

REFERAT Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget d. 24-09-2024

Mødedato Tirsdag d. 24. september 2024 kl. 12:00

Mødested Snorrebakken 66, Mødelokale 2

Mødedeltagere Linda Kofoed Persson, Gunna Møller, Laura Kofod, Claus Larsen-
Jensen, Heidi Burgedahl

Indholdsfortegnelse

Fraværende og bemærkninger til dagsorden.....	3
Rammer for udlejning af fleksboliger.....	4
Nye medlemmer i Rådet for Internationale Borgere og Flygtninge på Bornholm.....	7
Gensidig orientering.....	9
Sager til høring.....	10

Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsorden

Fraværende

Ingen.

Bemærkninger til dagsorden

Ingen.

Deltagere fra administrationen

Arbejdsmarkeds- og Digitaliseringschef Allan Westh

Stabsleder - Udvikling Kristian Pihl

Udvalgssekretær Inge Kjæmpe Mogensen

Punkt 2: Rammer for udlejning af fleksboliger

24/14568

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget indstiller

Økonomi- og Klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

I denne sag skal der tages stilling til, om udlejning af fleksboliger enten skal følge reglen om udlejning af sommerhuse til ferie- og fritidsformål, hvilket vil give en fleksboligejer mulighed for at udleje sin fleksbolig 41 uger om året, eller om udlejningen af fleksboliger skal flugte med reglerne om udlejning af ejers egen fulde helårsbolig, dvs. 100 dage om året.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- der udarbejdes et tillæg til administrationsgrundlaget for fleksboliger, hvoraf det fremgår, at fleksboligtilladelser fra dagen efter kommunalbestyrelsens beslutning gives med det vilkår, at udlejningen af fleksboliger til ferie- og fritidsformål er begrænset til maksimalt 100 dage om året.

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 24-09-2024

Anbefales.

Heidi Burgedahl afventer sin stillingtagen.

Sagsfremstilling

Tillæg til fleksbolig administrationsgrundlaget efter dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Det fremgår af kommunens administrationsgrundlag for fleksboliger, at

Sommerhuslovens regler om udlejning gælder også fleksboliger. Det betyder, at fleksboliger, der anvendes som ferie- og fritidsbolig, gerne må udlejes under forudsætning af, at ferieboligens ejere har et reelt eget brug af ferieboligen, og at udlejningen ikke får en mere professionel (erhvervs-mæssig) karakter.

Administrationen har indtil videre været af den opfattelse, at fleksboligejere på den baggrund kan leje deres fleksbolig ud til fritids- og ferieformål til feriegæster og turister i 100 dage om året efter Sommerhuslovens § 5 og 6, svarende til ca. 14 uger årligt, på lige fod med andre boligejere uden for de egentlige sommerhusområder i kommunen.

Administrationen har hen over foråret 2024 været i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om styrelsens fortolkning af reglerne i sommerhusloven vedr. udlejning af fleksboliger til ferie- og fritidsformål.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har tilkendegivet, at udlejning af fleksboliger til feriegæster og turister er omfattet af Sommerhuslovens § 1, hvilket giver ejeren af en fleksbolig ret til at udleje sin fleksbolig 287 dage om året svarende til 41 uger årligt.

Samtidig har styrelsen peget på, at kommunen som supplement til Planlovens § 41a om fleksboliger, kan have lokalt vedtagne retningslinjer for administration af fleksboligordningen.

Der er derfor et behov for, at retningslinjerne for fleksboligejeres udlejning af deres fleksboliger til turister mv. genovervejes.

Med afsæt i styrelsens vejledning har Bornholms Regionskommune to muligheder:

1. Administrationen på området følger Sommerhuslovens § 1 og derfor kan fleksboliger fremadrettet udlejes 41 uger om året
2. Der vedtages et tillæg til administrationsgrundlaget for fleksboliger, hvoraf det fremgår, at fleksboligtilladelser fremadrettet gives med det vilkår, at udlejningen af fleksboliger til ferie- og fritidsformål er begrænset til maksimalt et antal dage besluttet af kommunalbestyrelsen, jfr. Sommerhuslovens §§ 5 og 6. Aktuelt er der tale om 100 dage årligt, jfr. Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets beslutning den 24. juni 2019.

Risiko ved intensiv udlejning til skiftende feriegæster

Spørgsmålet blev aktualiseret af, at Region Hovedstadens Feriefond (RF), der er en institutionel udlejer af ferieboliger til regionens ca. 45.000 ansatte, fik styrelsens særlige tilladelse til at, RF som fond, kunne erhverve en fleksbolig i Listed med henblik på udlejning af skiftende gæster i op til 41 uger om året under hensyntagen til lokale regler for fleksboligtilladelser.

Den 14. marts 2024 skrev kommunen bl.a. følgende til Plan- og Landdistriktsstyrelsen:

Regionskommunen ønsker at sikre en hensigtsmæssig balance mellem hensynet til turismen og hensynet til kommunens fastboende borgere.

Derfor har kommunen valgt, at det skal være muligt for ikke-fastboende at erhverve ejendomme på dele af øen, i det regionskommunen har vurderet, at fleksboligejere, der selv udnytter sin fleksbolig, har mulighed for at opbygge naborelationer og indgå som et aktiv for de små bysamfund.

Regionskommunen har som tidligere nævnt indtil videre tolket sommerhusloven således, at ejere af fleksboliger kan udleje sin fleksbolig på lige fod med fastboende, folkeregistertilmeldte ejere af helårsboliger. Aktuelt er denne udlejning maksimeret til 100 dage årligt jfr. reglen i Sommerhuslovens § 6, stk. 1.

Regionskommunen vurderer således, at der er væsentlig forskel på, om en naboejendom udelukkende anvendes af skiftende lejere på ugebasis, eller om ejendommen anvendes af en fleksboligejer og evt. udlejes af denne i et antal uger, hvor fleksbolig ejeren ikke selv anvender ejendommen.

Det bemærkes,

at netop de små kystbyer har boliger, der er attraktive for institutionelle udlejere som Region Hovedstadens Feriefond

at kystbyerne ofte har meget små parceller, hvor husene ligger relativt tæt, og hvor fastboende naboer vil opleve intensiteten i anvendelsen af en feriebolig med skiftende lejere som meget markant.

Bornholms Regionskommune er derfor bekymret for, at kommunens fastboende borgere, der som naboer skal "tåle" en meget intensiv udlejning til skiftende lejere, bliver "presset ud" af kystbyerne, hvis institutionelle udlejere som Region Hovedstadens Feriefond får adgang til at udleje fleksboliger som sommerhuse i sommerhusområder.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen svarer den 9. april 2024 og fastholder sin fortolkning, samtidig med at styrelsen svarer:

Plan- og Landdistriktsstyrelsen kan oplyse, at den omtalte afgørelse vedrørende Strandstien 6 i Listed alene er truffet efter sommerhusloven. Tilladelsen gælder derfor kun for det angivne formål i henhold til sommerhusloven. Med tilladelsen er der ikke taget stilling til eventuelle begrænsninger i anvendelse af eller råden over ejendommen, som måtte følge af anden lovgivning, for eksempel plangrundlaget for den pågældende ejendom, privatretlige servitutter, der måtte påhvile ejendommen, eller andet. Dette fremgår også af tilladelsen.

.....

For så vidt angår en boligs status som fleksbolig, er det Bornholms Regionskommune, der vurderer, om betingelserne for at være en fleksbolig er opfyldt i henhold til planlovens § 41 a, hvilket I også selv bemærker. Kommunen kan som supplement til planlovens § 41a eventuelt have lokalt vedtagne retningslinjer for administration af fleksboligordningen.

.....

Administrationen vurderer, at styrelsens svar, som nævnt ovenfor umiddelbart efterlader regionskommunen med to muligheder.

Mulighed nr. 1 er, at Administrationen på området følger sommerhuslovens §1 og fleksboliger kan derfor fremadrettet udlejes 41 uger om året. Dette vil være i overensstemmelse med styrelsens fortolkning af sommerhusloven. Men dette

indebærer en risiko for, at der vil ske et øget opkøb af fleksboliger af institutionelle udlejere og private, der erhverver ejendommen primært med henblik på en intensiv udnyttelse til udlejning.

Mulighed nr. 2, er at vedtage et tillæg til administrationsgrundlaget for fleksboliger, hvoraf det fremgår, at fleksboligtilladelser fremadrettet gives med det vilkår, at fleksboligejeres udlejning af deres fleksbolig til ferie- og fritidsformål er begrænset til maksimalt 100 dage om året.

Brug af mulighed nr. 2 vil de facto ende i - en sagligt begrundet - forskelsbehandling af nuværende og kommende fleksboligejere; de nuværende vil kunne anvende og videresælge deres fleksbolig med ret til udlejning i 41 uger / 287 dage om året, mens de kommende ejere af fleksboliger kun kan anvende fleksboligen til udlejning i maksimalt 100 dage årligt. Denne begrænsning vil følge med fleksboligen ved et evt. videresalg. Men mulighed nr. 2 vil minimere det fremtidige antal fleksboliger, der vil kunne udnyttes til intensiv udlejning, hvilket ikke mindst vil have betydning i en række af de små bysamfund med attraktiv beliggenhed.

Administrationen vurderer, at hensynet til de fastboende borgere i denne sag bør vægtes tungere end hensynet til kommende fleksboligejere.

Administrationen bemærker,

at regulering af turisme er et relevant sagligt planlægningsmæssigt formål iht. bl.a. Planlovens § 4a, stk. 1, og som sådan lovligt at bringe i anvendelse ved udstedelse vilkår til fleksboligtilladelser efter Planlovens § 41a,

at forskelsbehandling af nuværende og kommende fleksboligejere vil være lovligt, da det er sagligt begrundet.

Kommunaldirektøren indstiller på den baggrund, at der udarbejdes et tillæg til administrationsgrundlaget for fleksboliger, hvoraf det fremgår, at fremadrettet gives fleksboligtilladelser med det vilkår, at udlejningen af fleksboliger til ferie- og fritidsformål er begrænset til det antal dage Kommunalbestyrelsen fastsætter.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for regionskommunen.

Punkt 3: Nye medlemmer i Rådet for Internationale Borgere og Flygtninge på Bornholm

22/16561

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Rådet for Internationale Borgere og Flygtninge på Bornholm har haft afgang af flere medlemmer og derfor har de indstillet nye medlemmer af rådet.

Indstilling

Rådet for Internationale Borgere og Flygtninge på Bornholm indstiller, at

- de 4 nye medlemmer af rådet godkendes

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 24-09-2024

Indstillingen anbefales, idet udvalget ønsker undersøgt, hvorvidt det er muligt at kommunalbestyrelsen uddelegerer kompetencen til at udpege medlemmer til Rådet for Internationale Borgere og flygtninge på Bornholm til Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget.

Sagsfremstilling

Rådet for Internationale Borgere og Flygtninge på Bornholm har haft 6 medlemmer som ønskede at udtræde af rådet, af forskellige årsager. Derfor har rådet gjort et arbejde for at hverve nye medlemmer. Rådet har sagt velkommen til 4 nye engagerede medlemmer og indstiller disse; John Hassel (USA), Bilal Orabi (Syrien), Ganga Uniyal (Indien) og Tina Israni (USA).

Ved en godkendelse af de 4 nye medlemmer ser fordelingen af pladser således ud:

Internationale-gruppen	Flygtninge-gruppen
Gitte Habicht (forperson)	Mark Olsen (næstformand)
Daniel Büchner	Samir Bektas
John Hassel	Bilal Orabi
Ganga Uniyal	Vakant
Tina Israni	Vakant

Rådet vil fortsat arbejde for, at der kan indstilles medlemmer til de to vakante pladser i gruppen af flygtninge.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Punkt 4: Gensidig orientering

Politisk sagsgang

Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget orienteres

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 24-09-2024

Orientering givet.

Punkt 5: Sager til høring

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- ingen sager sendes i høring

Beslutning Erhvervs-, Bolig- og Beskæftigelsesudvalget den 24-09-2024

Godkendt.