Til medlemmerne af
Ajstrup Strand og Norsminde Grundejerforening

Maj 2025

Hvornår må man bo i sit sommerhus

Det er ifølge Planloven **ikke** tilladt at bo i et sommerhusområde hele året.
I Planloven deles Danmark ind i 3 slags zoner: Byzone, landzone og sommerhusområde.
Et almindeligt hus har helårsstatus, men huse i sommerhusområder har sommerhusstatus, og her er der sat begrænsninger for, hvor meget de må anvendes.
Boligens status vil stå i BBR-meddelelsen, og det vil også fremgå, hvis der er givet dispensation til helårsbeboelse i et sommerhus.

- I sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober må du opholde dig ubegrænset i sommerhuset.
- I vinterperioden fra 1. november til udgangen af februar, må du benytte sommerhuset til "kortvarige ophold", som sammenlagt højst må udgøre halvdelen af vinterperioden.
  I vinterperioden er det praksis, at kommunerne accepterer "kortvarige ferieophold" af op til 4-5 uger i et stræk.
- I praksis betyder det, at du lovligt kan benytte sommerhuset ubegrænset i 34 uger i sommerperioden og 9 uger i vinterperioden – altså i alt 43 uger årligt.

Men der er EN undtagelse.
Hvis du er pensionist, behøver du kun at have ejet sommerhuset et enkelt år for at få lov til at bruge det som helårsbolig.

Dette skyldes en ændring i planloven fra 2017. Før ændringen skulle man have ejet sommerhuset i otte år, før man som pensionist måtte benytte det som helårsbolig.

Hvilke krav skal du opfylde for at bo i sommerhuset hele året?

Inden du rykker ind i sommerhuset permanent, er der dog en række kriterier, som både du og huset skal opfylde, ligesom der kan være særlige forhold i det enkelte område eller for den enkelte ejendom, som spiller ind.

- Hvis huset er egnet til det
- Du har ejet sommerhuset mindst ét år
- Du tilhører én af følgende grupper, kan du uden at søge tilladelse benytte sommerhuset hele året:

- Du har ret til folkepension.
- Du modtager pension (herunder tjenestemandspension) og er fyldt 60 år.
- Du er førtidspensionist.
- Du er efterlønsmodtager.
- Du modtager fleksydelser.

En ægtefælle eller samlever må godt bo i sommerhuset sammen med dig, hvis du er pensionist.
Tilladelsen er en personlig ret, så hvis du flytter fra sommerhuset, falder retten til at benytte det til helårsbeboelse bort både for dig og din partner.

Men hvis pensionisten med tilladelsen dør, så bevarer den samboende retten til at fortsætte med at benytte huset som helårsbolig.

Og hvis pensionisten flytter fx på plejehjem, kan der søges om dispensation til, at ægtefælle/samlever kan fortsætte med at benytte huset som helårsbolig.
Dispensationen skal søges hos kommunen.

Det er Aarhus kommune, der bestemmer

Det er altid op til kommunen at vurdere, om sommerhuset er i tilstrækkelig god stand til at fungere som helårsbeboelse.
Kommunen kan eventuelt stille krav til, at du fx forbedrer isoleringen, inden du flytter permanent ind.

- *Hvis du flytter fast ind i dit sommerhus uden, at du opfylder kravene eller har fået tilladelse til det, kan kommunen kræve, at du flytter til en helårsbolig inden 14 dage.*
- *Hvis du ikke følger anvisningen, har kommunen pligt til at indgive en anmeldelse til politiet, og så kan du blive afkrævet dagbøder, indtil du flytter fra sommerhuset.*

Selvom alle betingelser er overholdt, kan der være særlige regler som fx tinglyste servitutter, bestemmelser i grundejerforening, bestemmelser i Lokalplan eller andet, der betyder, at der er forbud mod helårsbeboelse i området eller på ejendommen.
Er dette tilfældet, så gælder det også for dig, selvom du er pensionist, og ellers opfylder betingelserne.
I så fald har du IKKE mulighed for at flytte ind i dit sommerhus og benytte det som helårsbolig.

Hvor meget må du leje dit sommerhus ud?

I sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober må sommerhuset udlejes i samtlige 34 uger.

I vinterperioden 1. november til udgangen af februar, må sommerhuset benyttes til "kortvarige ophold", som sammenlagt højst må udgøre halvdelen af vinterperioden.
I vinterperioden er det praksis, at kommunerne accepterer "kortvarige ferieophold" af op til 4–5 uger i et stræk.

Ved udlejning SKAL du selv benytte sommerhuset i mindst to uger årligt.
Det betyder, at udlejningen af sommerhuset ikke må overstige 41 uger årligt.