

Stk. 2 svarer til sommerhuslovens § 7a, stk. 2 og § 7b, stk. 2 med redaktionelle ændringer. Bestemmelsen gælder også, hvor sommerhusområdet er udlagt ved lokalplan. Andre dispensationer fra lokalplanens bestemmelser end dispensationer fra anvendelsen til sommerhusbeboelse, f.eks. dispensationer fra bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, behandles efter de almindelige regler i § 19.

Til § 41

Bestemmelsen fastsætter en egentlig ret for visse pensionister og deres efterlevende ægtefælle eller samlever til at benytte en bolig i et sommerhusområde til helårsbeboelse.

Det er efter stk. 1, 1. pkt. en betingelse for retten til helårsbeboelse, at pensionisten har ejet boligen i 10 år. Alle andre må søge dispensation efter § 40, stk. 2 for at få tilladelse til helårsbeboelse. Der henvises i denne forbindelse til den ovenfor omtalte vejledning.

Retten til helårsbeboelse bortfalder dog efter stk. 1, 2. pkt., hvis boligen kondemneres.

Efter hidtidig praksis har det været en af betingelserne for meddelelse af dispensation fra helårsforbudet, at sommerhuset kunne anses for egnet til helårsbeboelse.

Hensigten med dette krav har på den ene side været at pege på, at benyttelse af et sommerhus til helårsbeboelse er en benyttelsesændring, som er væsentlig i forhold til byggelovgivningen, jf. byggelovens § 2, stk. 1c. Som følge heraf skal der foretages en egentlig byggesagsbehandling ved sommerhusets overgang til anvendelse som helårsbolig. Der skal i forbindelse hermed tages stilling til eventuelle dispensationer fra byggelovgivningen og bygningsreglementet for småhuse af 1985.

På den anden side har kravet i sin udformning (»egnet til helårsbeboelse«) lagt op til, at det ikke skal gøres til en betingelse for dispensation efter sommerhusloven, at sommerhuset opfylder alle de i småhusreglementet fastsatte krav til en helårsbolig, fordi dispensationen gives som en personlig tilladelse. Når dispensationsindehaveren – og eventuelt dennes ægtefælle eller samlever – ophører med at benytte den personlige tilladelse, f.eks. ved død, hviler der stadig den benyttelsesindskrænkninger på huset, som er gældende i det pågældende sommerhusområde.

Med den påtænkte ordning er det, som nævnt, hensigten at skabe en egentlig ret for pensionister til at benytte deres sommerhus til helårsbeboelse. Retten skal indtræde, når visse nærmere opregnede betingelser er opfyldt, og den skal således ikke tildeles på grundlag af en ansøgt dispensation fra lovgivningen, herunder byggelovgivningen.

For at opnå denne retstilstand har det været overvejet at opstille et sæt normer for sommerhusets bygningsmæssige tilstand, som skulle overholdes, for at det kunne anses for »egnet til helårsbeboelse«.

Disse normer skulle på den ene side være lempeligere end småhusreglementets krav til helårsbeboelse, men de skulle på den anden side dog være mere omfattende end småhusreglementets mindstekrav til opførelse af sommerhuse.

En sådan fremgangsmåde ville – foruden at indebære visse afgrænsningsmæssige vanskeligheder – forudsætte en omfattende (bygge)sagsbehandling i kommunen og ville vel navnlig påføre pensionisten merudgifter til at forbedre sommerhusets bygningsmæssige tilstand i hvert fald i de tilfælde, hvor det alene har været opført med henblik på at overholde småhusreglementets krav til sommerhuse.

Søges der dispensation for ikke-opfyldte bygningsmæssige krav, ville et eventuelt afslag herpå ikke kunne påklages, da kommunernes skønmæssige afgørelser efter byggeloven ikke er omfattet af klageadgang.

Det foreslås i stedet, at spørgsmålet om sommerhusets egnethed til helårsbeboelse overlades til pensionisten selv således, at det eneste krav, der stilles til sommerhuset, er, at det ikke er kondemnabelt som helårsbolig. Herved undtages anvendesskiftet fra byggesagsbehandling efter byggeloven.

Adgangen for pensionisten til at helårsbebo sommerhuset bliver herved ikke videregående end andre borgeres mulighed for at opretholde en helårsbeboelse. Dette betyder, at beboelsen ikke må være belastet af en sådan brandfare eller sundhedsfare, at kommunalbestyrelsen (boligkommissionen, hvis en sådan er oprettet i kommunen) vil kunne nedlægge forbud mod, at ejendommen (bygningen) anvendes til beboelse eller ophold for mennesker i medfør af byfornyelseslovens kapitel VIII om boligtilsyn.

Konstateringen af, om en beboelse må anses for kondemnabel, behøver hverken at ske forud for eller i forbindelse med, at pensionisten tilkendegiver at ville påbegynde eller faktisk påbegynder helårsbeboelse af sommerhuset.

Imidlertid ville det være mest hensigtsmæssigt, om kommunens folkeregister i forbindelse med pensionistens flytning af folkeregisteradressen til sommerhuset blev pålagt at advisere den kommunale forvaltningsgren – eventuelt boligkommissionen – hvorunder boligtilsynet henhører, for at en eventuel usikkerhed med hensyn til, om sommerhuset måtte være kondemnabelt, kan blive afklaret hurtigt.

Dette hænger sammen med, at en kondemneringskendelse udløser ret til genhusning, hvorfor kommunen ville få problemet med at fremskaffe en erstat-