

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.