

## HØRINGSSVAR VEDR. UDKAST TIL VEJLEDNING OM UDLEJNING AF SOMMERHUSE MV. SAMT UDKAST TIL VEJLEDNING OM KOMMUNERNES PLANLÆGNING FOR STORE SOMMERHUSE

Hvide Sande, d. 01.10.2020

Partnerskab for Vestkystturisme har med interesse og en høj grad af bekymring læst de to udsendte vejledninger. Særligt *Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse mv.* vækker bekymring, idet den de facto indfører en stramning af forståelsen af erhvervsmæssig udlejning i den administrative praksis, som ikke harmonerer med de lempelser, der er fastlagt ved lov i forbindelse med ændring af planloven i 2017.

To primære forhold springer i øjnene:

- 1) Begrænsningen af udlejede husuger til 35 uger pr. år
- 2) Vurdering af indtjeningens størrelse som afgørende faktor for udlejningsformål (erhvervsmæssig/ikke erhvervsmæssig)

Derudover får vejledningens tiltænkte forenkling også karakter af stramning ift.

- 3) Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>, hvis man ejer mere end ét af disse

### Begrænsning af udlejning til 35 uger

Den nuværende planlov fastlægger, at et sommerhus maksimalt kan anvendes i 34 uger i sommerperioden samt halvdelen af de resterende 18 uger, der udgør vinterperioden – dvs. 43 uger i alt. Dertil kommer sommerhuslovens krav om, at udlejningen ikke må være erhvervsmæssig, hvilket i hidtidig praksis har udmøntet sig i et krav om ejerens eget brug af huset i to uger om året. Det har hidtil efterladt mulighed for udlejning i op til 41 uger årligt.

Det vækker på den baggrund forundring, at der i sommerhusloven og planloven tilsammen kan findes hjemmel til en stramning af den administrative praksis, så udlejningen begrænses til 35 uger, og det synes at være en direkte modsætning af de politiske intentioner i forhold til lempelsen af planloven, hvor det tillades at anvende et feriehus i flere uger, end det førhen var tilfældet.

Således fremgår det af brev som Erhvervsstyrelsen har sendt til alle kommuner i forbindelse med ændringer af planloven i 2017, at planlovens formålsbestemmelse er ændret for at fremme vækst og udvikling: "Planlovens formålsbestemmelse: Planlægningen skal være med til at skabe gode rammer for vækst og udvikling, og formålsbestemmelsen er ændret for at skabe bedre balance mellem hensynet til vækst og erhvervsudvikling og hensynet til natur og miljø."<sup>1</sup> Det harmonerer dårligt med oplysningen i vejledningen om, at de to love ikke overlapper hinanden og at ændringen i planloven derfor ikke har indflydelse på retten til at udleje sommerhus.

---

<sup>1</sup> Brev fra Erhvervsstyrelsen til landets kommuner, dateret d. 15. juni 2017 – Brevet kan ses her:

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/brev\\_til\\_alle\\_kommuner\\_om\\_den\\_nye\\_planlov\\_0.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/brev_til_alle_kommuner_om_den_nye_planlov_0.pdf)



Samtidig modarbejder det de nationale strategier og bestræbelser, der i årevis er tilstræbt i det offentlige turismefremmesystem omkring udvidelse af sæson, bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet mv.

I *Den nationale strategi for dansk turisme (2016)* omtales forarbejdet til ændring af lovgivningen, og der argumenteres for, at lovgivningen netop skal ændres for at sikre mere fleksible muligheder for benyttelsen af den eksisterende kapacitet:

*Med den brede politiske aftale "Danmark i bedre balance – bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet" fra juni 2016 er det besluttet, at der skal ske en justering af lovgivningen for at understøtte udviklingen i kyst- og naturturismen.*

*I takt med den forventede vækst i den internationale turisme vil Danmark gå glip af vækstmuligheder, medmindre kapaciteten af tidssvarende og attraktive overnatningsmuligheder øges. Der er derfor behov for at øge kapaciteten både ved tilførsel af ny overnatningskapacitet, modernisering af den eksisterende kapacitet og ved at udnytte den eksisterende kapacitet bedre.*

*I forhold til at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende kapacitet kan det fx ske gennem mere fleksible rammer for udlejning af sommerhuse, som er den mest udbredte overnatningsform i kyst- og naturturismen. Mere fleksible og klare rammer for udlejning af sommerhuse kan således både øge udnyttelsesgraden af de sommerhuse, som allerede i dag udlejes, og kan være medvirkende til, at flere vælger at udleje deres sommerhuse.*

Uagtet, at udlejning af sommerhus for den enkelte husejer ikke er erhverv, så findes der et stort turismeerhverv, herunder restauranter, detailhandel, attraktioner, kulturinstitutioner m.v. i partnerskabets kommuner på Vestkysten, som alle er afhængige af sommerhusene som overnatningskapacitet – og hvis omsætning er afhængige af gæster i husene, det være sig ejer eller lejer.

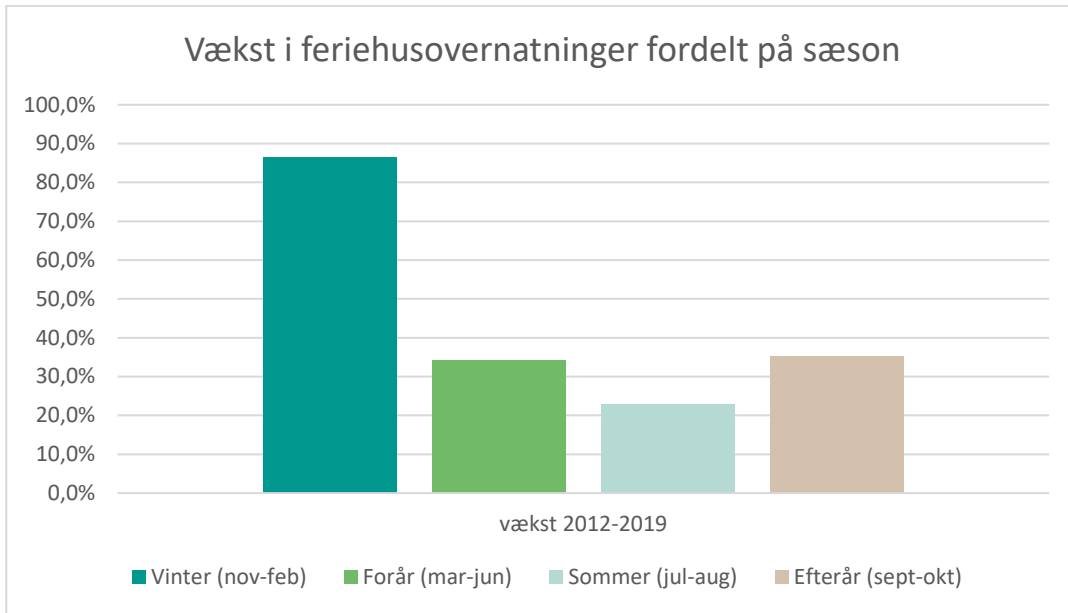
### **Fokus på flere sæsoner**

I *Den nationale strategi for Dansk Turisme, Handlingsplan for kyst- og naturturismen 2019-2021* samt mange kommuners og lokale destinationers udviklingsarbejde, er det et kerneelement at skabe flere sæsoner. Flere sæsoner medvirker til:

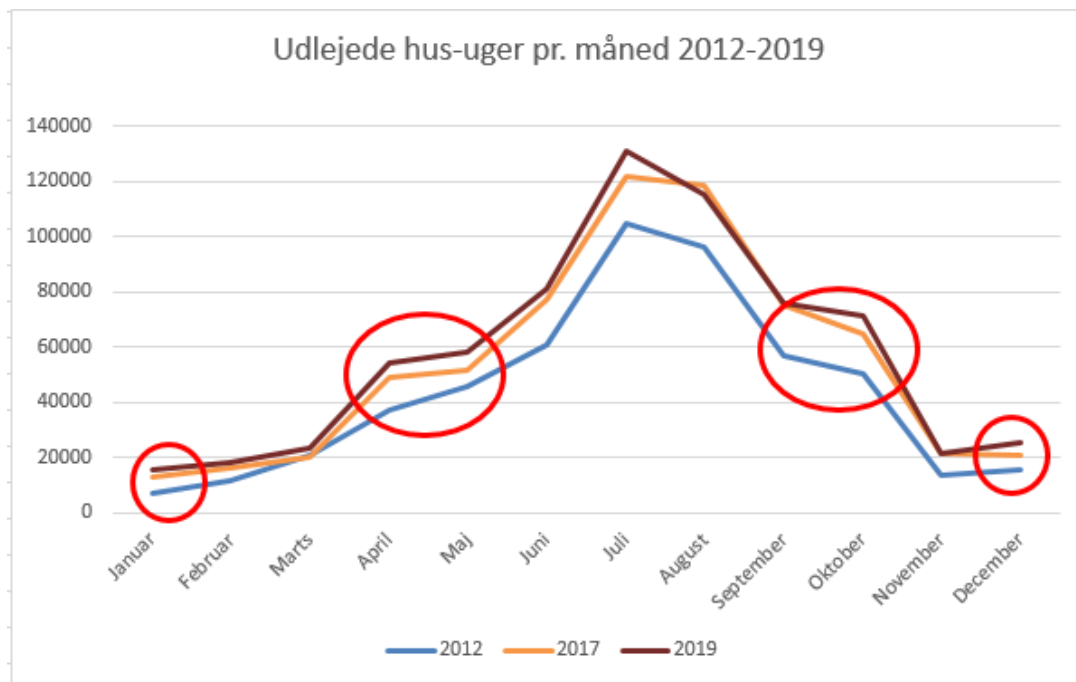
- 1) Mere bæredygtig udvikling, både socialt, økonomisk og miljømæssigt jf. nedenstående:
- 2) Bedre balance i Danmark og økonomisk vækst i geografiske yderområder
- 3) Levedygtige byer og flere helårsarbejdspladser udenfor de større byer året rundt
- 4) Bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet, der dermed kan dække en større del af efterspørgslen efter overnatningskapacitet, hvorved andre arealer kan friholdes.
- 5) Et større udbud af oplevelser, attraktioner, restauranter og butikker året rundt til gavn for både gæster og lokale.

Det er i de senere år lykkedes at skabe øget turisme udenfor den primære sæson, til gavn og glæde for vækst og udvikling i hele Danmark. Således er den forholdsmæssige vækstrate for feriehusovernatninger i Danmark uden for den traditionelle højsæson betydelig højere end i højsæsonen:





Dette er med til at sprede udlejningen og skabe øget vækst samt liv i ferieområderne året rundt, jf. nedenstående udvikling i udlejede husuger.



Dermed er sæsonforlængelsen med til at skabe en bæredygtig vækst, idet væksten i andre sæsoner end højsæsonen betyder, at væksten her kan rummes i eksisterende kapacitet. Hæmmes muligheden for brugen af den eksisterende kapacitet, vil den ønskede vækst i endnu højere grad lægge beslag på nye arealer, i form af et større behov for flere sommerhuse, hvorved presset på inddragelse af friholdte arealer øges yderligere.



I lyset af den eksisterende corona-krise, udgør sommerhusene tillige en sikker ferieform, idet den lægger op til samvær med færre mennesker og bedre mulighed for begrænset kontakt med øvrige gæster, end det eksempelvis er tilfældet ved hotelferie. Feriehusudlejningen kan dermed være med til at sikre en overnatningskapacitet og en økonomisk aktivitet i nærområdet, i en periode, hvor der er stort behov for at skabe omsætning, der kan holde hånden under virksomhederne i den eksisterende og formodentligt langstrakte krise, vi befinder os i.

Der skal derfor på det kraftigste advares imod de store økonomiske konsekvenser som vejledningen i dens nuværende form vil have på Vestkystens kommuner, der har en betydelig turismeindtægt, der er knyttet op på feriehusovernatninger og tilstedeværelsen af gæster hele året rundt.

Eksempelvis har Destination Vesterhavet, hvor 14 % af alle arbejdspladser baserer sig på turismen, opgjort, at husene, der berøres af indskrænkningen står for en omsætning på 2,8 Mia kr. og 3.554 arbejdspladser. Det drejer sig om håndværkere og servicefag, og ikke mindst om detailhandel og restauranter, som i høj grad baserer forretningen på gæsternes forbrug og husenes løbende vedligehold. På grund af usikkerheden omkring udlejningens lovlighed, vil forslaget ramme kapaciteten og derfor vil en betydelig del af omsætningen og arbejdspladserne blive berørt.

### **Ferieboliger i by- og landzone**

Flexboliger, samt helårsboliger uden bopælspligt, bliver også omfattet af vejledningen, idet den omfatter alle ferieboliger såvel i sommerhusområder som i by- og landzone. Da flexbolig-ordningen netop blev indført med det formål at øge væksten i landdistrikterne og derved modvirke affolkning og forfald af boliger<sup>2</sup>, synes det kontraproduktivt at ville begrænse udlejningens varighed i områder, hvor der er behov for at skabe mere liv. En begrænsning af udlejning i disse boliger fra 52 til 35 uger synes derfor ikke at løse nogen aktuel udfordring, idet husene typisk ikke ligger i områder, der har behov for særlig beskyttelse, der ikke er fastlagt af anden lovgivning end sommerhusloven.

## **Forhold i vejledningen, der skaber usikkerhed, frem for klarhed**

Med vejledningen lægges der op til en høj grad af vurdering, som ikke skaber yderligere klarhed for husejer omkring, hvad der er erhvervsmæssig eller ikke erhvervsmæssig udlejning.

### **Indtjeningens størrelse som grundlag for vurdering af udlejningsformål**

Indtjeningens størrelse må nødvendigvis hænge sammen med både kvalitet og stand af det udlejede, samt husinvesteringens størrelse. En husejer, der har investeret meget i et hus af høj kvalitet, vil således blive straffet for denne investering, om end der er hårdt brug for en modernisering af den eksisterende feriehuskapacitet. En vurdering på baggrund af indtægts størrelse synes derfor dybt uhensigtsmæssig, idet den ikke medvirker til at skabe klarhed og sikkerhed om husejerens muligheder for udlejning.

---

<sup>2</sup> Notat fra Erhvervsministeriet 30. april 2019

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/evaluering\\_af\\_den\\_udvidede\\_fleksboligordning.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/evaluering_af_den_udvidede_fleksboligordning.pdf)



## **Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>**

Store sommerhuse samt sommerhuse med gode indendørsfaciliteter modsvarer en trend i markedet og en stigende efterspørgsel, idet husene muliggør, at flere generationer kan holde ferie sammen, og at feriehuset også byder på indendørs faciliteter, hvis vejret skulle svigte. At stille udlejere af store sommerhuse ringere end udlejere af den typiske størrelse sommerhuse, vil derfor bevirke en begrænsning i udviklingen af en knap kapacitet, der i høj grad efterspørges. Endvidere vil spredningen af disse huse på flere hænder ikke umiddelbart løse udfordringerne ved dårlig planlægning af områder med mange store feriehus. Det synes derfor nødvendigt at tage andre midler i brug, end en begrænsning af udlejningen for disse huse, hvis problemerne med dårligt planlagte områder skal løses.

Samlet set bidrager usikkerhederne omkring fortolkninger til at nedsætte lysten til at investere i eget feriehus. Det sker på et tidspunkt, hvor der netop er behov for investeringer i feriehusene, der kan bidrage til at modernisere og energieffektivisere husene, så de lever op til nyeste standarder - idet langt størstedelen af de danske feriehus er over 30 år gamle.

## **Forslag til justering af vejledningen**

For at vejledningen kan tjene som den forenkling, der er lagt op til uden at lave en stramning af den administrative praksis, som ikke umiddelbart synes at have hjemmel i lovgivningen, foreslås følgende justeringer i vejledningen:

- Fortsat mulighed for 41 ugers udlejning.
- Samme "retssikkerhed" for udlejningens lovlighed uanset størrelse på sommerhuset. Problemerne med store sommerhuse bør i stedet løses via bedre planlægning af sommerhusområder - en opgave som kommunerne på Vestkysten er klar til at tage på sig.
- Fortsat fastholdelse af den hidtidige administrative praksis omkring mulighed for udlejning af 2 sommerhuse pr. person, så længe de 2 sommerhuse ikke ligger på samme vej, meget tæt geografisk.
- Fjernelse af uklare kriterier om udlejningens omfang som lejeindtægter, eget brug, faciliteter, indretning samt nærhed til andre feriehus.

## **Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Når det gælder *Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse* vil partnerskabet gerne kvittere for nogle anvendelige anvisninger, der kan afhjælpe de udfordringer, der kan følge af opførelsen af store sommerhuse, hvis planlægningen ikke er gennemtænkt.

Med anvisningerne bliver vi som kommuner guidet på vej til at træffe de rette beslutninger i forhold til at bibeholde et naturligt miljø og dermed autentiske omgivelser omkring de større huse, samtidig med, at der på forhånd er tænkt i støjbegrænsning, infrastruktur og samarbejde med eksisterende grundejerforeninger.



Kommunerne på Vestkysten er parate til at tage ansvar for at sikre, at opførelsen af store sommerhuse til gavn for feriestedernes erhvervsliv og oplevelsesudbud, kan gennemføres på forsvarlig vis og til mindst mulig gene for eksisterende beboere og husejere.

På vegne af partnerskabets bestyrelse og de ti vestkystkommuner

Med venlig hilsen

Bestyrelsesformand Erik Buhl

