

Administrationsgrundlag for bopælspligt i Fanø Kommune

Fanø Kommune er et unikt øsamfund med særlige geografiske, kulturelle og demografiske vilkår. Øens attraktivitet som både helårsbopæl og fritidsdestination stiller krav til en balanceret udvikling, hvor hensynet til et levende lokalsamfund vægtes højt.

Med bopælspligten kan vi være med til at sikre liv og aktivitet i vores byer året rundt. Den er vigtig for, at der fortsat er beboere nok til at opretholde skoler, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig bidrager bopælspligten til, at foreningsliv og fritidsaktiviteter kan fungere hele året.

Bopælspligten er et centralt redskab i denne sammenhæng. Formålet er at understøtte et bæredygtigt helårssamfund ved at sikre, at en tilstrækkelig andel af boligmassen anvendes til fast beboelse. Dette er afgørende for opretholdelsen af lokale arbejdspladser, institutioner, foreningsliv og servicefunktioner.

Med dette administrationsgrundlag fastlægger Fanø Kommune de overordnede principper og retningslinjer for administrationen af reglerne om bopælspligt. Grundlaget skal bidrage til en ensartet, gennemsigtig og lovmedholdelig praksis, samtidig med at der tages hensyn til konkrete forhold i den enkelte sag.

1. Formål og retligt grundlag

Dette administrationsgrundlag fastlægger Fanø Kommunes praksis for administration og håndhævelse af bopælspligt/helårsanvendelsespligt for boliger i kommunen.

Administrationen sker inden for rammerne af:

- lov om boligforhold kapitel 1, idet Fanø Kommune er omfattet af reglerne om benyttelse af boliger m.v.,
- planloven, herunder lokalplanbestemmelser om helårsbeboelse og anvendelse af boliger,
- sommerhusloven, herunder reglerne om korttidsudlejning af helårsboliger,
- folkeregisterlovgivningen, herunder reglerne om registrering på faktisk bopæl,
- samt almindelige forvaltningsretlige regler, herunder forvaltningsloven og offentlighedsloven.

Administrationsgrundlaget er en intern retningslinje for kommunens sagsbehandling. Kommunen træffer altid afgørelse efter en konkret og individuel vurdering og inden for rammerne af gældende lovgivning.

2. Geografisk afgrænsning – hvor gælder bopælspligten?

Fanø Kommune håndhæver bopælspligten i de områder, hvor der efter planlovgivningen og/eller lokalplaner er fastsat krav om helårsbeboelse.

Det omfatter bl.a. helårsboliger i byerne Nordby og Sønderho, jf. de lokalplaner og øvrige plandokumenter, hvor anvendelsen er fastlagt til helårsbeboelse.

3. Hvad betyder bopælspligt?

En bolig, der er omfattet af bopælspligt/helårsanvendelsespligt, skal anvendes som helårsbolig. Det indebærer, at:

1. boligen skal tjene som helårsbolig for ejer eller lejer,
2. den person, der faktisk bebor boligen, som udgangspunkt skal være tilmeldt folkeregisteret på adressen, jf. reglerne om registrering på den adresse, hvor man regelmæssigt sover og har sine ejendele,
3. boligen skal reelt benyttes til helårsbeboelse.

Fanø Kommune anser som udgangspunkt bopælspligten for opfyldt, hvis ejer (eller lejer) opholder sig i boligen i mere end 180 dage om året, jævnt fordelt over hele året. Dette er i overensstemmelse med den praksis, der er lagt til grund i højesterets- og klagenævnsspraksis om helårsbeboelse, hvor helårsbeboelse knyttes til regelmæssigt natophold og faktisk bopæl.

Normalt vil opfyldelse af bopælspligten indebære, at man er tilmeldt adressen i folkeregisteret. Der kan dog forekomme situationer, hvor en person har en stærk tilknytning til en anden adresse (f.eks. hvor ægtefælle og børn bor), men hvor vedkommende reelt opholder sig mest i en sekundær bolig i Fanø Kommune og opfylder bopælspligten dér, f.eks. som pendler.

I sådanne tilfælde kan bopælspligten efter en konkret vurdering anses for opfyldt, selv om folkeregistertilmeldingen er et andet sted, men dette ændrer ikke på pligten til korrekt folkeregisterregistrering efter folkeregisterloven.

Hvis bopælspligten ikke opfyldes, kan kommunen – efter forudgående påbud og i overensstemmelse med lov om boligforhold – i yderste konsekvens pålægge ejeren at udleje boligen til helårsbeboelse (tvangsudlejning). Kommunen vil i givet fald følge de procedureregler, der gælder efter lov om boligforhold, herunder om påbud, frister og klageadgang.

4. Forhåndsregistrering (pendlerboliger og lignende)

Hvis en ejer eller lejer ikke er tilmeldt folkeregisteret på en adresse, hvor der er bopælspligt, men efter egne oplysninger opfylder bopælspligten ved faktisk ophold i boligen, kan vedkommende ved henvendelse til Fanø Kommune opnå en forhåndsregistrering af boligen.

Forhåndsregistrering kan f.eks. være relevant for:

- pendlere, der arbejder på Fanø og opholder sig her i hverdagene, mens familien bor et andet sted,
- andre, der har en sekundær bolig på Fanø, som de reelt anvender som helårsbolig.

For at opnå forhåndsregistrering skal ansøger:

- skriftligt redegøre for opholdsmønsteret og forklare, hvordan bopælspligten opfyldes (ophold > 180 dage jævnt fordelt over året),
- sandsynliggøre opfyldelsen, f.eks. ved ansættelseskontrakt, transportmønster, anden relevant dokumentation,

- afgive en tro- og love-erklæring om, at boligen anvendes som helårsbolig i overensstemmelse med kommunens 180-dages-kriterium.

Kommunen kan foretage løbende opfølgning på, om bopælspligten rent faktisk opfyldes, herunder ved at anmode om supplerende oplysninger.

Forhåndsregistrering er en intern administrativ registrering, der anvendes i kommunens kontrol med tomme boliger. Ordningen ændrer ikke på pligten til korrekt registrering i folkeregisteret og indebærer ikke i sig selv en godkendelse af folkeregistermæssige forhold.

5. Samtykke til fravigelse eller udskydelse af bopælspligten

Fanø Kommune kan efter ansøgning give samtykke til midlertidig fravigelse eller udskydelse af bopælspligten i følgende tilfælde.

5.1 Renovering (lov om boligforhold § 5, stk. 5)

Hvis en bolig vil være midlertidigt ubeboelig som følge af ombygning eller omfattende renovering, kan der efter ansøgning gives tilladelse til, at opfyldelsen af bopælspligten udskydes, jf. lov om boligforhold § 5, stk. 5.

Det er en betingelse, at:

- boligen efter en konkret vurdering må anses for ubeboelig under ombygningen (f.eks. manglende køkken/bad, væsentlige konstruktive arbejder, sundhedsfare m.v.),
- der foreligger relevant dokumentation (byggetilladelse, projektbeskrivelse, tidsplan, tilbud fra håndværkere m.v.),
- boligen i perioden ikke anvendes til ferie- og fritidsformål eller andre midlertidige ophold.

Tilladelsen gives for den periode, hvor arbejderne står på, og kan meddeles for op til 1 år ad gangen og maksimalt for 3 år i alt. Kommunen kan stille vilkår, herunder om løbende dokumentation for arbejdets fremdrift.

5.2 Særlige forhold i øvrigt (dispensation efter planloven)

Der kan helt undtagelsesvist efter kommunens konkrete og individuelle vurdering gives samtykke til fravigelse af bopælspligten, når særlige forhold gør sig gældende.

En sådan dispensation vil typisk ske som dispensation fra lokalplanens krav om helårsbeboelse efter planlovens § 19, stk. 1, og skal være forenelig med planens principper. Der kan f.eks. være tale om:

- alvorlig sygdom eller handicap, der midlertidigt forhindrer helårsbeboelse,
- midlertidig udstationering i ind- eller udland,
- institutionsophold, plejeophold eller lignende,
- andre tungtvejende sociale eller personlige forhold.

Dispensation kan tidsbegrænses og vil som udgangspunkt være personlig og bortfalde, når grundlaget for dispensation ikke længere er til stede. Kommunen vil i hvert enkelt tilfælde foretage en proportionalitetsvurdering og sikre, at dispensation ikke er i strid med lokalplanens principper og planlovens regler.

5.3 Bolig sat til salg

Hvis en bolig omfattet af bopælspligt er sat til salg, kan ejeren efter en konkret vurdering undlade at opfylde bopælspligten i salgsperioden, forudsat at:

- boligen er udbudt til en realistisk markedspris, og
- der føres sædvanlige salgsbestræbelser (f.eks. via ejendomsmægler, annoncering m.v.).

I salgsperioden må boligen gerne stå tom, men den må ikke anvendes til ferie- og fritidsformål eller andre midlertidige ophold. Kommunen kan kræve dokumentation for salgsbestræbelserne.

6. Aktiv håndhævelse af bopælspligten

Fanø Kommune håndhæver bopælspligten aktivt i de områder, hvor der er fastsat krav om helårsbeboelse. Det sker ved:

- løbende screeninger og kontrol af boliger, hvor ingen er tilmeldt folkeregisteret på adressen, og hvor der ikke foreligger forhåndsregistrering,
- opfølgning på modtagne henvendelser om boliger, hvor bopælspligten efter det oplyste ikke opfyldes,
- vejledning om reglerne til ejere, lejere, potentielle købere m.v.

Kommunen vil i sin kontrol bl.a. kunne anvende de tilsyns- og oplysningsmuligheder, der følger af lov om boligforhold og anden relevant lovgivning, herunder pligten til at søge ulovlige forhold lovliggjort.

7. Udlejning af boliger omfattet af bopælspligt

7.1 Korttidsudlejning, når ejer selv opfylder bopælspligten

Hvis ejer opfylder bopælspligten ved selv at anvende boligen som helårsbolig (ophold i mere end 180 dage jævnt fordelt over året), kan ejer som udgangspunkt udleje hele boligen til ferie- og fritidsformål i en begrænset del af året.

Fanø Kommune lægger til grund, at:

- udlejning af den fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. uden brug af indberettende udlejningsvirksomhed højst må ske i 30 dage pr. kalenderår,
- hvis udlejningen udelukkende formidles gennem en virksomhed, der indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, kan der ske udlejning i op til 70 dage pr. kalenderår,
- kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve denne grænse til op til 100 dage pr. kalenderår, jf. sommerhuslovens §§ 5 og 6.

Fanø Kommune vil – hvis der træffes beslutning efter sommerhuslovens § 6 – offentliggøre dette på kommunens hjemmeside og meddele beslutningen til ministeren.

Udlejning skal ske således, at helårsanvendelsen opretholdes. De dage, hvor boligen udlejes, skal ligge ud over ejerens egen helårsanvendelse. Hvis boligen er lejet, skal lejer sikre sig, at udlejning til turister m.v. er i overensstemmelse med lejekontrakten og lejelovgivningen.

7.2 Udlejning som opfyldelse af bopælspligten

Bopælspligten kan opfyldes ved, at boligen udlejes som helårsbolig til en lejer, der reelt anvender boligen som helårsbolig og er tilmeldt folkeregisteret på adressen.

Det er en betingelse, at:

- hele boligen udlejes til den lejer, der opfylder bopælspligten,
- ejer ikke samtidig råder over en del af boligen til ferie- og fritidsformål.

Hvis ejer udlejer en del af boligen til en lejer, der reelt bor der, og samtidig selv anvender resten af boligen til ferie- og fritidsformål, kan der efter omstændighederne være tale om ulovlig værelsesudlejning eller ulovlig opdeling i flere boliger efter lov om boligforhold, herunder reglerne om benyttelse af boliger og beboermaksimum. Kommunen foretager i sådanne tilfælde en konkret vurdering.

Efter omstændighederne kan det accepteres, at ejer råder over et mindre depotrum i boligen til opbevaring af egne effekter, uden at dette anses for at være i strid med bopælspligten.

8. Henvendelser om mulig overtrædelse af bopælspligten

Borgere kan henvende sig til Fanø Kommune, hvis de har oplysninger om mulig manglende overholdelse af bopælspligten.

For at kommunen kan følge op på en henvendelse, bør følgende som udgangspunkt oplyses:

- adressen på den pågældende bolig,
- en kort begrundelse for mistanken (f.eks. at boligen står tom, kun anvendes til ferie- og fritidsformål, eller at ejer/lejer efter det oplyste opholder sig mindre end 180 dage jævnt fordelt over året i boligen).

Kommunen har notatpligt og vil som udgangspunkt notere henvenderens navn og journalisere henvendelsen på en sag. Ejer af den bolig, sagen vedrører, kan efter offentlighedsloven og forvaltningsloven som udgangspunkt få aktindsigt i, hvem der har henvendt sig, medmindre der foreligger særlige grunde til at undtage oplysningerne.

Hvis en borger ønsker at være anonym, kan vedkommende sende et fysisk brev uden afsender. Kommunen vil i alle tilfælde foretage en konkret vurdering af, om henvendelsen giver tilstrækkeligt grundlag for at indlede en sag.

9. Fleksboliger

For ansøgning om fleksbolig henvises til Administrationsgrundlag for Fleksbolig.

Vedtaget af Fanø Byråd den 15.06.2026