

Forslag

til

Lov om ændring af lov om planlægning og lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.

(Tilpasning af det statslige tilsyn med kommunernes fysiske planlægning og undtagelse fra krav om tilladelse ved erhvervelse af fast ejendom)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, som ændret ved § 18 i lov nr. 614 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 a, stk. 2, ændres »§§ 3, 29 og 59« til: »§ 3, § 29, stk. 1, og § 59«.
2. I § 5 a, stk. 3, 2. pkt., ændres »§ 29« til: »§ 29, stk. 1,«.
3. I § 28, stk. 2, ændres »§ 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c« til: »§ 29, stk. 2, §§ 29 a eller 29 c«.
4. I § 29, stk. 1, 1. pkt., ændres »Ministeren for byer og landdistrikter« til: »En minister«, og »vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse« ændres til: »vækst, erhvervsudvikling, naturbeskyttelse, miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, bevarelse af kulturarv og landskaber«.
5. § 29, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:
»Stk. 2. Forsvarsministeren og transportministeren kan fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som hver af disse ministre varetager.«
6. I § 29 c ændres »et planforslag« til: »forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner«.

§ 2

I lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024, foretages følgende ændring:

UDKAST

1. I § 8 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 kræves ikke til grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. marts 2025.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

I forbindelse med aftalerne om kommunernes og regionernes økonomi for 2025 har regeringen tilkendegivet, at den i 2025 vil reducere med 1.000 årsværk i den statslige administration. Reduktionen af de statslige årsværk skal bidrage til at finansiere den borgernære velfærd i kommuner og regioner og anvendes til et løft af de lokale velfærdsindsatser.

Reduktionen muliggøres ved et politisk prioriteret opgavebortfald. En del af de opgaver, der skal falde bort på By-, Land- og Kirkeministeriets område, forudsætter ændringer af lov om planlægning (planloven) og lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven).

Lovforslaget indeholder et forslag om, at beføjelsen til at fremsætte indsigelse over for forslag til kommuneplanlægning, der ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen, ikke længere vil blive varetaget af ministeren for byer og landdistrikter på vegne af samtlige statslige myndigheder, idet indsigelsesbeføjelsen i stedet vil skulle varetages af de enkelte sektorministre. Samtidig foreslås det, at aflastningsområder uden for hovedstadsområdet og Grønt Danmarkskort vil udgå af de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Lovforslaget indeholder endvidere et forslag om, at en del af det statslige tilsyn, herunder stiftsøvrighedens og nationalparkfondenes tilsyn, med kommunernes lokalplanlægning og den tilhørende adgang til at fremsætte indsigelser med vetovirkning vil ophøre, idet adgangen for forsvarsministeren og transportministeren til at fremsætte indsigelser (med vetovirkning) mod lokalplanforslag vil blive videreført uændret.

Lovforslaget indeholder endelig et forslag om at undtage grundejerforeninger fra kravet om tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1, ved foreningens erhvervelse af ubebyggede fællesarealer til brug for dens medlemmer.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Tilpasning af det statslige tilsyn med kommunernes fysiske planlægning

2.1.1. Gældende ret

Det følger af planloven, at kommunalbestyrelsen i kommuneplanen fastlægger de overordnede mål, retningslinjer og rammer for kommunens udvikling – f.eks. udlægning af nye områder til bolig- eller erhvervsformål. Lokalplaner regulerer den konkrete og mere præcise anvendelse af typisk mindre områder og er den eneste plantype, der er direkte bindende for grundejere.

Planlovens kapitel 6 indeholder bl.a. en række bestemmelser om tilvejebringelse af kommune- og lokalplanlægning.

I planlovens § 24 findes bestemmelser om kommunalbestyrelsens offentliggørelse af vedtagne planforslag med henblik på muligheden for at fremsætte indsigelser m.v. herimod. Efter § 24, stk. 3, fastsætter kommunalbestyrelsen en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. mod planforslaget. § 24, stk. 4-7, indeholder forskellige undtagelser til udgangspunktet om en høringsfrist på 8 uger.

Samtidig med offentliggørelsen efter planlovens § 24 sendes et planforslag til ministeren for byer og landdistrikter og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, og til den berørte nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, jf. lovens § 25, stk. 1.

Planlovens §§ 29-29 c indeholder bestemmelser, der regulerer offentlige myndigheders adgang eller pligt til at fremsætte indsigelser over for offentliggjorte planforslag.

Efter planlovens § 29, stk. 1, skal ministeren for byer og landdistrikter fremsætte indsigelse over for et forslag til kommuneplan og ændringer til en kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med nationale interesser vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter lovens § 3. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning.

Ministeren for byer og landdistrikter varetager indsigelsesbeføjelsen efter § 29, stk. 1, på vegne af samtlige statslige myndigheder.

UDKAST

Af forarbejderne til § 29, stk. 1, fremgår bl.a., at vækst og erhvervsudvikling i hele landet er en national interesse. Den nationale interesse i at fastholde produktions- og landbrugserhverv og sikre investeringer i Danmark fordrer, at produktionserhvervenes vækstbetingelser, herunder sikring af mulighederne for fortsat drift af allerede etablerede produktionsanlæg, indarbejdes i den kommunale planlægning.

Hensigten med at betone vækst og erhvervsudvikling som en national interesse er navnlig at sikre, at der i den kommunale planlægning fokuseres på vilkårene for produktionserhverv, udnyttelse og beskyttelse af landets ressourcer og de primære erhvervs vilkår. Hensigten er desuden, at ministeren for byer og landdistrikter kan fremsætte indsigelse, når den kommunale planlægning har væsentlig betydning for beskæftigelse og den økonomiske udvikling i landet som helhed eller betydning for et område af landet. Det er bl.a. en national interesse at sikre, at kommuneplanen ved udlæg af aflastningsområder indeholder en fyldestgørende redegørelse for, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag for etablering af et aflastningsområde med flere butikker, jf. herved planlovens § 5 n, stk. 1, og § 11 e, stk. 5.

Det fremgår videre af forarbejderne til § 29, stk. 1, at natur- og miljøbeskyttelseshensyn også er en national interesse. Der skal tages hensyn hertil i den fysiske planlægning for at sikre, at arealanvendelsen er i balance med hensyn til natur og miljø, herunder menneskers levevilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet. Indsigelse mod den kommunale planlægning kan f.eks. være nødvendigt i tilfælde, hvor det drejer sig om at sikre natur- eller miljøhensyn, der følger af EU-lovgivning, andre internationale forpligtelser eller af national lovgivning, som f.eks. vedrører bevarelsen af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder (biodiversitet), herunder områder udpeget i Grønt Danmarkskort. Indsigelse kan være nødvendigt for at varetage beskyttelseshensyn, der skal sikres på tværs af kommunegrænser, eller som har betydning for en hensigtsmæssig udnyttelse af landets ressourcer på lang sigt (jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 76).

Af planlovens § 29, stk. 2, fremgår, at ministeren for byer og landdistrikter skal fremsætte indsigelse mod forslag til lokalplaner for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, hvis planforslaget er i strid med bestemmelserne i lovens § 5 a, stk. 1, § 5 b, § 11 f eller § 16, stk. 4. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. lovens § 1.

UDKAST

Efter planlovens § 29, stk. 3, kan en minister fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som ministeren varetager. Retten til at fremsætte indsigelse gælder også for stiftsøvrigheden – dog ikke i sager om lokalplanforslag, der muliggør opstilling af solceller eller vindmøller uden for nærmere angivne afstande til en kirke.

Det fremgår af forarbejderne til § 29, stk. 3, at adgangen til at fremsætte indsigelse mod lokalplanforslag som udgangspunkt tilhører den pågældende minister, hvilket skal sikre, at de forhold, der gøres indsigelse mod, er af væsentlig national interesse (jf. Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 77).

Indsigelsesbestemmelserne i planlovens § 29 skal ses i sammenhæng med lovens § 2 a, hvorefter ministeren for byer og landdistrikter hvert fjerde år offentliggør en oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, herunder de interesser, der er fastlagt i medfør af planloven og lovgivningen i øvrigt. Oversigten indeholder således en konkretisering af de nationale interesser i kommuneplanlægningen. Den seneste oversigt er offentliggjort i juli 2023.

Oversigten efter § 2 a er ikke udtømmende, men udgør et sammenfattende billede af de nationale interesser i kommuneplanlægningen på offentliggørelsestidspunktet – der efter omstændighederne kan føre til statslige indsigelser i de enkelte plansager. Oversigten indeholder bl.a. en tematisk inddeling af de nationale interesser i kommuneplanlægningen med tilhørende angivelse af de statslige myndigheder, der har ansvaret for de forskellige temaer.

Om proceduren for det statslige tilsyn med kommuneplanlægningen fremgår det af oversigten, at de relevante statslige myndigheder i forbindelse med den offentlige høring over planforslag vurderer, om planlægningen er i overensstemmelse med de nationale interesser, herunder om planforslaget indeholder tilstrækkelige oplysninger til at foretage denne vurdering. Hvis dette ikke er tilfældet, vil de statslige myndigheder inden for høringsperioden som oftest gå i dialog med kommunen med henblik på, at planlægningen bringes i overensstemmelse med de nationale interesser. Hvis dette ikke er muligt, skal Plan- og Landdistriktsstyrelsen (på vegne af ministeren for byer og landdistrikter) fremsætte indsigelse, medmindre forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 29, stk. 1.

UDKAST

Det fremgår endvidere af oversigten, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen også i øvrigt varetager en koordinerende rolle med hensyn til håndtering af bemærkninger fra andre statslige sektormyndigheder i de enkelte plansager. I relation til dele af proceduren for forslag til kommuneplaner er det f.eks. beskrevet, at styrelsen koordinerer bemærkninger fra sektormyndigheder i et samlet notat, der sendes til kommunen, at styrelsen deltager i et efterfølgende møde med kommunen og relevante sektormyndigheder, og at styrelsen dernæst sender et opdateret notat med referat og eventuelt aftalte ændringer til kommunen.

Med hensyn til statslige indsigelser mod forslag til kommuneplanlægning for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårdslandskaber eller godslandskaber, gælder en særlig ordning.

Af planlovens § 11 b, stk. 5, følger således, at kommunalbestyrelsen uanset kommuneplanretningslinjer efter § 11 a, stk. 1, nr. 16 – for sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber – kan fastsætte rammer for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårdslandskaber eller godslandskaber. Dette gælder dog som udgangspunkt ikke, hvis det pågældende landskab kan karakteriseres som et herregårdslandskab eller godslandskab af en særlig kvalitet.

Ifølge forarbejderne til § 11 b, stk. 5, kan der som udgangspunkt ikke fremsættes indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, mod forslag til kommuneplanlægning for vindmøller eller solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårds- eller godslandskaber, med henvisning til varetagelse af nationale interesser i at bevare sådanne landskabelige værdier. Ministeren for byer og landdistrikter vil dog efter omstændighederne fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis det pågældende område kan karakteriseres som et herregårdslandskab eller godslandskab af en særlig kvalitet. En eventuel indsigelse fra ministeren for byer og landdistrikter mod et planforslag sker efter indstilling fra ministeren for grøn trepart, der vurderer, om der er tale om et herregårdslandskab eller godslandskab af en særlig kvalitet. Ministeren for byer og landdistrikter har kompetencen til at afveje den nationale interesse i bevarelse af et herregårdslandskab eller godslandskab af en særlig kvalitet over for den nationale interesse i udbygning af vedvarende energi (jf. Folketingstidende 2022-23 (2. samling), tillæg A, L 36 som fremsat, side 7).

UDKAST

Regionsrådet kan ifølge planlovens § 29 a, stk. 1, gøre indsigelse over for forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner, hvis planforslaget er i strid med den regionale råstofplan, jf. § 5 a i lov om råstoffer.

Det fremgår af planlovens § 29 b, stk. 1, at en kommunalbestyrelse kan fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Efter § 29 b, stk. 2, kan en kommunalbestyrelse i hovedstadsområdet fremsætte indsigelse over for planforslag fra andre kommuner i hovedstadsområdet, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål efter § 29 b, stk. 1 og 2, kan af parterne indbringes for ministeren for byer og landdistrikter, der træffer afgørelse, jf. § 29 b, stk. 3.

Den berørte nationalparkfond kan fremsætte indsigelse over for et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling, jf. planlovens § 29 c. Bestemmelsen omfatter såvel forslag til kommuneplanlægning som forslag til lokalplanlægning og giver en berørt nationalparkfond samme muligheder for at gøre indsigelse over for planforslag, der har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling, som planloven ellers giver berørte myndigheder.

Efter planlovens § 28, stk. 1, kan et planforslag ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen inden udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, eller § 27, stk. 2. Forslaget kan herefter først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer. Bestemmelsen i § 28, stk. 1, er således udtryk for den vetovirkning, der er forbundet med indsigelser efter §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c.

Hvis de involverede myndigheder ikke kan nå til enighed i sager, hvor der er gjort indsigelse (med vetovirkning) efter planlovens § 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c, kan spørgsmålet indbringes for ministeren for byer og landdistrikter, jf. lovens § 28, stk. 2.

2.1.2. By-, Land- og Kirkeministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

I regeringens oplæg til politisk prioriteret opgavebortfald indgår en række opgavetyper på de forskellige ministerområder, herunder på By-, Land- og Kirkeministeriets område.

UDKAST

Udøvelsen af det statslige tilsyn med de nationale interesser i kommunernes fysiske planlægning efter planloven, dvs. kommuneplanlægning og lokalplanlægning, er en forholdsvis ressourcekrævende opgave for bl.a. By-, Land- og Kirkeministeriet (Plan- og Landdistriktsstyrelsen).

Det er By-, Land- og Kirkeministeriets vurdering, at der kan gennemføres en ressourcebesparende tilpasning af denne tilsynsopgave.

Der foreslås på den baggrund en ændring af planlovens § 29, stk. 1, 1. pkt., hvorefter beføjelsen til at fremsætte indsigelse over for et forslag til kommuneplan og ændringer til en kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen, ikke længere vil blive varetaget af ministeren for byer og landdistrikter på vegne af samtlige statslige myndigheder, men i stedet vil skulle varetages af de enkelte sektorministre. Pligten til at fremsætte indsigelse vil uændret ikke gælde, hvis forholdet er af underordnet betydning, jf. planlovens § 29, stk. 1, 2. pkt.

Den foreslåede ændring vedrører alene ansvaret for fremsættelse af indsigelser efter planlovens § 29, stk. 1, og Plan- og Landdistriktsstyrelsens (på vegne af ministeren for byer og landdistrikter) koordinerende rolle i forbindelse hermed. Fremover vil de enkelte statslige myndigheder have ansvaret for udøvelse af indsigelsesbeføjelsen og håndtering af processkridtene i forbindelse hermed.

Der foreslås samtidig en ændring af planlovens § 29, stk. 1, 1. pkt., hvorefter den overordnede tematisering af (dele af) de nationale interesser i kommuneplanlægningen med formuleringen ”vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse” vil blive ændret til ”vækst, erhvervsudvikling, naturbeskyttelse, miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, bevarelse af kulturarv og landskaber”.

Den foreslåede ændring har i sig selv alene karakter af sproglig justering af bestemmelsen i § 29, stk. 1, 1. pkt. I relation til den indholdsmæssige rækkevidde af indsigelsesbeføjelsen, herunder forståelsen af udtrykket nationale interesser, bemærkes det imidlertid, at henholdsvis aflastningsområder uden for hovedstadsområdet (vækst og erhvervsudvikling) og Grønt Danmarkskort (naturbeskyttelse) ikke længere vil indgå i de nationale interesser i kommuneplanlægningen. I tilknytning hertil bemærkes det også, at der inden for hovedstadsområdet er fastlagt og afgrænset en række aflastningsområder, jf. herved planlovens § 3, stk. 1, og § 5 m, stk. 4, samt § 4 i bekendtgørelse nr. 1488 af 11. december 2018 om landsplandirektiv for detailhandel

UDKAST

i hovedstadsområdet, og at de nationale interesser i kommuneplanlægningen uændret vil omfatte bekendtgørelser fastsat efter landsplanbeføjelserne i planlovens § 3 (landsplandirektiver).

Indsigelsesbeføjelsen efter § 29, stk. 1, vil som i dag blive varetaget på baggrund af den senest offentliggjorte oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen og den heri indeholdte tematiske inddeling af de nationale interesser med tilhørende angivelse af de statslige myndigheder, der har ansvaret for de forskellige temaer, jf. lovens § 2 a. Oversigten vil blive opdateret på baggrund af de ændringer, der er indeholdt i lovforslaget.

Det bemærkes endvidere, at den særlige ordning vedrørende statslige indsigelser mod forslag til kommuneplanlægning for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårdslandskaber eller godslandskaber – og den hermed forbundne kompetencefordeling mellem ministeren for byer og landdistrikter og ministeren for grøn trepart – vil blive videreført uændret.

Det foreslås dernæst, at bestemmelserne i planlovens § 29, stk. 2 og 3 – om henholdsvis indsigelser (med vetovirkning) fra ministeren for byer og landdistrikter mod lokalplanforslag for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne og indsigelser (med vetovirkning) fra de enkelte sektorministre og stiftsøvrigheden mod lokalplanforslag – ophæves, idet adgangen for forsvarsministeren og transportministeren til at fremsætte indsigelser (med vetovirkning) mod lokalplanforslag dog vil blive videreført uændret.

Der foreslås desuden en ændring af planlovens § 29 c, hvorefter adgangen for den berørte nationalparkfond til at fremsætte indsigelser (med vetovirkning) over for planforslag ikke længere vil omfatte lokalplanforslag, men alene forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner.

Samlet set vil de foreslåede ændringer af planlovens § 29, stk. 2 og 3, og § 29 c medføre, at en del af det statslige tilsyn, herunder stiftsøvrighedens og nationalparkfondenes tilsyn, med kommunernes lokalplanlægning og den tilhørende adgang til at fremsætte indsigelser med vetovirkning, jf. herved lovens § 28, stk. 1 og 2, ophører.

I forbindelse med den offentlige høring over lokalplanforslag vil de berørte statslige myndigheder, herunder stiftsøvrigheden og nationalparkfondene, fortsat kunne indgå i dialog med kommunen om den påtænkte planlægning

og ligeledes fortsat have mulighed for at fremsætte indsigelser – men ikke længere med vetovirkning.

Det bemærkes også, at lovforslaget ikke indeholder ændringer af bestemmelserne i planlovens kapitel 14 om adgangen til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser til Planklagenævnet. De statslige myndigheder, herunder stiftsøvrigheden og nationalparkfondene, vil således have uændrede muligheder for at klage over kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende lokalplanforslag.

Endelig foreslås der konsekvensændringer af bestemmelserne i planlovens § 5 a, stk. 2 og 3, og § 28, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1 og bemærkningerne hertil.

2.2. Undtagelse fra kravet om tilladelse efter sommerhuslovens § 8

2.2.1. Gældende ret

Sommerhusloven indeholder bl.a. regler om selskabers og foreningers erhvervelse af fast ejendom.

Efter sommerhuslovens § 8 må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater således ikke erhverve fast ejendom uden tilladelse fra ministeren for byer og landdistrikter, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Bestemmelsens anvendelsesområde er negativt afgrænset, idet den omfatter al fast ejendom, medmindre ejendommen anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Bestemmelsen omfatter derfor også grundejerforeningers erhvervelse af fællesarealer til brug for foreningens medlemmer.

Kompetencen til at meddele tilladelser efter sommerhuslovens § 8 er delegeret til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse nr. 470 af 8. maj 2023 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Tilladelseskravet giver mulighed for, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen kan foretage en konkret vurdering af, om en erhvervelse kan tillades under hensyn til sommerhuslovens baggrund og formål, herunder det overordnede hensyn til at begrænse presset på landets rekreative arealer. Herudover medvirker bestemmelsen til at imødegå muligheder for omgåelse af regler om erhvervelse af fast ejendom i lov om erhvervelse af fast ejendom.

Bestemmelsen i sommerhuslovens § 8 har til stadighed været administreret restriktivt. Juridiske personer får således efter gældende praksis normalt ikke tilladelse til at erhverve fast ejendom, medmindre denne erhverves med henblik på anvendelse på en måde, der vil kunne tillades efter lovens § 2, jf. § 1, eller hvor den påtænkte anvendelse ikke er omfattet af tilladelseskravet i lovens § 1.

Efter fast praksis meddeles der tilladelse til, at grundejerforeninger kan erhverve fællesarealer til brug for foreningens medlemmer. Det kan f.eks. dreje sig om fælles parkeringsarealer eller rekreative arealer.

2.2.2. By-, Land- og Kirkeministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er By-, Land- og Kirkeministeriets vurdering, at der vil være forenklingspotentiale i, at den konkrete sagsbehandling i sager om tilladelse til grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer afløses af en generel regulering, der undtager denne sagstype fra tilladelseskravet i sommerhuslovens § 8.

By-, Land- og Kirkeministeriet vurderer samtidig, at en sådan ændring vil udgøre en kodifikation af gældende praksis, der vil ligge inden for de formål, som sommerhusloven varetager.

Det foreslås derfor, at der i lovens § 8 indsættes et nyt stk. 2, hvorefter grundejerforeninger, der ønsker at erhverve ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer, undtages fra tilladelseskravet.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 2 og bemærkningerne hertil.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Af regeringens initiativ om statsligt opgavebortfald følger det, at der på By-, Land- og Kirkeministeriets område skal ske bortfald af opgaver svarende til 6 årsværk. Lovforslaget vil udmønte de dele af opgavebortfaldet inden for planlovens og sommerhuslovens områder, der forudsætter lovændring.

3.1. Økonomiske konsekvenser af forslag om tilpasning af det statslige tilsyn med kommunernes fysiske planlægning

Den ene del af den foreslåede ændring af planlovens § 29, stk. 1 – hvorefter beføjelsen til at fremsætte indsigelse over for forslag til kommuneplanlægning, der ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen, ikke længere vil blive varetaget af ministeren for byer og landdistrikter på vegne af samtlige statslige myndigheder – vil have positive økonomiske konsekvenser for Plan- og Landdistriktsstyrelsen, idet styrelsens koordinerende rolle vil ophøre.

Initiativet vil kunne have begrænsede negative økonomiske konsekvenser for de øvrige sektorministerier, idet de enkelte statslige myndigheder fremover vil have ansvaret for udøvelse af indsigelsesbeføjelsen og håndtering af processkridtene i forbindelse hermed.

Initiativet vurderes ikke eller kun i meget ringe grad at have negative økonomiske konsekvenser for kommunerne som følge af, at Plan- og Landdistriktsstyrelsens koordinerende rolle vil ophøre.

Initiativet vil ikke have økonomiske konsekvenser for regionerne.

Den anden del af den foreslåede ændring af planlovens § 29, stk. 1 – hvorefter aflastningsområder uden for hovedstadsområdet og Grønt Danmarkskort vil udgå af de nationale interesser i kommuneplanlægningen myndigheder – vil have positive økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne, idet der forventeligt vil være færre planforslag med relevans for de berørte tilsynsområder, der i dag varetages af henholdsvis By-, Land- og Kirkeministeriet og Ministeriet for Grøn Trepert.

Initiativet vil ikke have økonomiske konsekvenser for regionerne.

De foreslåede ændringer af planlovens § 29, stk. 2 og 3, og § 29 c – hvorefter en del af det statslige tilsyn, herunder stiftsøvrighedens og nationalparkfondens tilsyn, med kommunernes lokalplanlægning og den tilhørende adgang til at fremsætte indsigelser med vetovirkning vil ophøre – vil have positive økonomiske konsekvenser for staten, bortset fra Forsvarsministeriets og Transportministeriets områder.

Forslaget vurderes endvidere at have positive økonomiske konsekvenser for kommunerne, idet der må forventes færre statslige indsigelser (med vetovirkning) mod lokalplanlægningen.

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for regionerne.

3.2. Økonomiske konsekvenser af forslag om undtagelse fra kravet om tilladelse efter sommerhuslovens § 8

Den foreslåede ændring af sommerhusloven vil have mindre positive økonomiske konsekvenser for Plan- og Landdistriktsstyrelsen, idet der ikke vil skulle meddeles tilladelse til grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i 2022 og 2023 truffet afgørelse i henholdsvis ca. 225 og 250 sager om grundejerforeninger m.v. Sagerne angår typisk fællesarealer som f.eks. parkeringsarealer, grønne fællesarealer, vejarealer. Sager af denne karakter er af begrænset kompleksitet og fordrer derfor i dag en meget begrænset ressourceanvendelse.

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for kommuner og regioner.

3.3. Implementeringskonsekvenser

Lovforslaget medfører ikke implementeringskonsekvenser for stat, kommuner eller regioner.

By-, Land- og Kirkeministeriet har vurderet, at principperne for digitaliseringsklar lovgivning ikke er relevante for lovforslaget.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Den foreslåede undtagelse fra tilladelseskravet i sommerhuslovens § 8 vil medføre en forenkling af processen for grundejerforeningers erhvervelse af fællesarealer.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljø- og naturmæssige konsekvenser.

UDKAST

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden [...] været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: [...]

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre-udgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/mer-udgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Lovforslaget vil samlet set medføre positive økonomiske konsekvenser for staten. Lovforslaget vil samlet set have ingen eller begrænsede positive økonomiske konsekvenser for kommunerne.	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Lovforslaget vil forenkle processen for grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer.	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også	Ja	Nej X

UDKAST

gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	
---	--

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af planlovens § 5 a, stk. 1, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 b, stk. 2, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Efter planlovens § 5 a, stk. 2, skal ministeren for byer og landdistrikter følge udviklingen og anvende beføjelserne i §§ 3, 29 og 59 til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

Det følger af den foreslåede ændring af § 5 a, stk. 2, at ”§§ 3, 29 og 59” ændres til ”§ 3, § 29, stk. 1, og § 59”.

Det vil herefter følge af § 5 a, stk. 2, at ministeren for byer og landdistrikter skal følge udviklingen og anvende beføjelserne i § 3, § 29, stk. 1, og § 59 til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af de med lovforslagets § 1, nr. 5, foreslåede ændringer af planlovens § 29, stk. 2 og 3.

Til nr. 2

Det fremgår af planlovens § 5 a, stk. 1, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 b, stk. 2, skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Efter planlovens § 5 a, stk. 3, 2. pkt., gælder i kystnærhedszonen bestemmelserne i § 5 b, § 11 a, stk. 1, nr. 21, § 11 e, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, § 11 f, § 16, stk. 4, § 29 og § 35, stk. 3.

Det følger af den foreslåede ændring af § 5 a, stk. 3, 2. pkt., at ”§ 29” ændres til ”§ 29, stk. 1.”.

Det vil herefter følge af § 5 a, stk. 3, 2. pkt., at der i kystnærhedszonen gælder bestemmelserne i § 5 b, § 11 a, stk. 1, nr. 21, § 11 e, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, § 11 f, § 16, stk. 4, § 29, stk. 1, og § 35, stk. 3.

UDKAST

Den foreslåede ændring er en konsekvens af de med lovforslagets § 1, nr. 5, foreslåede ændringer af planlovens § 29, stk. 2 og 3.

Til nr. 3

Efter planlovens § 28, stk. 1, kan et planforslag ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen inden udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, eller § 27, stk. 2. Forslaget kan herefter først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Hvis de involverede myndigheder ikke kan nå til enighed i sager, hvor der er gjort indsigelse efter § 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c, kan spørgsmålet indbringes for ministeren for byer og landdistrikter, jf. planlovens § 28, stk. 2.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Der foreslås en ændring af § 28, stk. 2, hvorefter ”§ 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c” ændres til ”§ 29, stk. 2, §§ 29 a eller 29 c”.

Det vil herefter følge af § 28, stk. 2, at hvis de involverede myndigheder ikke kan nå til enighed i sager, hvor der er gjort indsigelse efter § 29, stk. 2, §§ 29 a eller 29 c, kan spørgsmålet indbringes for ministeren for byer og landdistrikter.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af de med lovforslagets § 1, nr. 5, foreslåede ændringer af planlovens § 29, stk. 2 og 3. Hertil kommer en grammatisk korrektion ved ændring af ”og” til ”eller”.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Efter planlovens § 29, stk. 1, 1. pkt., skal ministeren for byer og landdistrikter fremsætte indsigelse over for et forslag til kommuneplan og ændringer til en kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med nationale interesser vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter lovens § 3. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning, jf. § 29, stk. 1, 2. pkt.

UDKAST

Indsigelsesbeføjelsen efter § 29, stk. 1, varetages af ministeren for byer og landdistrikter på vegne af samtlige statslige myndigheder.

Af forarbejderne til § 29, stk. 1, fremgår bl.a., at vækst og erhvervsudvikling i hele landet er en national interesse. Det er bl.a. en national interesse at sikre, at kommuneplanen ved udlæg af aflastningsområder indeholder en fyldestgørende redegørelse for, at der er et tilstrækkeligt kundegrundlag for etablering af et aflastningsområde med flere butikker, jf. herved planlovens § 5 n, stk. 1, og § 11 e, stk. 5. Det fremgår videre, at natur- og miljøbeskyttelseshensyn er en national interesse. Indsigelse mod den kommunale planlægning kan f.eks. være nødvendigt i tilfælde, hvor det drejer sig om at sikre natur- eller miljøhensyn, der følger af EU-lovgivning, andre internationale forpligtelser eller af national lovgivning, som f.eks. vedrører bevarelsen af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder (biodiversitet), herunder områder udpeget i Grønt Danmarkskort (jf. Folketings-tidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 76).

Bestemmelsen i planlovens § 29, stk. 1, skal ses i sammenhæng med lovens § 2 a, hvorefter ministeren for byer og landdistrikter hvert fjerde år offentliggør en oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, herunder de interesser, der er fastlagt i medfør af planloven og lovgivningen i øvrigt. Den seneste oversigt er offentliggjort i juli 2023.

Oversigten efter § 2 a er ikke udtømmende, men udgør et sammenfattende billede af de nationale interesser i kommuneplanlægningen på offentliggørelsestidspunktet – der efter omstændighederne kan føre til statslige indsigelser i de enkelte plansager. Oversigten indeholder bl.a. en tematisk inddeling af de nationale interesser i kommuneplanlægningen med tilhørende angivelse af de statslige myndigheder, der har ansvaret for de forskellige temaer.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Der foreslås en ændring af § 29, stk. 1, 1. pkt., hvorefter ”Ministeren for byer og landdistrikter” ændres til ”En minister”, og ”vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse” ændres til ”vækst, erhvervsudvikling, naturbeskyttelse, miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, bevarelse af kulturarv og landskaber”.

UDKAST

Det vil herefter følge af § 29, stk. 1, 1. pkt., at en minister skal fremsætte indsigelse over for et forslag til kommuneplan og ændringer til en kommuneplan, der ikke er i overensstemmelse med nationale interesser vedrørende vækst, erhvervsudvikling, naturbeskyttelse, miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, bevarelse af kulturarv og landskaber, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter § 3.

Den foreslåede ændring vil for det første medføre, at indsigelsesbeføjelsen efter § 29, stk. 1, ikke længere vil blive varetaget af ministeren for byer og landdistrikter på vegne af samtlige statslige myndigheder, men i stedet vil skulle varetages af de enkelte sektorministre. Som i dag vil pligten til at fremsætte indsigelse ikke gælde, hvis forholdet er af underordnet betydning, jf. § 29, stk. 1, 2. pkt.

Denne del af den foreslåede ændring vedrører alene ansvaret for fremsættelse af indsigelser efter § 29, stk. 1, og Plan- og Landdistriktsstyrelsens (på vegne af ministeren for byer og landdistrikter) koordinerende rolle i forbindelse hermed. Fremover vil de enkelte statslige myndigheder have ansvaret for udøvelse af indsigelsesbeføjelsen og håndtering af processkridtene i forbindelse hermed.

Den anden del af den foreslåede ændring har i sig selv alene karakter af sproglig justering af bestemmelsen i § 29, stk. 1, 1. pkt. I relation til den indholdsmæssige rækkevidde af indsigelsesbeføjelsen, herunder forståelsen af udtrykket nationale interesser, bemærkes det imidlertid, at henholdsvis aflastningsområder uden for hovedstadsområdet (vækst og erhvervsudvikling) og Grønt Danmarkskort (naturbeskyttelse) ikke længere vil indgå i de nationale interesser i kommuneplanlægningen. I tilknytning hertil bemærkes det også, at der inden for hovedstadsområdet er fastlagt og afgrænset en række aflastningsområder, jf. herved planlovens § 3, stk. 1, og § 5 m, stk. 4, samt § 4 i bekendtgørelse nr. 1488 af 11. december 2018 om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, og at de nationale interesser i kommuneplanlægningen uændret vil omfatte bekendtgørelser fastsat efter landsplanbeføjelserne i planlovens § 3 (landsplandirektiver).

Indsigelsesbeføjelsen efter § 29, stk. 1, vil som i dag blive varetaget på baggrund af den senest offentliggjorte oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen og den heri indeholdte tematiske inddeling af de nationale interesser med tilhørende angivelse af de statslige myndigheder, der har ansvaret for de forskellige temaer, jf. lovens § 2 a. Oversigten vil blive opdateret på baggrund af de ændringer, der er indeholdt i lovforslaget.

UDKAST

Den særlige ordning vedrørende statslige indsigelser mod forslag til kommuneplanlægning for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårdslandskaber eller godslandskaber – og den hermed forbundne kompetencefordeling mellem ministeren for byer og landdistrikter og ministeren for grøn trepart – vil blive videreført uændret.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 5

Det fremgår af planlovens § 29, stk. 2, at ministeren for byer og landdistrikter skal fremsætte indsigelse mod forslag til lokalplaner for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, hvis planforslaget er i strid med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, § 5 b, § 11 f eller § 16, stk. 4. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Efter planlovens § 29, stk. 3, kan en minister fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som ministeren varetager. Retten til at fremsætte indsigelse efter 1. pkt. gælder også for stiftsøvrigheden. Stiftsøvrigheden kan dog ikke fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af solceller længere væk fra en kirke end 1.000 m. Stiftsøvrigheden kan heller ikke fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af vindmøller længere væk fra en kirke end 1.000 m, dog 2.000 m ved et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af vindmøller med en totalhøjde på mindst 250 m.

Ifølge planlovens § 28, stk. 1, kan et planforslag ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen inden udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, eller § 27, stk. 2. Forslaget kan herefter først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Hvis de involverede myndigheder ikke kan nå til enighed i sager, hvor der er gjort indsigelse efter § 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c, kan spørgsmålet indbringes for ministeren for byer og landdistrikter, jf. planlovens § 28, stk. 2.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

UDKAST

Det foreslås, at § 29, stk. 2 og 3, ophæves, og at der i stedet (som ny § 29, stk. 2) indsættes ”Forsvarsministeren og transportministeren kan fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som hver af disse ministre varetager”.

Den foreslåede ophævelse af § 29, stk. 2, vil medføre, at ministeren for byer og landdistrikter ikke længere vil kunne fremsætte indsigelse – med veto-virkning, jf. planlovens § 28, stk. 1 – mod forslag til lokalplaner for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, hvis planforslaget er i strid med bestemmelserne i planlovens § 5 a, stk. 1, § 5 b, § 11 f eller § 16, stk. 4.

Den foreslåede ophævelse af § 29, stk. 3, vil i sig selv medføre, at de enkelte sektorministre og stiftsøvrigheden ikke længere vil kunne fremsætte indsigelse – med vetovirkning, jf. planlovens § 28, stk. 1 og 2 – mod lokalplanforslag.

Adgangen for forsvarsministeren og transportministeren til at fremsætte indsigelser – med vetovirkning, jf. planlovens § 28, stk. 1 og 2 – mod lokalplanforslag vil imidlertid blive videreført uændret med den foreslåede indsættelse af (ny) § 29, stk. 2. Som i dag vil adgangen til at fremsætte indsigelser mod lokalplanforslag som udgangspunkt tilhøre de pågældende ministre, hvilket skal sikre, at de forhold, der fremsættes indsigelser mod, er af væsentlig national interesse. Det bemærkes, at der ikke tilsigtes ændringer i den hidtidige praksis for henholdsvis forsvarsministerens og transportministerens indsigelser (med vetovirkning) mod lokalplanforslag.

De foreslåede ændringer vil samlet set betyde, at en del af det statslige tilsyn, herunder stiftsøvrighedens tilsyn, med kommunernes lokalplanlægning og den tilhørende adgang til at fremsætte indsigelser med vetovirkning ophører.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 6

Det fremgår af planlovens § 29 c, at den berørte nationalparkfond kan fremsætte indsigelse over for et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling. Bestemmelsen, der omfatter såvel forslag til kommuneplanlægning som forslag til lokalplanlægning, giver en berørt nationalparkfond samme muligheder for at gøre indsigelse over for planforslag, der har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling, som planloven i øvrigt giver berørte myndigheder.

UDKAST

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Der foreslås en ændring af § 29 c, hvorefter ”et planforslag” ændres til ”forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner”.

Det vil herefter følge af § 29 c, at den berørte nationalparkfond kan fremsætte indsigelse over for forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner, hvis forslaget har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling.

Den foreslåede ændring vil medføre, at adgangen for en berørt nationalparkfond til at fremsætte indsigelser over for planforslag – med vetovirkning, jf. planlovens § 28, stk. 1 og 2 – ikke længere vil omfatte lokalplanforslag, men alene forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner. Dette vil betyde, at nationalparkfondenes tilsyn med kommunernes lokalplanlægning og den tilhørende adgang til at fremsætte indsigelser med vetovirkning ophører.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 8, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven), at selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke må erhverve fast ejendom uden ministeren for byer og landdistrikters tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk. 2* i § 8, hvorefter tilladelse efter stk. 1 ikke kræves til grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at grundejerforeninger kan erhverve ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer uden at skulle indhente tilladelse dertil fra ministeren for byer og landdistrikter i medfør af lovens § 8, stk. 1.

UDKAST

Ved en grundejerforening skal forstås en forening for ejere af grunde (ejendomme) i et nærmere bestemt geografisk område. Der vil som klart udgangspunkt være tale om, at de medlemsejede grunde er med eller til bygninger, der benyttes som helårsbolig eller til ferie- og fritidsformål. Fravigelsen fra udgangspunktet vil f.eks. kunne være, hvis en begrænset andel af medlemmerne af en grundejerforening benytter deres grunde til andre formål end helårsbolig eller til ferie- og fritidsformål, f.eks. som grønne arealer.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område samt evt. at varetage etablering, drift og vedligehold m.v. af fællesanlæg og fællesarealer for foreningens medlemmer.

Den foreslåede undtagelse fra tilladelseskravet vedrører ubebyggede fællesarealer. Ved ubebyggede fællesarealer skal forstås f.eks. fælles vejarealer, grønne arealer, andre friarealer eller parkeringsarealer. Ubebyggede arealer vil også kunne omfatte arealer med byggeri med ringe værdi og begrænset omfang som f.eks. redskabsskure eller skure til affaldssortering.

Det vil endvidere være en forudsætning for, at erhvervelsen er undtaget fra tilladelseskravet, at arealet erhverves med henblik på, at foreningen stiller dette til rådighed for foreningen og dens medlemmer.

Hvis en grundejerforening, der har erhvervet et areal under iagttagelse af den foreslåede undtagelsesbestemmelse, efterfølgende ønsker at anvende arealet på en anden måde end som fællesareal, vil det ikke medføre, at der efterfølgende skal indhentes en tilladelse efter lovens § 8, stk. 1, fordi der på dette tidspunkt ikke er tale om at erhverve arealet. Hvis den påtænkte ændrede anvendelse er omfattet af lovens § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, om erhvervsmæssig udlejning m.v., vil den imidlertid forudsætte tilladelse efter lovens § 2.

Af lovens § 8, stk. 2, der med dette lovforslag vil blive stk. 3, følger det, at ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom, skal dette, når erhververen er et selskab m.v. som nævnt i stk. 1, være ledsaget af en tilladelse efter stk. 1 eller indeholde erhververens erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden sådan tilladelse er opfyldt. Det følger endvidere af bestemmelsen, at ministeren for byer og landdistrikter fastsætter regler om erklæringens indhold.

UDKAST

En grundejerforening, der erhverver fællesarealer til brug for foreningens medlemmer, og som efter den foreslåede § 8, stk. 2, vil blive undtaget fra tilladelseskravet i § 8, stk. 1, vil også i medfør af bestemmelsen i forbindelse med tinglysning skulle afgive erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden sådan tilladelse er opfyldt.

Der er ved bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. fastsat nærmere regler om erklæring efter lovens § 8, stk. 2. Det er forventningen, at denne bekendtgørelse vil skulle konsekvensændres som følge af det foreslåede nye § 8, stk. 2.

Tinglysningsrettens prøvelse i forbindelse med tinglysning af adkomst til en ejendom vil bestå i at konstatere, at rette erklæring er afgivet. Erklæring vil blive givet under straffeansvar, jf. bekendtgørelsens § 2.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. marts 2025.

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, da hverken planloven eller sommerhusloven gælder for Færøerne eller Grønland, jf. planlovens § 70 og sommerhuslovens § 13, og heller ikke administrativt kan sættes i kraft for Færøerne eller Grønland.

Lovforslaget indeholder ingen overgangsbestemmelser. Dette indebærer, at de foreslåede ændringer af planlovens § 28, stk. 2, § 29 og § 29 c, jf. lovforslagets § 1, også vil finde anvendelse i sager om planforslag, der er offentliggjort før lovens ikrafttrædelse den 1. marts 2025 og ikke er færdigbehandlet senest den 28. februar 2025. Sager om sådanne planforslag vil skulle færdigbehandles efter de foreslåede ændringer af § 28, stk. 2, § 29 og § 29 c – i det omfang disse ændringer er relevante i de enkelte sager. Eksempelvis vil vetovirkningen af en indsigelse mod et offentliggjort lokalplanforslag, der er fremsat af en anden statslig myndighed end forsvarsministeren eller transportministeren, bortfalde den 1. marts 2025, hvis den pågældende sag ikke er færdigbehandlet forinden.

For den foreslåede ændring af sommerhuslovens § 8, jf. lovforslagets § 2, indebærer det, at undtagelsen fra tilladelseskravet også vil omfatte verserende sager om grundejerforeningers ansøgning om tilladelse til erhvervelse af ubebyggede fællesarealer. For en del af disse sager vil der være tinglyst

UDKAST

skøde på arealet med frist for tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. For disse sager vil styrelsens afgørelse om, at erhvervelsen ikke kræver tilladelse, kunne fremsendes som dokumentation til tinglysningsretten, hvorefter skødet vil kunne lyses endeligt.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov om planlægning, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, som ændret ved § 18 i lov nr. 614 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 5 a. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Ministeren for byer og land- distrikter skal følge udviklingen og anvende beføjelserne i §§ 3, 29 og 59 til at sikre, at nationale planlæg- ningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Kystnærhedszonen, der om- fatter landzonerne og sommerhus- områderne i kystområderne, frem- går af kortbilaget til loven. I kyst- nærhedszonen gælder bestemmel- serne i § 5 b, § 11 a, stk. 1, nr. 21, § 11 e, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, § 11 f, § 16, stk. 4, § 29 og § 35, stk. 3.</p>	<p>1. I § 5 a, <i>stk. 2</i>, ændres »§§ 3, 29 og 59« til: »§ 3, § 29, stk. 1, og § 59«.</p> <p>2. I § 5 a, <i>stk. 3, 2. pkt.</i>, ændres »§ 29« til: »§ 29, stk. 1,«.</p>
<p>§ 28. ---</p> <p><i>Stk. 2.</i> Kan de involverede myn- digheder ikke nå til enighed i sa- ger, hvor der er gjort indsigelse ef- ter § 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c, kan spørgsmålet indbringes for mi- nisteren for byer og landdistrikter.</p>	<p>3. I § 28, <i>stk. 2</i>, ændres »§ 29, stk. 3, §§ 29 a og 29 c« til: »§ 29, stk. 2, §§ 29 a eller 29 c«.</p>
<p>§ 29. Ministeren for byer og land- distrikter skal fremsætte indsigelse over for et forslag til kommune- plan og ændringer til en kommune-</p>	<p>4. I § 29, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, ændres »Ministeren for byer og landdi- strikter« til: »En minister«, og »vækst og erhvervsudvikling, na-</p>

plan, der ikke er i overensstemmelse med nationale interesser vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter § 3.

Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning.

Stk. 2. Ministeren for byer og landdistrikter skal fremsætte indsigelse mod forslag til lokalplaner for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne, hvis planforslaget er i strid med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, § 5 b, § 11 f eller § 16, stk. 4. Pligten gælder dog ikke, hvis forholdet er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Stk. 3. En minister kan fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som ministeren varetager. Retten til at fremsætte indsigelse efter 1. pkt. gælder også for stiftsøvrigheden. Stiftsøvrigheden kan dog ikke fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af solceller længere væk fra en kirke end 1.000 m. Stiftsøvrigheden kan heller ikke fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af vindmøller længere væk fra en kirke end 1.000 m, dog 2.000 m ved et lokalplanforslag, der muliggør opstilling af vindmøller med en totalhøjde på mindst 250 m.

tur- og miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse« ændres til:

»vækst, erhvervsudvikling, naturbeskyttelse, miljøbeskyttelse, klimabeskyttelse, bevarelse af kulturarv og landskaber«.

5. § 29, stk. 2 og 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 2.* Forsvarsministeren og transportministeren kan fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som hver af disse ministre varetager.«

UDKAST

<p>§ 29 c. Den berørte nationalparkfond kan fremsætte indsigelse over for et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for nationalparkens udvikling.</p>	<p>6. I § 29 c ændres »et planforslag« til: »forslag til kommuneplaner og ændringer af kommuneplaner«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024, foretages følgende ændring:</p>
<p>§ 8 ---</p> <p><i>Stk. 2 og 3. ---</i></p>	<p>1. I § 8 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:</p> <p>»Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 kræves ikke til grundejerforeningers erhvervelse af ubebyggede fællesarealer til brug for foreningens medlemmer.«</p> <p>Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.</p>