

Otium i sommerhuset
- pensionisters mulighed for at bo
hele året i deres sommerhus

Titel

Otium i sommerhuset
- pensionisters mulighed for at bo
hele året i deres sommerhus

Udarbejdet af

Miljø- og Energiministeriet
Landsplanafdelingen

Omslagsfoto

Millang

Papir

115 g. Cyclus ,100% genbrugspapir

Tryk

Stougaard Jensen/Scantryk A/S
København

Oplag

15.000 eksemplarer 1. oplag 1991
10.000 eksemplarer 2. oplag uændret 1991
10.000 eksemplarer 3. oplag uændret 1992
10.000 eksemplarer 4. oplag uændret, 1993
10.000 eksemplarer 5. oplag gennemset 1996
10.000 eksemplarer 6. oplag gennemset 1999

Henvendelse angående publikationen

Miljø- og Energiministeriet
Departementet
Landsplanafdelingen
Højbro Plads 4
1200 København K.
Telefon 33 92 76 00
Kan også fås i
Miljøbutikken
Læderstræde 3
1201 København K.
Telefon 33 92 76 92
Telefax 33 32 22 27

Yderligere eksemplarer kan bestilles
ved brug af kuponen bagest i pjecen

Januar 1999

Forord

Mange pensionister har længe haft lyst til at nyde deres otium i deres sommerhuse. Det har hidtil ikke været muligt for alle.

I 1991 vedtog Folketinget lov om planlægning, og dermed gælder der fra den 1. oktober 1991 en ny bestemmelse om helårsbeboelse i sommerhusområder. Pensionister og efterlønsmodtagere, der ejer et sommerhus i et sommerhusområde, har herefter en personlig ret til at bo hele året i sommerhuset, forudsat at de har ejet ejendommen i mindst 8 år.

Retten til helårsbeboelse er dog betinget af, at huset ikke er så dårligt, at det er uegnet til helårsbeboelse.

Denne pjece retter sig til de pensionister og efterlønsmodtagere, som overvejer at flytte deres helårsbopæl til sommerhuset.

Pjecen gennemgår lovbestemmelsen og andre forhold, som pensionisterne bør overveje, før de træffer beslutning om at flytte fast ind i sommerhuset.

Den nye regel om helårsbeboelse i sommerhuse står i § 41 i lov om planlægning.

Samtidig med denne pjece er der udsendt en vejledning til kommunerne om de nye regler. Lovens § 41 er optrykt sidst i pjecen.

Beslutningen om at udnytte den nye ret bør træffes med omtanke. Denne lille pjece vil medvirke til at lette den enkeltes overvejelser om at gøre brug af denne nye ret. Man bør nemlig være opmærksom på, at ligesom der er noget, man opnår ved at flytte ind i sommerhuset hele året, er der noget, man må give afkald på ved at opgive sin gamle bolig,

Indholdet i dette 6. oplag af pjecen er et gennemset genoptryk af de foregående udgaver.

Januar 1999
Miljø- og Energiministeriet
Landsplanafdelingen

1 Hvem har ret til at bo hele året i sommerhuset?

Det har pensionister og efterlønsmodtagere, der ejer og har ejet ejendommen i 8 år.

Pensionister og efterlønsmodtagere.

Man er omfattet af lovbestemmelsen, hvis man tilhører en af følgende fire grupper:

- personer, der er fyldt 67 år,
- efterlønsmodtagere efter reglerne i lov om arbejdsformidling og arbejdsløshedsforsikring,
- pensionsmodtagere, der er fyldt 60 år,
- førtidspensionister i henhold til lov om social pension.

Bestemmelsen omfatter således alle efterlønsmodtagere og alle pensionsmodtagere efter lov om social pension og andre pensionsmodtagere over 60 år.

Personer over 60 år med en tjenestemandspension eller en privat pensionsordning er også omfattet af reglen.

Ejertid

Man skal *eje ejendommen* og have ejet den i *mindst 8 år*.

Der behøver derimod ikke at have været et sommerhus på grunden hele tiden.

Hvis sommerhuset ligger på en lejet grund, er det huset, der er ejendommen, og man skal have ejet huset i mindst 8 år.

Hvis flere personer i fællesskab ejer huset, skal den enkelte, der vil bo helårs i huset, opfylde kravet om ejertid.

Har huset været ejet af ægtefæller i sædvanligt formuefællesskab i 8 år, er kravet opfyldt, uanset hvem der står som ejer på skødet.

Tilhører huset den ene ægtefælle som særeje, skal denne have ejet huset i 8 år og i øvrigt opfylde betingelserne.

Det er vigtigt at bemærke, at pensionisten eller efterlønsmodtageren stadig skal eje ejendommen.

Den, der fx overdrager huset til et barn, har *ikke* ret til helårsbeboelse.

2 Hvilke sommerhuse kan tages i brug til helårsbeboelse af pensionister?

Området

Sommerhuset skal ligge i et *sommerhusområde*, dvs. området skal være overført til sommerhusområde ved en bygningsvedtægt, en byplanvedtægt eller en lokalplan.

En del sommerhuse ligger i landzone. Her har ejeren ikke nogen ret til helårsbeboelse, men må i givet fald søge om landzonetilladelse hos kommunen eller amtskommunen.

Oplysning om et områdes zonestatus kan fås hos kommunen.

Reglen gælder heller ikke for *kolonihavehuse*. Er der tvivl om noget i denne forbindelse, kan oplysninger indhentes hos kommunen.

Huset

Det kræves ikke, at sommerhuset skal opfylde de almindelige bygningsmæssige krav til helårsbeboelse, men huset skal have en vis standard. Det må ikke være så dårligt, at det er forbundet med særlig sundhedsfare eller brandfare at bo der. Det må altså ikke være kondemnabelt.

Det er kommunalbestyrelsen eller boligkommissionen, der afgør, om en bolig skal kondemneres.

Hvis der er usikkerhed med hensyn til boligens standard, bør kommunen eller boligkommissionen kontaktes, for at det kan vurderes, om huset er godt nok.

Ejeren har nemlig ikke ret til erstatning, hvis boligen senere erklæres uegnet til helårsbeboelse (kondemneres).

Bestemmelserne om kondemnering findes i byfornyelsesloven og er nærmere beskrevet i et cirkulære, som Boligstyrelsen har udarbejdet i 1986 om afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold i boliger og opholdsrum.

Private deklarationer

Helårsbeboelse i et sommerhus kan være i strid med private deklarationer eller servitutter, som er tinglyst på ejendommen.

Retten til helårsbeboelse efter planloven gælder kun i forhold til offentlige regler.

Der kan fx være tinglyst en deklaration, som en grundejerforening eller naboerne kan kræve overholdt. Om det er muligt at få samtykke til helårsbeboelse fra grundejerforeningen eller naboer og omboende er et privat spørgsmål, som ikke er omfattet af lovbestemmelsen. Der vil derfor heller ikke kunne klages over eventuelle afslag.

Også kommunalbestyrelsen kan være påtaleberettiget efter en privat deklaration og vil som alle andre påtaleberettigede kunne kræve deklarationen overholdt.

Spørgsmålet om private deklarationer eller servitutter kan undersøges på tinglysningskontoret, i tingbogen. Ved personlig henvendelse er ekspeditionen gratis. Ved bestilling af en tingbogsudskrift skal der betales et gebyr.

Det må tilrådes, at tingbogen undersøges. Det er pensionisten selv, der skal undersøge, om der er hindringer for helårsbeboelse i private deklarationer. Kommunen er ikke forpligtet til at undersøge dette spørgsmål.

3 Hvem kan bo i sommerhuset sammen med pensionisten?

Når en pensionist eller efterlønsmodtager flytter ind i sommerhuset for at bo der hele året, kan han/hun tage sin ægtefælle/samlever, familiemedlemmer og andre pårørende med. Har pensionisten fx en husbestyrerinde eller anden hjælp boende hos sig, kan disse personer også flytte med ind i sommerhuset. Med andre ord, der kan opretholdes en helt sædvanlig husstand.

Pensionisten kan derimod ikke udleje værelser i sommerhuset til personer, der ikke hører til husstanden.

4 Hvem kan fortsætte helårsbeboelsen i sommerhuset efter pensionisten er død?

Det kan ægtefælle/samlever og andre, der har haft "fælles husstand" med pensionisten, d.v.s. de personer, der har haft fælles husholdning med pensionisten.

5 Fast bopæl i sommerhuskommunen.

Hvis betingelserne, som beskrevet i pkt. 1 - 4 er opfyldt, kan flytning finde sted på almindelig vis med tilmelding til folkeregistret i sommerhuskommunen. Opmærksomheden henledes på, at efter folkeregisterloven har man *pligt* til at tilmelde sig folkeregistret i sommerhuskommunen, når man tager fast bopæl i sommerhuset. Herefter er pensionisten eller efterlønsmodtageren og hendes/hans eventuelle husstand borgere i sommerhuskommunen med samme rettigheder og pligter, herunder skattepligt, som alle andre indbyggere i kommunen.

Der skal altså ikke søges nogen tilladelse, hverken hos kommunen eller hos andre myndigheder.

Det må derimod anbefales at søge vejledning og oplysning hos sommerhuskommunen. Dette gælder, som nævnt under pkt. 2, for spørgsmålet om områdets status og sommerhusets standard. Men det gælder også oplysninger om den sociale og sundhedsmæssige service m.m., som sommerhuskommunen kan tilbyde, og den tekniske og trafikale betjening i sommerhusområdet. Læs også pkt. 9.

Kommunen vil altid være Dem behjælpelig med oplysninger og har i øvrigt efter forvaltningsloven en pligt til at vejlede inden for sit forvaltningsområde. De vil også kunne få vejledning om, De skal henvende Dem til andre myndigheder om særlige spørgsmål.

6 Den hidtidige bopæl.

Hvis De ønsker at beholde Deres hidtidige bolig, fx Deres lejlighed i byen, efter at De har taget fast bopæl i sommerhuset, må De spørge kommunen om dette kan lade sig gøre. Det er den kommune, hvor Deres hidtidige bolig ligger, De skal spørge.

Reglerne er *ikke* ens i hele landet.

I Storkøbenhavn, Århus, Aalborg, Odense og i mange andre kommuner gælder loven om midlertidig regulering af boligforholdene. I disse kommuner må man normalt ikke disponere over mere end én bolig til helårsbrug.

7 Vinterophold uden skift af bopæl.

De behøver ikke straks at beslutte Dem til at flytte til sommerhuset.

De har ret til at prøve med fx 1-2 måneders vinterophold, før De træffer endelig beslutning.

Hvis loven om midlertidig regulering af boligforholdene gælder i Deres kommune, bør De dog henvende Dem til kommunen og sikre Dem, at kommunen ikke vil gribe ind over for, at Deres hus eller lejlighed står ubeboet i længere tid, mens De er i sommerhuset. Læs også pkt. 6.

8 I hvilken kommune har pensionisten krav på sociale ydelser?

Det følger af lov om social pension, at det som alt overvejende hovedregel er bopælskommunen, der skal udbetale sociale pensioner.

Derimod fremgår det af bistandsloven, at ydelser efter denne lov, fx hjemmehjælp, påhviler den kommune, hvor ansøgeren opholder sig på ansøgningstidspunktet.

Kommunen skal give yderligere oplysninger om spørgsmålet.

9 Punkter til overvejelse.

- Er De omfattet af begrebet "pensionist" i § 41 i lov om planlægning ? (pkt. 1).
- Har De ejet sommerhuset i 8 år? (pkt. 1).
- Ejer De stadig sommerhuset? (pkt. 1).
- Ligger sommerhuset i et sommerhusområde? (pkt. 2).
- Er der private deklarationer, som forbyder helårsanvendelse? (pkt. 2).
- Er sommerhusets standard god nok? (pkt. 2).
- Opvarmning og udgifterne hertil.
- Telefon, el og vand.
- Kloakering.
- Er der renovation hele året?
- Er der gadebelysning?
- Hvem skal rydde sne?
- Er der butikker, læge, bibliotek, bank, posthus o.lign. inden for acceptabel afstand?
- Hvordan er transportmulighederne om vinteren?
- Personlige forhold, familie, venner, omgangskreds osv. (pkt. 3 og 4).
- Hvilken service kan forventes i tilfælde af sygdom eller svagelighed? (pkt. 5 og 8).

Uddrag af Lov om planlægning

Kapitel 8

Sommerhusområder

§ 41 En pensionist, der ejer en bolig i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 8 år. Retten til helårsbeboelse bortfalder dog, hvis der nedlægges forbud mod, at boligen anvendes til helårsbeboelse efter reglerne om boligtilsyn i kapitel VIII i lov om byfornyelse og boligforbedring. Bestemmelserne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på boliger, der benyttes til helårsbeboelse efter 1. pkt.

Stk. 2. Ved pensionist forstås en person på 67 år og derover, en person over 60 år, der oppebærer pension eller efterløn, samt en førtidspensionist i henhold til lov om social pension.

Stk. 3. En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte boligen til helårsbeboelse. Efter pensionistens død kan ægtefællen, samleveren eller den nært beslægtede fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse. Ved fraflytning bortfalder denne ret.

Stk. 4. Dør pensionisten uden at efterlade sig en ægtefælle eller samlever, har en anden person, der har haft fælles husstand med pensionisten, ret til at fortsætte med at benytte boligen til helårsbeboelse.

Stk. 5. Retten efter stk 3 og 4 bortfalder ved fraflytning.

