgår eksempler på, hvilke typer af rettigheder, byrder og bestemmelser, som kan have betydning for ejendomsvurderingerne.

Eksempler på byrder og rettigheder, som vurderingerne skal tage højde for	Eksempler på bestemmelser, som er særligt væsentlige for vurderingerne
<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner• Kommuneplaner• Tinglyste deklARATIONER (primært offentligretlige)• Bygge-og beskyttelseslinjer• Bygningsreglementet	<ul style="list-style-type: none">• Zonekode• Anvendelse (generel, specifik, konkret)• Max. tilladt bebyggelsesprocent• Max. højde, bredde, dybde mv.• Mindste grundstørrelse³

Her er det særligt væsentligt at være opmærksom på, at grundværdier og ejendomsværdier fastsættes med udgangspunkt i den potentielt *økonomisk bedste* anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for, jf. [Vurderingslovens § 10 og §13](#). Dette gælder *uanset* om ejerne af de omfattede ejendomme vælger at udnytte de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for. Det er dermed meget væsentligt for ejendomsvurderingerne, hvordan kommunerne konkret udformer de nye lokalplaner, særligt vedrørende de bestemmelser, der fremgår af tabellen ovenfor.

Hvis de udnyttelses- og anvendelsesmuligheder, der er fastlagt i en ny lokalplan, *samtidig* vurderes at udgøre en økonomisk god anvendelse af de omfattede ejendomme, så kan den nye lokalplan umiddelbart forventes at medføre *en ændret ejendomsvurdering*, som er baseret på de *maksimal* udnyttelses- og anvendelsesmuligheder som lokalplanen tillader⁴. Dvs. at hvis en lokalplan fx forøger en maksimal tilladt bebyggelsesprocent og nedsætter mindste grundstørrelsen som følge af, at et sommerhusområde overføres til byzone, så kan det *som hovedregel* forventes at medføre en højere ejendomsvurdering (grundværdi og ejendomsværdi) og en højere ejendomsbeskatning for ejerne.

En højere ejendomsvurdering forudsætter dog, at de forøgede udnyttelses- og anvendelsesmuligheder *samtidig* afspejles i det lokale handelsprisniveau, da både ejendomsværdi og grundværdi fastlægges ud fra værdien i handel og vandel jf. [vurderingslovens §6 og §13 stk.1](#). Det betyder, at hvis en ny lokalplan forøger udnyttelses- og anvendelsesmulighederne for de omfattede ejendomme, så vil det ikke *automatisk* medføre en højere ejendomsvurdering, hvis det ikke samtidig afspejles eller forventes afspejlet i det lokale handelsprisniveau.

³ Den mindste grundstørrelse der kræves for at kunne udstykke til selvstændige bebyggelse. En nedsættelse af mindste grundstørrelsen vil fx isoleret set give mulighed for at flere grundejere vil kunne udstykke og frasælge en grund

⁴ I det omfang, der konkret er fastlagt begrænsninger for byggemulighederne på en grund i *anden* lovgivning, fx en strandbeskyttelseslinje, skal vurderingerne dog også tage højde for dette, jf. tabellen ovenfor.

Ud fra forslaget til ny Ejendomsvurderingslov vil denne grundlæggende sammenhæng mellem lokalplaner, handelsprisniveau, ejendomsvurderinger og ejendomsbeskatning ikke blive ændret væsentligt med de nye ejendomsvurderinger fra 2018.

SPØRGSMÅL

Hvis kommuner eller ejendomsejerne har behov for vejledning omkring hvordan en konkret lokalplan forventes at kunne påvirke ejendomsvurderingerne, bedes de kontakte SKAT Ejendom.