

Dato: 17. Sep. 2013

Sagsb.: [REDACTED]

Sagsnr.: [REDACTED]

Tlf.: 72 36 36 30

E-mail: byoglandskab@holb.dk

Holbæk Kommune, By og Landskab, er fra CPR (Det Centrale Folkeregister) gjort bekendt med, at du har tilmeldt CPR på [REDACTED] 4300 Holbæk. Ejendommen har status som et sommerhus beliggende i et sommerhusområde.

Reglerne om beboelse i sommerhus

Som udgangspunkt må et sommerhus – bortset fra kortvarige ferieophold – ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. oktober til 31. marts, jf. planlovens¹ § 40, stk. 1.

Det gælder dog ikke, hvis

- 1) boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet efter planlovens § 56, stk. 2, jf. § 40, stk. 1,
- 2) du har en personlig dispensation efter planlovens § 40, stk. 2, til helårsbeboelse eller
- 3) du opfylder betingelserne i planlovens § 41 for helårsbeboelse (pensionistreglen).

By og Landskab er ikke i besiddelse af oplysninger om, at du har ret til at anvende sommerhuset til helårsbeboelse, hvorfor vi vurderer, at der vil foreligge ulovlig beboelse i sommerhuset efter planlovens § 40, stk. 1.

Nedenfor kan du læse mere om konsekvenserne ved overtrædelse af sommerhusreglerne, samt om 'pensionistreglen' (§ 41) og muligheden for dispensation (§ 40, stk. 2). Hvis du allerede mener at opfylde en af ovenstående bestemmelser, skal vi bede dig om at oplyse By og Landskab dette, hvilket du ligeledes kan læse nærmere om nedenfor.

Høring inden påbud

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning, med senere ændringer.

Kommunen påser som tilsynsmyndighed overholdelsen af ovennævnte regler, og vi har pligt til at foranledige ulovlige forhold lovliggjort, jf. planlovens § 51, stk. 1 og stk. 5.

Kommunen skal hvert år pr. 1. oktober påbyde enhver, som er registret i CPR med bopæl i en bolig i et sommerhusområde, som den pågældende ikke lovligt kan anvende til helårsbeboelse inden 14 dage efter påbuddets meddelelse at fraflytte boligen og at dokumentere fraflytningen over for kommunen.

Det påhviler dig, som ejer/bruger af ejendommen at lovliggøre det ulovlige forhold, jf. planlovens § 63, stk. 1.

Holbæk Kommune agter derfor at give dig et påbud om at fraflytte sommerhuset og dokumentere fraflytningen overfor kommunen med en frist på 14 dage.

Du kan dokumentere fraflytning ved at fremsende en kopi af købsaftale/lejekontrakt til en anden bolig eller en logiværtserklæring (dvs. en underskrevet erklæring fra bekendte, familie eller andre om, at du er flyttet ind hos de pågældende). En sådan erklæring vil i givet fald være omfattet af straffelovens § 163 om skriftlige erklæringer til brug i retsforhold, der vedkommer det offentlige.

En anmeldelse til kommunen om flytning til anden adresse med kvittering herfor fra tilflytningskommunen, vil derimod ikke i sig selv kunne betragtes som dokumentation for fraflytningen.

Hvis du ikke opfylder påbuddet inden udløbet af fristen, som vil fremgå af påbuddet (14 dage), vil sagen uden yderligere varsel blive overgivet til politiet til strafferetlig behandling. Der kan i givet fald blive tale om idømmelse af straf efter planloven § 64, stk. 1, nr. 2 og 4, og tvangsbøder efter retsplejelovens § 997, stk. 3, indtil forholdet er bragt i orden. Endvidere vil du blive pålagt tvangsbøder af kommunen indtil påbuddet opfyldes, jf. planlovens § 51a, stk. 5

Sagens videre forløb

Inden kommunen beslutter, om der skal meddeles et påbud, vil vi gerne høre dine bemærkninger til sagen. Hvis du ønsker at afgive en udtalelse, før påbuddet udstedes, skal vi modtage denne **inden den 27. september 2013**. Udtalelsen bedes sendt på mail til byoglandskab@holb.dk eller til HoKo, By og Landskab, Att.: Line K. Justesen, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk.

Vejledning om 'pensionistreglen' i planlovens § 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, jf. planlovens § 41, stk. 1. Det kræver således ikke tilladelse.

En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte boligen til helårsbeboelse, jf. planlovens § 41, stk. 4.

Ved pensionist forstås:

- 1) En person, der har ret til at oppebære folkepension i henhold til lov om social pension
- 2) en fortidspensionist i henhold til lov om social pension eller lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig fortidspension mv.
- 3) en efterlønsmodtager i henhold til lov om arbejdsløshedsforsikring,
- 4) en modtager af fleksydelse i henhold til lov om fleksydelse og
- 5) en person på 60 år og derover, der oppebærer pension.

Hvis du er pensionist og har ejet dit sommerhus i 8 år, men alligevel har fået dette brev, er det fordi, vi ikke har de fornødne oplysninger. Du bedes derfor indsende dokumentation for, at du er pensionist.

Ansøgning om dispensation efter planlovens § 40, stk. 2

Hvis du ønsker at få vurderet spørgsmålet om dispensation inden kommunen træffer afgørelse om påbud, skal vi have modtaget din ansøgning om dispensation på mail til byoglandskab@holb.dk eller til HoKo, By og Landskab, Att.: Line K. Justesen, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk, inden den 23. september 2013.

Ansøgningen skal indeholde følgende oplysninger:

- Navne på de personer, der søges dispensation til
- Begrundelse for ansøgningen samt eventuel dokumentation.

Kommunen har ikke hermed taget stilling til, om der kan gives dispensation. Der kan kun gives dispensation i særlige tilfælde.

Vi kan i denne forbindelse henvise til Holbæk Kommunes administrationsgrundlag for dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområder. Administrationsgrundlaget kan ses på www.holbaek.dk under /Politik/Administrationsgrundlag.

Såfremt du skulle have spørgsmål, skal du være velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen



Jurist

Retssikkerhed

Det er kommunens vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i retssikkerhedslovens § 10 skal kommunen derfor gøre dig opmærksom på, at du ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om du vil benytte dig af din ret til at komme med bemærkninger til sagen. Hvis du vælger at udtale dig, vil dine oplysninger kunne blive anvendt senere.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at tilsynsmyndigheden indhenter og opbevarer oplysninger om beboelse på ejendommen. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.