



Enhedslisten
Att. Solveig Munk

5. maj 2025
Side 1 af 2

Svar på 10-dages forespørgsel fra EL om nedlægning af boliger

Solveig Munk fra Enhedslisten har den 28. april 2025 sendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø med opfølgende spørgsmål til en tidligere besvarelse om beskyttelse af lejere ved nedlæggelse og nedrivning af boliger, kontrol med boligens anvendelse m.v.

Spørgsmål 1)

Gælder Aarhus Byråds vedtagne "Retningslinjer for sammenlægning og nedlægning af boliger" (2021) også for sagsbehandling af sager inden for Lokalplan 1108 Skæring Strand?

Teknik og Miljø's svar

Retningslinjerne gælder for hele kommunen og dermed også for området omfattet af lokalplan 1108.

Spørgsmål 2)

Er vedtagelsen af Lokalplan 1108 ikke ensbetydende med, at en bolig "med køkken der benyttes til helårsbeboelse" (Boligreguleringslovens § 45) i området er en bolig – uanset om boligen forud for områdets overgang til byzone havde status som sommerhus? Og altså at de tre nævnte kontroller skal gå forud for nedlægnings-/nedrivningstilladelse?

Teknik og Miljø's svar

Vedtagelse af lokalplan 1108, der overfører området fra sommerhusområde til boligområde i byzone, medfører efter Teknik og Miljø's opfattelse ikke, at de eksisterende sommerhuse uden videre får status som helårsboliger eller lovligt kan anvendes som helårsboliger, dvs. tjene til en ejers eller brugers helårsbolig. En ejer eller bruger kan kun have fast helårsbolig i én bolig.

Omdannelse fra et sommerhus til en helårsbolig forudsætter således altid en forudgående byggesagsbehandling, hvor der meddeles byggetilladelse til anvendelsesændringen. Det kræver, at bygningen kan opfylde de almindelige regler i bygningsreglementet, f.eks. krav til isolering og energiforbrug.

Med overførslen af området til byzone gælder sommerhusreglerne i planlovens § 40, der indeholder regler om længden på natophold i vinterperioden m.v., ikke længere, da bestemmelsen efter sin ordlyd alene gælder for sommerhusområder. Det betyder dog ikke, at et sommerhus lovligt kan anvendes til helårsbeboelse.

Reglerne giver naturligt en vis uklarhed om, hvor meget et sommerhus, der ikke er tiltænkt og godkendt til helårsbolig, kan bruges af en ejer eller bruger, før der er tale om (ulovlig) helårsbeboelse. Det skal afgøres ud fra en samlet

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

Sag: GEO-2024-171789

Sagsbehandler:
Mette Rudbeck
Jens Christian Nielsen



vurdering af forskellige momenter, herunder ejerens eller brugerens faktiske ophold i boligen. Hvis sommerhuset ønskes at tjene som en helårsbolig for ejer eller bruger skal der søges byggetilladelse.

5. maj 2025
Side 2 af 2

Boligreguleringslovens §§ 45 og 46 er i dag erstattet af lov om boligforhold §§ 2 og 3 (med enslydende ordlyd). Nedlæggelse af boliger (f.eks. forud for tilladelse til nedrivning) kræver efter lov om boligforhold § 3 kommunens tilladelse og skal påses i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Efter lov om boligforhold § 2, stk. 1, gælder reglerne for boliger med køkken og dertil hørende afløb, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller er eller har været benyttet til helårsbeboelse.

Anvendelsesområdet for reglerne er efter Teknik og Miljø's opfattelse situationer med lovlig helårsbeboelse.

Teknik og Miljø foretager derfor i praksis en kontrol af hvem, der via Folkeregisteret er registreret som beboer på en ejendom i forbindelse med sager om nedlæggelse, når der er tale om boliger, der har status af helårsboliger.

Der foretages omvendt ikke en kontrol af, hvem der er beboer på en ejendom, der har status af sommerhus. Dette er fordi, brugere ikke lovligt kan anvende et sommerhus til helårsbeboelse.

Det, der efter lov om boligforhold kan hindre en nedlæggelse af en bolig, er hensynet til at beskytte boligudbuddet i en kommune. Lokalplan 1108 er bl.a. begrundet i behovet for omdannelse af sommerhuse til helårsboliger for at imødekomme behovet for boliger i Aarhus Kommune.

Teknik og Miljø er bekendt med Ombudsmandens udtalelse, FOB 2004.543, der som Teknik og Miljø læser udtalelsen, omhandler boliger til helårsbeboelse. Aarhus Kommune foretager netop kontrol af registreringer ved Folkeregisteret ved helårsbeboelse.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør