



[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

J.nr. 2020-13072

8. oktober 2020

## **OPSUMMERING**

### **Feriehusudlejerens Brancheforenings hørings svar til udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.**

Feriehusudlejernes Brancheforening har den 9. september 2020 modtaget udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. i høring fra Erhvervsstyrelsen.

Feriehusudlejernes Brancheforenings hørings svar består ud over nærværende opsummering af nedenstående bilag:

1. Feriehusudlejernes Brancheforenings vurdering af de økonomiske konsekvenser af Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.
2. Hørings svar til de enkelte afsnit i udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.
3. Responsum om rækkevidden af sommerhuslovens forbud mod erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse, af professor, dr.jur. Søren H. Mørup og lektor, ph.d. Ole Terkelsen, Aarhus Universitet.
4. Notat i anledning af høring over udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. af professor, dr.jur. Søren H. Mørup og lektor, ph.d. Ole Terkelsen, Aarhus Universitet.
5. Notat om baggrunden for forhøjelsen fra 39 ugers benyttelse af sommerhuse til 43 ugers benyttelse af sommerhuse.

Feriehusudlejernes Brancheforening hilser en ny vejledning for udlejning af sommerhuse velkommen, så borgerne kan få tryghed i deres udlejning, men det skal være en vejledning der ikke indfører en markant praksisændring og stramning af de nuværende regler.

Rækkevidden af sommerhuslovens forbud mod erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse har siden Danmarks indtræden i EF været baseret på skøns mæssige vurderinger. Såvel administrativ- som domspraksis har siden 1972 været uændret, og det er med stor bekymring, at Feriehusudlejernes Brancheforening kan konstatere, at Erhvervsstyrelsen *uden om lovgivningsmagten og i strid med det politiske forlig om Danmark i Bedre Balance fra juni 2016*, søger at gennemtvinge en markant ændring af praksis. En praksisændring, der kan få kolossale følger.



1. En ny og mere restriktiv praksis vil koste arbejdspladser og medføre lukning af forretninger langs de danske kyster, som er afhængige af turismen i Danmark [jf. bilag 1].
2. Praksisændringerne vil mindske antallet af disponible uger til udlejning med potentielt 240.000 uger og vil direkte ramme feriehuse, der i dag står for 8,6 millioner overnatninger og en omsætning på 7,8 milliarder kroner og 9.300 fuldtidsstillinger årligt [jf. bilag 1].
3. Med så vidtrækkende praksisændringer, som der er lagt op til, er der risiko for, at lovgivningens forhold til EU-retten kommer i fare, og sådanne ændringer bør ikke gennemføres uden lovgivningsmagtens medvirken. Feriehusudlejernes Brancheforening ønsker ikke at bringe det danske forbehold i fare.
4. De foreslåede praksisændringer er efter professor, dr.jur. Søren H. Mørups og lektor, ph.d. Ole Terkelsens skøn ikke lovlig [jf. bilag 2, 3 og 4].
5. Såfremt praksisændringerne gennemføres, rejser det åbenlyst spørgsmål af ekspropriationsretlig karakter, og almindelige retsprincipper over for borgere som f.eks. beskyttelse af berettigede forventninger tilsidesættes [jf. bilag 2, 3 og 4].
6. Feriehusudlejernes Brancheforening er uforstående overfor, at teksten i sommerhuslovens bemærkninger er gengivet ukorrekt [jf. bilag 2].
7. Praksisændringerne vil være i strid med det politiske forlig *Danmark i Bedre Balance, juni 2016*, som det kommer til udtryk i L121, 2016-2017 [jf. bilag 5], og som borgerne har indrettet sig efter.
8. Praksisændringerne vil kriminalisere tusindvis af danske sommerhusejere, der har indrettet sig efter praksis, som den har været gennem årtier [jf. bilag 2, 3 og 4].
9. Praksisændringerne vil indføre restriktioner på flexboliger og boliger uden bopælspligt, som ikke har eksisteret tidligere [jf. bilag 2].

Udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. fra Erhvervsstyrelsen indeholder følgende yderligere stramninger, ud over de stramninger som Erhvervsstyrelsen allerede har søgt indført gennem sit tilsyn:

- Maksimalt 35 ugers udlejning.
- Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 kvm.
- Begrænsning af udlejning af mere end 1 sommerhus.
- Krav til husejeres benyttelse af eget sommerhus, "reelt eget brug".
- Begrænsninger af udlejningens "omfang".

Feriehusbranchen og dansk kystturisme har et stærkt momentum både på lang sigt og i coronatiden, hvor både tyske og danske gæster i stort antal søger mod feriehuse. Udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. vil ikke blot sætte denne udvikling i stå, den vil sætte kystturismen tilbage. Forslaget vil direkte ramme feriehuse, der i dag står for 8,6 millioner overnatninger og kan dermed ramme en omsætning på 7,8 milliarder kroner og 9.300 fuldtidsstillinger årligt. Begrænsningerne vil mindske antallet af disponible uger til udlejning med 240.000 uger.



Et responsum og et notat om Erhvervsstyrelsens praksis, som Feriehusudlejernes Brancheforening har bedt professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup og lektor, ph.d. Ole Terkelsen, Aarhus Universitet, udarbejde, har vurderet, at Erhvervsstyrelsen de seneste år har ændret sin praksis i fortolkningen af "erhvervsmæssig" udlejning. Her konkluderes det, at en så gennemgribende praksisændring ikke skønnes lovlig og ikke bør gennemføres uden om lovgivningsmagten, at en praksisændring rejser spørgsmål om ekspropriationsretlige konsekvenser og om, hvorvidt Danmarks EU-forbehold bringes i fare. Se nærmere herom i bilagene 3 og 4.

Diskussionen om tolkning af erhvervsmæssig udlejning udspringer af opførelse af nogle sommerhuse i Nordsjælland, der har givet nabogener. Praksisændringerne i udkastet løser på ingen måde problemet for naboejerne. De problemer skal løses gennem adfærdsændringer blandt gæster og ved fremtidig planlægning af nye områder.

Feriehusudlejernes Brancheforening vil gerne være proaktiv, så der kommer en opdateret vejledning inden for lovens rammer og hidtidige praksis, der ikke skader kystturismen, som ikke kriminaliserer tusindvis af danske sommerhusejere, og som samtidig adresserer de udfordringer, der er enkelte steder.

Feriehusudlejerens Brancheforening foreslår derfor, at der kommer en række tilpasninger til udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. som f.eks.:

- Mulighed for 43 ugers udlejning inkl. eget brug, som loven i dag tillader.
- Mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset.
- Mulighed for udlejning af 2 sommerhuse pr. person, så længe de 2 sommerhuse ikke ligger meget tæt geografisk.
- Fjernelse af beskrivelse af ukorrekte og uklare kriterier om udlejningens omfang, eget brug mv.
- Løsning af det reelle problem ved planlægning af opførelse af store sommerhuse og kodeks for adfærd i sommerhusområder.

Feriehusudlejernes Brancheforening stiller gerne op til en uddybning af tilsendte.

Med venlig hilsen

Carlos Villaro Lassen  
Adm. direktør

Feriehusudlejernes Brancheforening repræsenterer sommerhusejere og udlejningsbureauer i Danmark, der i 40.000 sommerhuse til udlejning hvert år skaber over 20 millioner overnatninger, 22.000 fuldtidsbeskæftigede og 18,4 milliarder kroner i omsætning.



8. oktober 2020

**Bilag 1****Feriehusudlejernes Brancheforenings vurdering af de økonomiske konsekvenser for turisterhvervet af Erhvervsstyrelsens udkast til ny vejledning om sommerhusloven mv.**

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til en ny vejledning om sommerhusloven mv. i høring, som vil ramme udlejning af 6.400 sommerhuse, der står for 8,6 millioner overnatninger i dansk feriehusturisme og skaber en omsætning på 7,8 milliarder kroner og 9.300 fuldtidsjob langs de danske kyster.

En begrænsning fra de nuværende 43 ugers mulighed for at benytte sit sommerhus til 35 ugers maksimal udlejning vil medføre, at potentielt 240.000 husuger trækkes ud af markedet.

Vejledningen i sin nuværende form må ændres på væsentlige punkter, hvis den således ikke skal skade turismen mærkbart.

Vejledningen indeholder følgende stramninger:

- Maksimalt 35 ugers udlejning.
- Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 kvm.
- Begrænsning af udlejning af mere end 1 sommerhus.
- Krav om hvordan husejere benytter deres eget sommerhus.
- Begrænsninger af udlejningens "omfang".

Feriehusbranchen og dansk kystturisme har et stærkt momentum både på lang sigt og i coronatiden, hvor både tyske og danske gæster søger mod feriehusene i stort antal. Udkastet til vejledningen vil ikke blot sætte denne udvikling i stå, den vil sætte kystturismen tilbage.

I et responsum om Erhvervsstyrelsens praksis og et opfølgende notat i anledning af høring over udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv., som Feriehusudlejernes Brancheforening har bedt professor, dr.jur., Søren Højgaard Mørup og lektor, ph.d., Ole Terkelsen, Aarhus Universitet, udarbejde, vurderes det, at Erhvervsstyrelsen de seneste år har ændret sin praksis i fortolkningen af "erhvervs-mæssig" udlejning. Det konkluderes, at det er meget tvivlsomt, om man overhovedet – *udenom lovgivningsmagten* – kan gennemføre så gennemgribende en praksisændring. Det konkluderes bl.a., at praksisændringerne ikke er forenelige med lovgivningsmagtens forudsætninger for lovens administration, at praksisændringen rejser ekspropriationsretlige spørgsmål, og at så væsentlig praksisændring (eller lovændring) tillige må forventes at rejse spørgsmål om en sådan ændret lovgivningsforhold til EU-retten (se bilag 3 og 4).



Diskussionen om tolkning af erhvervsmæssig udlejning udspringer af kritik af lovlig opførelse af 12 større sommerhuse i Asserbo Plantage, der har givet nabogener. Begrænsningerne og praksisændringerne i udkastet løser på ingen måde problemet for naboerne i Asserbo. De problemer skal løses gennem adfærdsændringer blandt gæster og ved fremtidig planlægning af nye områder. Omvendt kriminaliserer udkastet tusindvis af husejere og en hel turistbranche, der gennem årtier har indrettet sig efter årtiers fast administrativpraksis.

Feriehusudlejernes Brancheforening vil gerne være proaktiv, så der kommer en opdateret vejledning, der ikke skader kystturismen, og som samtidigt adresserer de udfordringer, der er enkelte steder.

Feriehusudlejerens Brancheforening foreslår derfor følgende overordnede tilpasninger:

- Mulighed for 43 ugers udlejning inkl. eget brug.
- Mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset.
- 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.
- Løsning af det reelle problem ved planlægning af opførelse af store sommerhuse og kodeks for adfærd i sommerhusområder.

### **Historisk udvikling og nuværende regelsæt**

Vejledningen indeholder en klar stramning i forhold til den nuværende og mangeårige praksis. Hidtil har man kunnet udleje inden for følgende begrænsninger:

- Eget brug af sommerhus.
- Maksimal udlejning af 2 sommerhuse pr. person, hvor sommerhusene ikke måtte ligge meget tæt på hinanden (f.eks. på samme vej).
- Sommerhuset til udlejning skal være privatejet og ikke ejet i selskabsform.
- Planlovens begrænsning af maksimal benyttelse (udlejning og eget brug) på 43 uger.

Se bemærkninger til udkastet til vejledning i bilag 2.

Det er selvsagt en væsentlig stramning, at man nu lægger op til at gå meget konkret ind og vurdere udlejningens omfang som et kriterium for, hvornår udlejningen er "erhvervsmæssig", hvor man forholder sig til udlejede uger, husets størrelse, antallet af huse, lejeindtægt, karakteren af eget brug mv.

Som noget helt nyt begrænser Erhvervsstyrelsen udlejningens omfang, og dette gøres ud fra meget uklare kriterier om et sammenfald af udlejede uger, størrelse, lejeindtægt, eget "rekreativt" brug og ejerforhold. Dette beskrives i vejledningen på en måde, så ingen kan forstå eller rådgive om, hvor stort omfang der er lovligt eller ulovligt. Det vil selvsagt skabe stor usikkerhed blandt sommerhusejere og dermed skade turismen væsentligt.

De nye regler vil fra den ene dag til den anden ret beset kriminalisere mindst 6.400 sommerhuses udlejning. Sommerhuse, der repræsenterer mindst 8,6



millioner overnatninger hvert år, og udkastet til den nye vejledning vil i alvorlig grad ramme beskæftigelse, butikker, turister og kommuner langs de danske kyster.

De nye regler sker uden varsel, så personer, der har indrettet sig efter gældende praksis, straffes.

Ændringen af praksis kan i henhold til et juridisk resposum fra en professor, dr.jur., og en lektor, ph.d., Aarhus Universitet, være uforenelig med lovgivningsmagtens forudsætninger om lovens administration, lige som det konkluderes, at Erhvervsstyrelsens praksis, siden styrelsen overtog området fra Naturstyrelsen i 2015, ikke har været i overensstemmelse med tidligere praksis, og dermed kan Erhvervsstyrelsens nye regler være i strid med sommerhusloven, se bilag 2, 3 og 4.

Udkastet til de nye regler er administrative stramninger af næsten 50 års praksis, og det sker uden hjemmel i sommerhusloven.

### Økonomiske konsekvenser

Med udgangspunkt i udlejningen i 2019 vurderer Feriehusudlejernes Brancheforening, at udkastet til vejledning vil ramme 6.400 sommerhuse, som vil blive berørt af de nye begrænsninger, hvis udkastet til ny vejledning gennemføres. Disse sommerhuse står for 8,6 millioner overnatninger hver år og dermed en afledt omsætning i kystturismen på 7,8 milliarder kroner. Det er 9.300 fuldtidsstillinger hvert år, der er afhængige af denne omsætning.

	Ramte overnatninger	Ramt omsætning	Ramte fuldtidsstillinger
Berørte huse	8,6 mio.	7,8 mia. kr.	9.300

En gennemførelse af udkastet til vejledning vil medføre tab af omsætning og job langs danske kyster i restauranter, butikker, købmænd, servicefag, transport, håndværk mv. På lang sigt kan effekten forværres, da man kommer ind i en negativ spiral med butikslukninger, mindre kapacitet, kortere sæson etc.

I 2019 havde feriehusudlejning 20,7 millioner overnatninger, og de seneste tal for turismens økonomiske betydning fra 2018 viser, at feriehusudlejning skabte en omsætning på 18,4 milliarder kroner og 22.000 fuldtidsjob og stod for 54 procent af samtlige udenlandske overnatninger.

Udlejningen af de store sommerhuse, som på ingen måde er et nyt fænomen (se boks om store pool-sommerhuse nedenfor), er kernen i dansk feriehusudlejning. Det er det bærende produkt, som også gør mindre sommerhuse og sommerhuse, der udlejes i færre uger, attraktive. Det er grundlaget for udlejningsbureauernes markedsføring i Tyskland og Danmark, det er grundlaget for detailhandel og for, at man kan tiltrække gæster uden for højsæsonen.

De sommerhuse, der bliver ramt, er dem, der har været med til at udvide sæsonen og drive turismeinvesteringerne langs de danske kyster.



Tabet fordelt på sommerhuskommuner kan ses i appendix 2.

De 20 mest berørte kommuner fremgår af nedenstående tabel:

	<b>Ramte huse</b>	<b>Overnatninger</b>	<b>Omsætning mio.kr.</b>	<b>Fuldtidsstillinger</b>
Varde	1.232	1.638.851	1.457	1.865
Ringkøbing-Skjern	1.116	1.484.640	1.320	1.689
Tønder	357	475.133	422	541
Jammerbugt	267	354.483	315	403
Hjørring	254	337.746	300	384
Guldborgsund	250	332.925	296	379
Holstebro	230	306.422	272	349
Syddjurs	227	302.261	269	344
Lemvig	222	295.742	263	336
Thisted	186	247.622	220	282
Fanø	183	243.342	216	277
Norddjurs	167	222.651	198	253
Sønderborg	146	194.162	173	221
Gribskov	137	182.262	162	207
Bornholm	125	166.345	148	189
Nordfyns	91	120.930	107	138
Frederikshavn	84	112.014	100	127
Langeland	82	109.215	97	124
Hele landet	6.469	8.604.262	7.648	9.790

I kommuner som Varde og Ringkøbing-Skjern vil det ramme turismeomsætningen og beskæftigelsen særligt hårdt. Således anslås det, at hvis vejledningen gennemføres ifølge udkastet, så vil det ramme 1.232 sommerhuse i Varde Kommune og 1.134 sommerhuse i Ringkøbing-Skjern Kommune. Disse sommerhuse står for henholdsvis 1,6 millioner overnatninger i Varde og 1,5 millioner overnatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune, som skaber en omsætning på henholdsvis 1,5 milliarder kroner årligt og 1,3 milliarder kroner årligt og 1.900 fuldtidsstillinger og 1.700 fuldtidsstillinger i de to kommuner.

### **Stramning fra 43 ugers til 35 ugers maksimal udlejning**

Erhvervsstyrelsens forslag om at begrænse udlejningen til højst 35 uger årligt er et væsentligt tilbageskridt for feriehusudlejning og kystturismen.

Op mod 4.000 sommerhuse udlejes i dag over 35 uger, og det vil ramme udvidelsen af sæsonen og helårsturisme.

Efter at have arbejdet med en begrænsning i planloven på 39 ugers benyttelse blev der i 2017 gennemført en lovændring, så sommerhuse kunne benyttes 43 uger inklusive ejerens eget brug af sommerhuset. Praksis i alle årene har været, at





eget brug på 2 uger årligt var tilstrækkeligt, og dermed kan sommerhuset udlejes de resterende 41 uger. Det var hele formålet med lovændringen i planloven, at kystturismen kunne udvikles, gennem at sommerhuse skulle kunne udlejes mere.

En begrænsning til 35 ugers udlejning årligt vil ramme kystturismen mærkbart.

- Det vil tvangslukke sommerhuse til udlejning i 15 uger årligt.
- Planloven begrænser benyttelse i 9 uger om vinteren, og nu vil sommerhusloven begrænse yderligere 6 uger.
- Det går imod helårsturisme og liv langs kysterne uden for højsæsonen.
- Det vil ramme bageren, købmanden, tøjbutikken, museet, forlystelserne.
- Det vil tilskynde til sort udlejning.
- Det vil mindske investeringer i sommerhuse.
- Det vil forringe kvaliteten af sommerhuse til udlejning.
- Det vil mindske udbuddet af huse midt i en coronatid, hvor danskere ikke kan rejse udenlands.
- Det vil mindske beskæftigelsen langs kysterne ud over de tab, som nedlukningen pga. corona har medført.
- Det vil forringe mulighederne for en bæredygtig udvikling i dansk kystturisme.

### **Begrænsning af antal uger er en ny praksis**

Med de nye regler er det tilladt at udleje 2 sommerhuse på 149 kvm i 35 uger hver – i alt 70 uger – forudsat at man selv benytter dem "rekreativt" 2 uger hver, og at de ikke ligger tæt på hinanden.

Den eneste begrænsning, der har ligget hidtil på antallet af udlejede uger, er i planloven. Det er ikke en begrænsning baseret på, hvorvidt udlejningen er "erhvervs-mæssig", men om planlovens bestemmelse om pres på rekreative områder er overholdt.

Samtidig indfører Erhvervsstyrelsen et loft på 35 ugers udlejning af flexboliger og helårsboliger uden bopælspligt. De 43 ugers begrænsning af benyttelsen af sommerhuse i planloven har som formål at beskytte rekreative områder af Danmark i de udlagte sommerhusområder. Derimod er flexboliger og huse uden bopælspligt beliggende i landzone eller byzone, hvor kommuner kan give tilladelse til, at de benyttes som fritidsboliger. Her er der ingen begrænsning på uger ud over årets 52 uger. Med et pennestrøg begrænser Erhvervsstyrelsen disse fritidsboliger til maksimal 35 ugers udlejning.

En begrænsning fra 43 ugers udlejning til 35 ugers udlejning svarer til, at farten på motorvejen sættes ned fra 110 km i timen til 89,5 km i timen. Det giver sig selv, at det vil skade mulighederne for at udvikle dansk sommerhusudlejning.

### **Begrænsning midt i en coronatid**

Udlejningen af sommerhuse gik i 2020 fra et katastrofeforår, mens grænserne var lukkede på grund af corona, til en rekordsommer, da grænserne åbnede, og de





tyske gæster kunne gennemføre deres reservationer samtidig med, at danskerne blev hjemme og lejede sommerhuse i stor stil.

Feriehusbranchen kunne tilbyde tusindvis af danskere chancen for at holde ferie i Danmark på en sikker og ansvarlig måde, uden det påvirkede smittetallet.

Mange har mistet deres job, og når de økonomiske konsekvenser af den globale nedlukning slår igennem, vil endnu flere have glæde af at kunne udleje deres sommerhus, og endnu flere vil søge mod ferie i danske feriehus, men en begrænsning på 35 ugers udlejning og begrænsninger for store huse vil blive et nyt glasloft for dansk kystturisme, der vil skade dansk økonomi.

Hvis der kom 10.000 flere sommerhuse til udlejning (en stigning på 25 procent i kapaciteten), ville det i højsæsonen være muligt at udleje dem, hvilket ville give en vækst i overnatninger på 5 millioner flere overnatninger. Sommerhuskapacitet til udlejning er således den største begrænsning for vækst i kystturismen i Danmark, og den vil blive yderligere begrænset med vejledningens nye praksis.

### **Stramning af reglerne for udlejning af "meget store sommerhuse"**

Erhvervsstyrelsen indfører en helt ny grænse for udlejning af sommerhuse, så udlejning af sommerhuse på over 150 kvm afhængigt af lejeindtægt og evt. udlejning af andre sommerhuse kriminaliseres.

Der findes ca. 3.000 sommerhuse til udlejning, som er på over 150 kvm, og det er de sommerhuse, der står for den største udlejning og flest turister. Sommerhuse med 5 værelser eller derover står for 5 millioner overnatninger i Danmark hvert år.

En begrænsning på størrelsen af sommerhuse vil gå direkte imod intentionerne i al planlægning af dansk turisme.

Det vil også ramme målene for bæredygtig turisme, når store sommerhuse skal holdes lukket, og dermed presse efterspørgslen efter nyt byggeri frem for at bruge eksisterende og tilgængeligt byggeri.

Sommerhusenes størrelse reguleres i planloven, og en fornuftig planlægning i forhold til naboer og infrastruktur bakkes naturligvis op af branchen. Men at indføre en regel om, at særligt store sommerhuse ikke må udlejes, hvis ejeren har flere sommerhuse, er helt arbitrært og skadeligt for dansk turisme og udvikling langs kyster i Danmark.

### **Meget store sommerhuse er ikke et nyt fænomen**

Vejledningen har som præmis, at der er sket en stigning i antallet af store sommerhuse til udlejning, og at der er tale om et nyt fænomen. Det er ikke korrekt.

Dansk sommerhusudlejning blev kickstartet i midten af 1980'erne, da man byggede de første poolhuse. Det har været rygraden i dansk sommerhusudlejning og ført udviklingen til det punkt, den er i dag, hvor sommerhusudlejning gennem 90'erne, 00'erne og 10'erne har stået for over halvdelen af alle udenlandske



overnatninger i Danmark og været den største overnatningsform for turister med en kapacitet på 300.000 senge og med en afledt omsætning, som i 2018 nåede op på 18,4 milliarder kroner.

Poolhuse, som der er ca. 2.500 af i Danmark, er i størrelsen 150-250 kvm, men da poolområdet kan fylde op til 60 kvm, og energiomkostninger er høje, da der skal være plads til mange personer (ofte har poolhuse 8-16 senge), så er selve beboelsesområdet ikke meget stort pr. person.

Poolhuse gav Danmark en stor fordel i konkurrence mod lande med mere sol og varme ved at de kunne benyttes året rundt. Derfor har Danmark også en feriehussæson, som er dobbelt så lang som i Sydeuropa med en gennemsnitsudlejning i vestkystkommuner som Ringkøbing-Skjern, Varde, Fanø og Tønder (Rømø) på over 27 uger pr. sommerhus.

De senere års satsning har været på at udnytte kapaciteten i skuldæsoner og skabe liv uden for højsæsonen om sommeren gennem udlejning til turister.

### **Særkørsel fra Danmarks Statistik for sommerhuse over 150 kvm**

Feriehusudlejernes Brancheforening har fået udarbejdet en særkørsel over antal nybyggede fritidshuse/sommerhuse over 150 kvm.

Danmarks Statistik bruger begrebet fritidshuse, når der ses på opførelsesår i boligstatistikken.

Der er i alt 220.975 fritidshuse i Danmark. I formuestatistikken opgør Danmarks Statistik, at der er 223.432 sommerhuse.

I alt er der på landsplan 5.535 fritidshuse over 150 kvm.

De er tidsmæssigt opført således:

1990-1999	965 nybyggede fritidshuse over 150 kvm
2000-2009	705 nybyggede fritidshuse over 150 kvm
2010-2019	1.011 nybyggede sommerhuse over 150 kvm

Før 1949 var andelen af fritidshuse over 150 kvm 6,0 %. I dag er andelen af fritidshuse over 150 kvm 2,5 %. Det er dermed på ingen måde et nyt fænomen, at der findes og bygges fritidshuse/sommerhuse på over 150 kvm.

Da der blev bygget flest fritidshuse/sommerhuse i 1970'erne, var det i 1979 1,7 % af alle fritidshuse, der var over 150 kvm. Det er som beskrevet ovenfor steget til 2,5 % i 2019. Det svarer til stigning på 1,2 % pr. år siden 1979.

I 1981 var 15,4 % af alle helårsboliger over 150 kvm ifølge Danmarks Statistik. I 2019 var det tal steget til 21,7 %. Det svarer til en stigning på 1,1 % pr. år siden 1981.



Der er dermed stort set samme årlige stigning i andelen af store fritidshuse/sommerhuse, som der er for helårsboliger. Det er udtryk for den velfærdsstigning, der har været i de sidste ca. 40 år.

I 1949 var der ca. 1.400 sommerhuse over 150 kvm til en befolkning på godt 2 millioner indbyggere. I 2019 var der ca. 5.500 sommerhuse over 150 kvm til en befolkning på knap 6 millioner indbyggere. Det viser på ingen måde, at der de senere år er bygget mange flere store sommerhuse, som det fremgår af udkastet til vejledning fra Erhvervsstyrelsen.

### **Udlejning af mere end 1 sommerhus**

Erhvervsstyrelsen indfører en maksimal udlejning af flere sommerhuse, således at udlejning af 2 sommerhuse over 150 kvm forbydes. Dette sker uden varsel, så personer, der har disponeret ud fra gældende lov, straffes med tilbagevirkende kraft.

Det er ca. 10 % af alle sommerhuse til udlejning, hvor ejeren (enkeltpersoner eller husstande) udlejer mere end 1 sommerhus. Dermed er 4.000 sommerhuse ramt af de nye regler om begrænset udlejning.

Folketinget fik i 2017 forelagt en praksisændring, der præciserede, at sommerhuslovens tilladelse til udlejning af 1-2 sommerhuse gælder for enkeltpersoner og ikke for husstande, så en husstand (ægtefæller og samlevende) kan udleje 3-4 sommerhuse i alt.

Erhvervsstyrelsen indfører i vejledningen en ny praksis, hvor en husstand ikke må udleje 2 eller flere sommerhuse på over 150 kvm med "en betydelig lejeindtægt", hvor det ikke på nogen måde forklares, hvad der menes med en "betydelig lejeindtægt". Som det fremgår af det juridiske responsum nævnt ovenfor, så er der tale om en ny praksis vedr. sommerhusenes størrelse.

Der har hidtil været begrænsning ved udlejning af mere end 1 sommerhus, når sommerhusene lå geografisk meget tæt, f.eks. på samme vej, men sommerhusenes størrelse har ikke været en del af kriterierne. Dermed tilsidesætter Erhvervsstyrelsen en praksis, som har været udgangspunkt for regulering af sommerhusloven i snart 50 år.

### **Stramning af udlejningens omfang**

Gennem opstilling af kriterier som "lejeindtægtens størrelse", eget "rekreativt" brug, antallet af sommerhuse til udlejning og sommerhusenes størrelse indfører Erhvervsstyrelsen en helt ny praksis, som vil begrænse og skade dansk feriehusudlejning.



## **Det reelle problem om nabostøj, affald mv.**

Samtidig med vejledningen om sommerhusloven har Erhvervsstyrelsen udsendt en vejledning om planlægning af nye sommerhusudstyknings især til større sommerhuse.

Det er her, det reelle problem ligger. Således har der i Asserbo Plantage i Nordsjælland været kritik af en klynge nyopførte større sommerhuse fra primært naboer. Klagerne er gået på parkering, nabostøj, affaldshåndtering, trafik, mv.

Udfordringerne i Asserbo bliver ikke løst med nye begrænsninger på 35 ugers udlejning, udlejning af mere end 1 sommerhus og begrænsninger på udlejning af flere sommerhuse på over 150 kvm. En begrænsning i udlejningen og en evt. udskiftning af ejerkredsen vil fortsat give mulighed for udlejning af op til 35 ugers udlejning pr. hus, en udlejning der givetvis vil blive placeret i ferieperioder, hvor nabosommerhusene også benyttes. Dermed får naboerne ikke løst deres problem. Derimod skabes der væsentlige begrænsninger for udlejning i de mest attraktive sommerhuskommuner som Varde, Ringkøbing-Skjern, Tønder, Jammerbugt Kommune, Guldborgsund Kommune mv.

Det er altså enkelte kommuners udfordringer med planlægning, der nu skaber problemer for en hel branche. Disse erfaringer bør indtænkes i den fremtidige planlægning, men løses ikke gennem stramninger af sommerhusloven.

## **Uklarhed skabt af vejledningen**

Vejledningen indeholder så mange uklarheder i sin afgrænsning af vurderingen af omfanget af udlejningen, at almindelige sommerhusejere ikke kan navigere trygt, og føle sig sikre på reglerne. Tværtimod viser vejledningen, at der administrativt kan indføres stramninger, som kan ramme udlejningen disponeret efter gældende regler, da man erhvervede sommerhuset. Dette sker uden varsel med den nye praksis med udgangspunkt i vejledningen.

## **Verserende klagesager**

Samtidig med at Erhvervsstyrelsen har sendt en ny vejledning i høring den 9. september 2020, verserer der 15 varslinger over for sommerhusejere, der har udlejet store sommerhuse i Nordsjælland.

Disse sager er trods en opstart af dem i 2018 og for nogles vedkommende endnu tidligere endnu ikke afsluttet. Tværtimod har Erhvervsstyrelsen, 2 uger før vejledningen er sendt i høring (den 27. august 2020), sendt yderligere kommentarer i sagerne til Planklagenævnet, der p.t. behandler dem.

I disse svar fastholder Erhvervsstyrelsen, at der i de 15 sager er tale om erhvervs-mæssig udlejning. Sagerne er selvsagt økonomisk og psykisk belastende for de pågældende sommerhusejere og for de yderligere 35 sommerhusejere, der p.t. er ved at blive undersøgt af Erhvervsstyrelsen, men som stadigvæk venter på en vurdering.



Det forventes, at vejledningen med de nuværende begrænsninger ikke kan skabe klarhed for de verserende sager, og at mange flere sager vil skulle behandles og vurderes. Potentielt vil 6.400 sommerhuse til udlejning skulle have vurderet deres sag, hvis de vil fortsætte udlejningen, som de har i dag.

## **FORSLAG TIL ÆNDRINGER AF VEJLEDNINGEN**

Vejledningen indfører en væsentlig praksisændring, som Folketinget ikke bør godkende uden væsentlige ændringer.

Feriehusbranchen vil gerne være proaktiv, så der kommer en opdateret vejledning, der ikke skader kystturismen, og som samtidigt adresser de udfordringer, der er enkelte steder.

Feriehusudlejernes Brancheorganisation foreslår derfor følgende tilpasninger af udkastet til vejledning:

- Mulighed for 43 ugers udlejning inkl. eget brug.
- Mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset.
- 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.
- Løsning af det reelle problem ved planlægning af opførelse af store sommerhuse og kodeks for adfærd i sommerhusområder.

Se bilag 2 for en kommentar til det enkelte afsnit i udkastet til vejledning.

Feriehusudlejernes Brancheorganisation mener, at en ny vejledning med ovenstående indhold vil kunne sikre, at der ikke sker en væsentlig begrænsning af kystturismen, og vil gerne gå i dialog med myndigheder og politikere om en udformning inden for lovens rammer.

Som nævnt i det nævnte responsum, er det meget tvivlsomt, om man overhovedet lovligt kan gennemføre så gennemgribende en praksisændring. Det bør alene kunne gennemføres ved en lovændring, der muligvis vil kunne bringe den danske EU-undtagelse i fare. Feriehusudlejernes Brancheorganisation og et flertal i Folketinget ønsker ikke, at det sker.

Praksisændringen får en ekspropriationslignende karakter, som det fremgår af responsummet (bilag 3), hvor det også pointeres, at praksisændringer ikke uden videre kan gennemføres med tilbagevirkende kraft, idet tusindvis af sommerhusejere og turisterhvervet i god tro har indrettet sig efter årtiers praksis og med en berettiget forventning om, at denne praksis er lovlig. Husejere erhverver sommerhus med en berettiget forventning om, at de lovligt kan benytte sommerhusene, som det har været praksis gennem årtier.



## Kodeks for planlægning og udlejning af store sommerhuse

Sommerhusene i Asserbo burde være planlagt langt bedre, end hvad der er sket, hvis man skulle undgå naboproblemer.

I samarbejde mellem Dansk Erhverv og Feriehusudlejernes Brancheforening udvikles et gæstekodeks. Kopi af kodekspapir fra februar 2020:

### Sommerhusområder i balance

Der er i Danmark bred konsensus om den værdi, som feriehusturismen har for økonomi, beskæftigelse og udviklingsmuligheder langs kysterne.

En væsentlig prioritering i den sammenhæng har været at skabe flere sæsoner i kystturismen ved bl.a. at sikre et stærkere udbud af overnatningstilbud, der er attraktive hen over et års forskellige sæsoner.

Der er fra mange sider arbejdet på at forbedre muligheder og incitament for at øge andelen af feriehus til udlejning samt fremme ejernes investeringer i renovering og modernisering af husene. Dette både af hensyn til kvaliteten og af energi- og klimamæssige hensyn. Feriehus er det bedste redskab til at holde hånden under helårsturismen, detailhandlen, kulturtilbud, lokale håndværksmestre mv.

Med vækst og udvikling følger også et ansvar. For at sikre den rigtige balance i sommerhusområderne i Danmark har Dansk Erhverv og Feriehusudlejernes Brancheforening i samarbejde taget initiativ til:

- Udarbejdelsen af et gæstekodeks for feriehusgæsternes adfærd og hensyn ift. støj, trængsel og godt naboskab i sommerhusområderne.
- Igangsat et fælles arbejde for alle feriehusbureauer, der er medlem af Feriehusudlejernes Brancheforening med et udlejerkodeks.
- Startet dialog på borgmesterniveau med de primære kystkommuner om at øge samarbejdet med kommunerne om infrastrukturen i nuværende og kommende sommerhusområder.



## Appendix 1 - kodeks

Godt naboskab i sommerhusområderne

*Udkast til gæstekodeks for feriehusgæsternes adfærd og hensyn i sommerhusområderne.*

Vi ønsker jer alle en rigtig dejlig ferie og vil bede jer respektere husets ordensregler og lejemålets betingelser under jeres ophold. Vi håber, I vil nyde naturen og lokalområdet tilbud, og opfordrer til venlighed og respekt for naboer og fastboende i lokalområdet med baggrund i følgende regler:

- Vis godt naboskab og hensyn til naboer og andre gæster i området.
- Ro og fred er i alles interesse. Udendørs musikanlæg og lignende må ikke genere naboer.
- Undgå høj musik, sang eller anden højlydt adfærd, og luk vinduer og døre efter kl. 22, hvor der skal være ro i området.
- Det er tilladt at parkere på sommerhusets parkeringsområde med det antal biler, der kan være på grunden. Øvrige biler skal parkeres andetsteds, hvor de ikke er til gene for naboer. Vi henviser til almindeligt gældende parkeringsregler.
- Det er ikke tilladt at bebo huset med mere det angivne personantal.
- Rygning skal foregå udendørs, og alle cigaretskodder skal fjernes.
- Det er ikke tilladt at opstille telte, campingvogne eller lignende på eller ved grunden.
- Skraldespande er til almindeligt husholdningsaffald. Pap, flasker og lignende skal afleveres i kommunens genbrugscontainere.

## Udlejerkodeks

- Om markedsføring
- Om håndhævelse

## Kommunekontakt

Startet dialog på borgmesterniveau med de primære kystkommuner om at øge samarbejdet med kommunerne om infrastrukturen i nuværende og kommende sommerhusområder.

- Om affald og renovation.
- Om parkering.
- Om fysisk planlægning.



**Appendix 2 – be-  
rørte feriehuse  
fordelt på kom-  
muner**

	<b>Ramte huse</b>	<b>Overnatninger</b>	<b>Omsætning mio.kr.</b>	<b>Fuldtidsstillinger</b>
Frederikssund	23	31.033	28	35
Gribskov	137	182.262	162	207
Halsnæs	66	87.125	77	99
Helsingør	18	23.853	21	27
Bornholm	125	166.345	148	189
Lejre	6	8.427	7	10
Faxe	7	9.597	9	11
Guldborgsund	250	332.925	296	379
Holbæk	7	9.614	9	11
Kalundborg	32	42.643	38	49
Lolland	33	43.451	39	49
Næstved	12	16.155	14	18
Odsherred	71	93.953	84	107
Slagelse	31	41.411	37	47
Stevns	17	22.786	20	26
Vordingborg	51	67.302	60	77
Assens	15	19.851	18	23
Faaborg-Midtfyn	28	36.592	33	42
Kerteminde	13	17.591	16	20
Langeland	82	109.215	97	124
Middelfart	50	66.085	59	75
Nordfyns	91	120.930	107	138
Nyborg	17	22.379	20	25
Svendborg	13	16.776	15	19
Ærø	9	12.477	11	14
Esbjerg	31	41.885	37	48
Fanø	183	243.342	216	277
Fredericia	2	2.563	2	3
Haderslev	67	88.827	79	101
Kolding	51	68.371	61	78
Sønderborg	146	194.162	173	221
Tønder	357	475.133	422	541
Varde	1.232	1.638.851	1.457	1.865
Vejen	1	1.957	2	2
Vejle	40	53.029	47	60
Aabenraa	20	26.041	23	30
Hedensted	40	52.959	47	60
Norrdjurs	167	222.651	198	253
Odder	25	33.865	30	39
Randers	2	2.022	2	2
Samsø	10	13.330	12	15
Silkeborg	34	44.613	40	51
Skanderborg	3	3.336	3	4
Syddjurs	227	302.261	269	344
Aarhus	17	22.629	20	26
Herning	9	12.523	11	14
Holstebro	230	306.422	272	349
Ikast-Brande	9	12.217	11	14
Lemvig	222	295.742	263	336
Ringkøbing-Skjern	1.116	1.484.640	1.320	1.689

**Appendix 2 – be-  
rørte feriehuse  
fordelt på kom-  
muner**

	<b>Ramte huse</b>	<b>Overnatninger</b>	<b>Omsætning mio.kr.</b>	<b>Fuldtidsstillinger</b>
Skive	66	87.464	78	100
Struer	14	18.352	16	21
Viborg	10	12.769	11	15
Brønderslev	2	2.604	2	3
Frederikshavn	84	112.014	100	127
Hjørring	254	337.746	300	384
Jammerbugt	267	354.483	315	403
Læsø	5	6.922	6	8
Mariagerfjord	66	87.165	77	99
Morsø	13	17.818	16	20
Thisted	186	247.622	220	282
Vesthimmerland	15	20.363	18	23
Aalborg	41	54.793	49	62
I alt	6.469	8.604.262	7.648	9.790



8. oktober 2020

**BILAG 2**  
**Høringsvar til de enkelte afsnit i udkast til vejledning om sommerhusudlejning mv.**

Feriehusudlejernes Brancheorganisation gennemgår som en del af sit høringssvar nedenfor sine bemærkninger til de enkelte afsnit i udkastet til vejledning om sommerhusloven mv.

Vejledningen er modtaget i høring den 9. september 2020 med høringsfrist den 8. oktober 2020.

Overordnet har Feriehusudlejernes Brancheorganisation følgende kommentarer:

- Feriehusudlejerens Brancheorganisation hilser en vejledning om udlejning af sommerhuse velkommen, men uden at indføre en praksisændring og stramning af den eksisterende praksis vedr. vurdering af erhvervsmæssig udlejning, som det ligger i udkastet til vejledning.
- Udkastet til vejledning om sommerhusloven mv. vil, hvis det gennemføres i sin nuværende form, have store negative samfundsmæssige og økonomiske konsekvenser for dansk kystturisme, arbejdspladser og forretninger.
- Udkastet til vejledning om sommerhusloven mv. går imod de politiske beslutninger og intentioner, som Folketinget har vedtaget.
- Med så vidtrækkende praksisændringer, som der er lagt op til, er der risiko for, at lovgivningens forhold til EU-retten kommer i fare, og sådanne ændringer bør ikke gennemføres uden lovgivningsmagtens medvirken. Feriehusudlejernes Brancheorganisation ønsker ikke at bringe det danske forbehold i fare.
- Den foreslåede praksisændring er efter professor, dr.jur. Søren H. Mørups og lektor, ph.d. Ole Terkelsens skøn ikke lovlig.
- Såfremt praksisændringerne gennemføres, rejser det åbenlyst spørgsmål af ekspropriationsretlig karakter, og almindelige retsprincipper over for borgere som f.eks. beskyttelse af berettigede forventninger tilsidesættes.
- Praksisændringerne vil kriminalisere tusindvis af danske sommerhusejere, der har indrettet sig efter praksis, som den har været gennem årtier.
- Udkastet løser på ingen måde de problemer, der har været rejst i forbindelse med byggeri af store sommerhuse.
- Feriehusudlejernes Brancheorganisation har en række forslag til løsninger af de reelle problemer.



Feriehusudlejernes Brancheorganisation vil i det følgende høringssvar gennemgå udkastet til vejledning om sommerhusloven mv. afsnit for afsnit.

Sommerhusloven indeholder et forbud mod erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse, men indeholder derimod ikke fortolkningsbidrag til, hvorledes begrebet erhvervsmæssig udlejning skal fortolkes.

Praksis har – med ganske få undtagelser, som har indebåret en mere lempelig praksis – siden Danmarks indtræden i EF ikke ændret sig, før Erhvervsstyrelsen nu ønsker at gennemføre praksisændringer til skade for såvel husejere som turisterhvervet.

Sådanne praksisændringer er efter Feriehusudlejernes Brancheorganisation ikke lovlige, da man risikerer at bringe Danmarks EU-forbehold i fare. Feriehusudlejernes Brancheorganisation ønsker lige som et flertal i Folketinget at bevare den danske sommerhusregel, og praksisændringerne er desuden i strid med retsprincipper om, at borgere, der indretter sig efter gældende praksis, nyder beskyttelse mod ændringer i strid med sådanne berettigede forventninger, og der kan rejses ekspropriationsretlige spørgsmål, for blot at nævne nogle af de bekymringer udkastet rejser.

Udkastet til vejledning om sommerhusloven mv. vil have vidtgående konsekvenser for dansk turisme, se bilag 2 om de økonomiske konsekvenser.

## 1. Indledning

Til afsnit 1.4:

Erhvervsstyrelsen skriver i indledningen, at det fremgår af sommerhuslovens bemærkninger, at:

*Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervsmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.*

Dette er ikke korrekt. I de skriftlige bemærkninger til lovforslaget står der *intet* om eget brug, og det undrer, at Erhvervsstyrelsen skriver noget i sin vejledning, som er direkte ukorrekt i forhold til de skriftlige bemærkninger i lovforslaget (lovforslag nr. 112, fremsat den 9. februar 1972 af boligministeren, Folketinget 1971-192, blad 198). Her står følgende:

*Begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller 2 sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven. Hvis udlejningen får en mere professionel karakter, må den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattet af kravet om udlejning.*



Denne lovgivning har været administreret igennem en lang årrække siden dens vedtagelse i 1973, og Erhvervsstyrelsens formuleringer i udkastet til vejledningen er både i modstrid med lovforslagets bemærkninger og lovgivers intentioner.

Det korrekte er, at der i den administrative praksis af sommerhusloven har været en praksis for, at ejers eget brug på ca. 2 uger årligt bliver betragtet som en indikation på, at der *ikke* er tale om erhvervmæssig udlejning.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at teksten i indledningen tilrettes, så den er i overensstemmelse med bemærkningerne til loven, og forstår ikke, hvorfor man i udkastet fra Erhvervsstyrelsen har gengivet teksten i bemærkningerne ukorrekt.**

Til afsnit 1.5:

Erhvervsstyrelsen henviser til ændringen af praksis vedrørende sommerhusloven, hvor ægtefæller fik mulighed for at udleje 3-4 sommerhuse pr. husstand.

**Feriehusudlejernes Brancheforening mener, at udkastet til vejledningen er en stramning i forhold til praksisændringen fra 2017.**

Til afsnit 1.6:

Ifølge indledningen fremgår det, at:

*”Sommerhusmarkedet har i de senere år ændret karakter bl.a. ved, at sommerhusene bliver væsentligt større og derved passer bedre til moderne familiemønstre, og imødekommer efterspørgslen hos danske og udenlandske turister. Det har givet anledning til usikkerhed om, hvilken betydning størrelsen af et sommerhus bør tillægges i vurderingen af, om udlejning anses for erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig.”*

Senere i udkastet (side 3, 5. afsnit) defineres ”meget store” sommerhuse som sommerhuse på mere end 150 kvm.

Det er Feriehusudlejernes Brancheforenings opfattelse, at et kriterie, hvor sommerhuset størrelse indgår i vurderingen af, hvorvidt der er tale om erhvervmæssig udlejning, ikke har hjemmel i loven og heller ikke støtte i forarbejderne til loven.

Afsnit om tallene for byggeri af sommerhuse over 150 kvm.

Der er herudover intet belæg for at postulere, at sommerhusmarkedet har ændret karakter i de senere år, som det fremføres i udkastet til vejledning. Vejledningen har som præmis, at der er sket en stigning i antallet af store sommerhuse til udlejning, og at der er tale om et nyt fænomen. Det er ikke korrekt!



Dansk sommerhusudlejning blev kickstartet i midten af 1980'erne, da man byggede de første poolhuse. Det har været rygraden i dansk sommerhusudlejning og ført udviklingen til det punkt, den er i dag, hvor sommerhusudlejning gennem 90'erne, 00'erne og 10'erne har stået for over halvdelen af alle udenlandske overnatninger i Danmark og været den største overnatningsform for turister med en kapacitet på 300.000 senge og med en afledt omsætning, som i 2018 nåede op på 18,4 milliarder kroner.

Erhvervsstyrelsen opgør "meget store sommerhuse" som sommerhuse over 150 kvm, jf. udkastet til vejledning kapitel 2. Begrebet og definitioner.

Der er dermed ikke belæg for at påstå, at der de seneste år er kommet mange nye store sommerhuse, se bilag 1.

Danmark har uden for sommersæsonen svært ved at tilbyde relevant overnatningskapacitet for turister på grund af vejrforhold. Således er de fleste campingpladser lukkede, cykelturisme og vandreturisme er begrænset, og familiers ophold i vandrerhjem og hoteller er ligeledes begrænset. Derimod giver sommerhuse mulighed for ophold, selv når vejret er dårligt, hvor man kan lave egen mad og bruge de faciliteter, som sauna, spabad, aktivitetsrum og indendørs pool giver.

Poolhuse, som der er ca. 2.500 af i Danmark, er i størrelsen 150-250 kvm, men da poolområdet kan fylde op til 60 kvm, og energiomkostninger er høje, hvilket kræver, at der skal være plads til mange personer for at deles om omkostningen (ofte har poolhuse 8-16 senge), så er selve beboelsesområdet ikke meget stort pr. person.

Nye isoleringskrav har også betydet, at arealer på sommerhuse ikke kan sammenlignes over tid, da moderne isolationskrav udnytter langt mere plads end tidligere.

Poolhuse gav op gennem 90'erne og frem til nu Danmark en stor fordel i konkurrence med lande med mere sol og varme, ved at de kunne benyttes året rundt. Derfor har Danmark også en feriehussæson, som er dobbelt så lang som i Sydeuropa med en gennemsnitsudlejning i vestkystkommuner som Ringkøbing-Skjern, Varde, Fanø og Tønder (Rømø) på over 27 uger pr. sommerhus. De senere års satsning har været på at udnytte kapaciteten i skuldarsæsoner og skabe liv uden for højsæsonen gennem udlejning til turister.

Erhvervsstyrelsen skriver, at der er kommet en ny udvikling, hvilket ikke er korrekt, og at denne nye udvikling angiveligt skulle have ført til usikkerhed, hvilket dermed ikke kan være korrekt, da der ikke er tale om en ny udvikling.

Feriehusudlejernes Brancheforening mener, at de senere års praksisændringer fra Erhvervsstyrelsens side og udkastet til vejledning i sig selv har givet anledning til usikkerhed, og som branche efterlyser vi derfor en klar vejledning med guidelines for sommerhusejere, der ønsker at udleje deres sommerhus. Dette bør dog ikke



medføre en ny administrativ praksis eller nye stramninger, som udkastet til vejledning i sin nuværende form indeholder.

Som Erhvervsstyrelsen selv skriver:

*Store sommerhuse giver mulighed for en større lejeindtægt, men er også forbundet med væsentligt større omkostninger til finansiering og vedligeholdelse.*

Dermed medgiver Erhvervsstyrelsen, at der ikke er anledning til usikkerhed om, hvilken betydning størrelsen af et sommerhus bør tillægges i vurderingen. Som Erhvervsstyrelsen også nævner senere, er der ikke i praksis af administrationen af sommerhusloven noget, der tilsiger en usikkerhed om størrelsen på sommerhuse til udlejning, og dermed vil en begrænsning af størrelsen på sommerhuset være ensbetydende med en ny praksis.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at man *ikke* indfører en grænse på sommerhusenes størrelse på 150 kvm i vejledningen.**

Til afsnit 1.7:

Erhvervsstyrelsen skriver, at dens ønske med den nye vejledning er at "modernisere og forenkle" sin praksis for, hvornår styrelsen vurderer, at udlejningen af sommerhuse må betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

Feriehusudlejernes Brancheforening har vanskeligt ved at se, at der er tale om en forenkling, når udkastet opstiller en væsentlig ændret praksis for, hvornår man som husejer *som udgangspunkt* ikke driver erhvervsmæssig udlejning.

Erhvervsstyrelsens udkast til praksisændring er *væsentlig* og vil f.eks. indebære,

at en husejers udlejning af 1-2 sommerhuse i mere end 35 uger,

at en husejer, der ikke har benyttet sit sommerhus i mindst 2 uger til "rekreative formål", eller

at en husejer, der har 2 sommerhuse, hvoraf 1 er over 150 kvm, og som han selv anvender i mindst 2 uger til "rekreative formål",

som udgangspunkt betragtes som erhvervsmæssig udlejning.

En så væsentlig praksisændring vil kriminalisere tusindvis af sommerhusejere, der lige som turistbranchen har indrettet sig efter gældende praksis, og en sådan praksisændring bør alene kunne gennemføres ved ændret lovgivning.





Såfremt en lovændring skal gennemføres, bør det vurderes, hvorvidt man risikerer at bringe Danmarks EU-forbehold i fare, hvilket Feriehusudlejernes Brancheforening og et flertal i befolkningen ikke ønsker.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at der i stedet arbejdes med en vejledning, hvorefter der tages udgangspunkt i lovgivers tydeligt formulerede forudsætninger, hvorefter der i almindelighed ikke kræves tilladelse efter sommerhuslovens §2 for ejere af et eller to sommerhuse.**

Til afsnit 1.10:

Erhvervsstyrelsen fremhæver tre generelle kriterier for, hvornår udlejningen anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Det drejer sig om:

*Antallet af udlejede sommerhuse  
Ejerens eget brug af sommerhuset  
Udlejningens omfang*

*Videre kan dog også indgå andre kriterier som formålet med opførslen eller erhvervelsen af sommerhuset, lejeindtægtens størrelse mv. eller andre forhold som kan være af betydning for, om udlejningen vurderes som erhvervsmæssig udlejning.*

Udtrykket "udlejningens omfang" og opremsningen af yderligere kriterier mv. skaber i modsætning til ønsket om forenkling en stor uklarhed for sommerhusudlejere.

Feriehusudlejernes Brancheforening er enig i, at vurderingen af, om udlejning af sommerhuse er erhvervsmæssig, beror på et konkret skøn, hvor flere faktorer kan have betydning for, om udlejningen må betragtes som erhvervsmæssig. Sådan har det altid været, og ændring af dette vil være en praksisændring i strid med lovgivers intentioner. Dog er Feriehusudlejernes Brancheforening ikke enig i de angivne kriterier.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at man *ikke* skriver de nævnte kriterier ind i vejledningen.**

Til afsnit 1.11:

Erhvervsstyrelsen skriver, at:

*Sommerhusets størrelse tillægges som udgangspunkt ikke betydning for vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig efter sommerhusloven".*

Dette udsagn anses for at være korrekt, hvilket har været praksis i alle år.



Feriehusudlejernes Brancheforening mener derfor, at der er tale om en væsentlig stramning af praksis jf. også ovenfor, når man videre i samme afsnit 11 skriver, at:

*Hvis der er tale om udlejning af flere meget store sommerhuse, vil udlejningen dog efter en konkret vurdering blive betragtet som erhvervsmæssig.*

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at man ikke gennemfører en stramning.**

Til afsnit 1.12:

Vejledningen gennemgår 3 "typiske kategorier af sommerhuse":

1. Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse.
2. Ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse.
3. Udlejning af mere end 2 sommerhuse for enkeltpersoner og 4 huse for ægtefæller eller samlevende.

Under punktet om enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse fremgår det, at:

*Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervsmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus og udlejningen ikke overstiger 35 uger.*

Her introducerer Erhvervsstyrelsen en begrænsning på 35 uger, som er i strid med lovens intentioner, og i modstrid med det politiske forlig om "Danmark i Bedre Balance" fra juni 2016, herunder L121 fra januar 2017. Desuden introduceres begrebet "reelt selv anvender sommerhusene (eget brug)", som beskrives senere.

Det fremgår ikke noget sted i udkastet, hvorfor valget netop er landet på 35 uger, hvilket undrer, og det er notorisk udtryk for en væsentlig praksisændring til skade for husejerne og for turisterhvervet.

Det er i henhold til gældende lovgivning tilladt at benytte et sommerhus til overnatning i 43 uger jf. planlovens §40, og i forhold til benyttelse er der ikke forskel på egen brug og benyttelse til udlejning.

Der findes ikke holdepunkter for, at den kendsgerning, at en husejer vælger at udleje sit sommerhus i videst muligt omfang inden for lovens rammer i de perioder, husejer ikke selv benytter sit sommerhus, i sig selv er ensbetydende med, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Der er heller ikke holdepunkter for, at det har været lovgivers hensigt at begrænse husejers ret til at benytte sit eget sommerhus til 35 uger – tværtimod.



Der vil således være tale om en væsentlig praksisændring, såfremt husejers ret til benyttelse af eget sommerhus til udlejning begrænses til 35 uger.

Derudover skabes der usikkerhed i udkastet til vejledning de steder, hvor grænsen på antallet af udlejede uger omtales. Det er en usikkerhed om, hvorvidt de 35 uger gælder for hvert enkelt sommerhus.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at det præciseres, at det maksimale antal uger til udlejning naturligvis gælder for hvert sommerhus.**

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at grænsen for antallet af udlejede uger fastholdes på de nuværende 43 uger inklusive eget brug.**

## 2. Begrebet og definitioner

Til afsnit 2.1:

Erhvervsstyrelsen skriver i udkastet:

*Vejledningen gælder alle ferieboliger, herunder sommerhuse, uanset størrelse og placering, dvs. både i sommerhusområder og i by- og landzone.*

Dermed indfører Erhvervsstyrelsen et loft på 35 ugers udlejning af flexboliger og helårsboliger uden bopælspligt. De 43 ugers begrænsning af benyttelsen af sommerhuse i planloven har som formål at beskytte rekreative områder af Danmark i de udlagte sommerhusområder. Derimod er flexboliger og huse uden bopælspligt beliggende i landzone eller byzone, hvor kommuner kan give tilladelse til, at de benyttes som fritidsboliger. Her er der ingen begrænsning på benyttelse i planloven ud over årets 52 uger.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at ferieboliger beliggende uden for sommerhusområder kan udlejes hele året ud over ejerens egen benyttelse, så længe vedkommende udlejer højst 1-2 sommerhuse/ferieboliger.**

Til afsnit 2.3:

Følgende fremgår:

*Ved meget store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 kvm.*

Det er meget uklart, hvad grænsen på 150 kvm er opstået på baggrund af. Endvidere er begrebet "meget store sommerhuse" særdeles uklart, da man ikke forstår, hvad størrelsen er for et lille sommerhus, et almindeligt sommerhus, et stort



sommerhus og en kategori for sommerhuse, der er signifikant større end "meget store sommerhuse".

Der henvises til det ovenfor under afsnit 1.6 anførte.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at kategorien for sommerhuses størrelse fjernes fra vejledningen, da der er tale om en væsentlig ny praksis, jf. bemærkningerne til udkastet til vejledning afsnit 1.6 ovenfor.**

### 3. Udlejning af 1-2 sommerhuse

Til afsnit 3.1:

Igen henvises der ukorrekt til lovens forarbejder om, at udlejningen sker som supplement til eget brug, jf. kommentar til afsnit 1.4 ovenfor.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at lovens forarbejder skrives i overensstemmelse med den korrekte tekst i bemærkningerne til lovforslaget.**

Til afsnit 3.2:

Følgende fremgår:

*I overensstemmelse hermed vil Erhvervsstyrelsen som udgangspunkt ikke betragte enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse som erhvervsmæssig, hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 35 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter. (vores fremhævning).*

Feriehusudlejernes Brancheforening har tre kommentarer til afsnit 3.2:

For det første er beskrivelsen af det maksimale antal ugers udlejning, når man udlejer 2 sommerhuse, uklar, og det bør præciseres, at begrænsningen på antallet af udlejede uger naturligvis gælder for hvert sommerhus.

For det andet introduceres her en minimumsgrænse for eget brug på 2 uger årligt. Ferienhusudlejernes Brancheforening bekræfter, at dette i udgangspunktet er i overensstemmelse med gældende praksis, se dog nedenfor kommentar til afsnit 3.3.

For det tredje definerer Erhvervsstyrelsen med ordene:

*så udlejningen ikke antager en professionel karakter*



hvad der forstås ved "professionel karakter" jf. bemærkningerne til sommerhusloven jf. pkt. 1.4 ovenfor.

Der er ikke holdepunkter for at konkludere, at det har været lovgivers hensigt med ordene "professionel karakter" at sætte lighedstegn ved, at 35 ugers udlejning i sig selv betyder, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

**Feriehusudlejerens Brancheforening foreslår, at udlejningen beskrives for hvert sommerhus, og at teksten korrigeres, så det ikke ukorrekt fremgår, at 35 ugers udlejning har været lovgivers hensigt.**

Til afsnit 3.3:

Følgende fremgår:

*Det er i vurderingen af egen brug-kriteriet ikke nok, at ejeren eller brugeren kan påvise at have brugt sommerhuset i en periode. Brugen af sommerhuset må også være "reel". Reel egen brug indebærer, at ejeren eller brugerens anvendelse af sommerhuset har et rekreativt formål og ikke udelukkende sker med henblik på istandsættelse og klargøre boligen med henblik på kommende udlejning.*

Der er tale om en beskrivelse af reelt eget brug, som ikke kan tjene som vejledning for sommerhusejere, og som vil skabe udbredt usikkerhed om, hvordan man er stillet, hvis man udlejer sit sommerhus.

Det er uhyre vanskeligt at betragte det som en forenkling, at myndighederne vil gøre sig til talsmand for, hvornår en husejeres eget brug af eget sommerhus har en tilstrækkelig "rekreativ" karakter til, at husejer har gjort sig fortjent til at måtte udleje sit sommerhus.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at afsnittet om beskrivelse af "eget brug" udgår.**

Til afsnit 3.5:

Følgende fremgår vedr. undtagelse fra kravet om 2 ugers eget brug:

*Det kan fx være omstændigheder som sygdom, udstationering i udlandet og lignende forhold.*

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at man enten ikke nævner eksempler, eller supplerer denne liste med mindre nødtvungne begrundelser, såsom en større udlandsrejse, almindelig travlhed, andre årsager mv., og at man gentager teksten fra ændringen af praksis fra 2017 om ligestilling af samlevendes og ægtefællers udlejning af flere sommerhuse, hvoraf**



**det fremgår, at der ved udlejning af flere sommerhuse er skærpede krav til eget brug.**

Til afsnit 3.6:

Vejledningen skaber generelt en del uklarhed ved ikke at give en klar oversigt over, hvilke kriterier der medtages, hvilket også ses af afsnit 3.6, hvor et nyt kriterium introduceres i modstrid med gældende praksis.

Følgende fremgår om kriterier for vurdering af erhvervsmæssig udlejning:

*Det vil navnlig være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 meget store sommerhuse med en betydelig lejeindtægt.*

Der har ikke tidligere som et selvstændigt kriterie været lagt vægt på hverken sommerhusets størrelse, eller at lejeindtægten er stor, og der vil derfor være tale om væsentlig ny praksis, såfremt sådanne kriterier indføres.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at det præciseres, at lejeindtægtens størrelse i sig selv ikke indikerer erhvervsmæssig udlejning.**

4. Udlejning af 3-4 sommerhuse

Vejledningen kan med fordel gøres mere overskuelig, da meget af beskrivelsen i afsnit 4 er en gentagelse af afsnit 3, hvilket ikke giver et overblik.

**Feriehusudlejernes Brancheforening har samme kommentarer til punkterne i afsnit 4, som der er til afsnit 3 vedr. antallet af ugers maksimal udlejning, husenes størrelse, eget brug og lejeindtægtens størrelse.**

5. Udlejning af flere sommerhuse

Udlejning af mere end 2 sommerhuse pr. person anses for erhvervsmæssig udlejning.

**Feriehusudlejernes Brancheforening er enig i denne begrænsning, jf. sommerhusloven.**

6. Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning

Det fremgår ikke klart, hvilke informationer sommerhusejere vil blive udbedt ved en kontrol om, hvorvidt der er foregået erhvervsmæssig udlejning.



Som det kan ses i de tre vedlagte oplysningskemaer til sommerhusejere fra henholdsvis 2013, 2016 og 2019 er der løbende sket en ændring af tilsynspraksis. Erhvervsstyrelsen udbeder sig i 2016 – kort efter styrelsen har overtaget tilsynet fra Naturstyrelsen – sig langt flere oplysninger, end Naturstyrelsen gjorde, den gang de havde tilsynet i 2013 (og før det). I et tilsyn i 2019 udbeder Erhvervsstyrelsen sig igen endnu flere oplysninger end i 2016.

Skemaerne er vedlagt i forlængelse af nærværende bilag 2.

Det er ikke indtrykket at Erhvervsstyrelsen mener, at Naturstyrelsen ikke udførte sit tilsyn korrekt, og det er derfor uforståeligt, hvorfor man har ændret sine skemaer og breve efter at have overtaget området.

**Feriehusudlejerens Brancheforening foreslår, at man i forbindelse med vejledningen vedlægger et udkast til oplysningskema i forbindelse med et tilsyn, og at man lægger sig op ad den praksis og den udformning af oplysningskemaer, som Naturstyrelsen benyttede.**

Feriehusudlejernes Brancheforening har de seneste år set en ændring af tilsynspraksis, hvor styrelsen udbeder sig mere og mere information for en længere og længere periode. Således er brancheforeningen bekendt med, at sommerhusejere er blevet bedt om at redegøre for deres udlejning og eget brug 10-12 år tilbage i tiden.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at Erhvervsstyrelsen tilpasser sin tilsynspraksis til de relevante informationer og genindfører de samme spørgeskemaer, man kendte tidligere før en stramning af tilsynspraksis.**

Til afsnit 6.4:

Erhvervsstyrelsen skriver, at man, uanset om der er ansøgt om det eller ej, først vil vurdere, om der kan meddeles tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, men at en sådan som altovervejende hovedregel ikke meddeles.

Det er Feriehusudlejernes Brancheforenings opfattelse, at det vil være i strid med almindelige offentligretlige principper at træffe afgørelse i sager om tilladelse til at udleje erhvervsmæssigt, uden at der foreligger en konkret ansøgning fra en husejer.

Allerede den kendsgerning, at man som offentlig myndighed har pligt til at parts-høre inden en lovlig afgørelse træffes, medfører, at afgørelsen bliver ugyldig/en nul-litet.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at dette afsnit udgår.**





Til afsnit 6.5:

Erhvervsstyrelsen nævner, at dokumentation for ophør af evt. erhvervsmæssig udlejning kan være erklæring fra et udlejningsfirma, men dette kan være i strid med persondataloven.

**Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår, at det fremgår af vejledningen, hvilke regler der gælder i persondataloven (GDPR) for udlevering af oplysninger fra udlejningsfirmaer, så det er klart, hvornår udlejningsbureauer kan udlevere data i henhold til lovgivningen.**

## 7. Forholdet til planloven

Feriehusudlejernes Brancheforening er enig i, at en vurdering af, hvorvidt der er tale om erhvervsmæssig udlejning, skal ske efter sommerhuslovens regler.

**Feriehusudlejernes Brancheforening er *ikke* enig i, at planlovens bestemmelser om lovlig benyttelse af sommerhuse ikke har betydning for vurderingen.**

Planlovens bestemmelse om lovlig benyttelse af sommerhuse begrænser sommerhusejeres ret til at benytte eget sommerhus til overnatning til 43 uger årligt. Egen brug og udlejning sidestilles i denne forbindelse, og der er *intet* belæg for uden tvivl lovlig konkludere, at benyttelse, der holder sig inden for 43 uger, i sig selv indebærer, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

En grænse på 35 ugers udlejning er en væsentlig ny praksis, der vil være i strid med lovgivers hensigt med sommerhusloven og vil have en væsentlig skadelig effekt på udlejning af sommerhuse i Danmark, beskæftigelse og bosætning langs de danske kyster.

**Det er Ferienhusudlejernes Brancheforenings opfattelse, at en begrænsning i retten til at anvende eget sommerhus til egen brug og til udlejning i op til 43 uger, vil have karakter af ekspropriation.**

**Adresse ejendom 1:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervsmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvis De selv har brugt ferieboligen til rekreative ophold i 2013, bedes De oplyse ca. antal uger \_\_\_\_\_

**Adresse ejendom 2:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervsmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvis De selv har brugt ferieboligen til rekreative ophold i 2013, bedes De oplyse ca. antal uger \_\_\_\_\_

**Adresse ejendom 3:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervsmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvis De selv har brugt ferieboligen til rekreative ophold i 2013, bedes De oplyse ca. antal uger \_\_\_\_\_

Hvis De ejer og udlejer mere end 3 ferieboliger, bedes De besvare de samme spørgsmål som ovenfor vedrørende disse ferieboliger på bagsiden af dette skema.

NST 

**Jeg erklærer hermed, at ovenstående oplysninger er korrekte.**

---

**Dato og underskrift**

**Oplysningsskema 2016**

**Adresse ejendom 1:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvor mange antal uger har denne feriebolig været udlejet i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De selv benyttet denne feriebolig til feriemæssige formål i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger er denne feriebolig hidtil reserveret til udlejning i 2016: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De planlagt at benytte denne feriebolig til feriemæssige formål i 2016: \_\_\_\_\_

**Adresse ejendom 2:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvor mange antal uger har denne feriebolig været udlejet i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De selv benyttet denne feriebolig til feriemæssige formål i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger er denne feriebolig hidtil reserveret til udlejning i 2016: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De planlagt at benytte denne feriebolig til feriemæssige formål i 2016: \_\_\_\_\_

**Adresse ejendom 3:** \_\_\_\_\_

Hvis De har tilladelse efter sommerhusloven til erhvervmæssig udlejning af denne feriebolig, bedes De fremsende en kopi.

Hvor mange antal uger har denne feriebolig været udlejet i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De selv benyttet denne feriebolig til feriemæssige formål i 2015: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger er denne feriebolig hidtil reserveret til udlejning i 2016: \_\_\_\_\_

Hvor mange uger har De planlagt at benytte denne feriebolig til feriemæssige formål i 2016: \_\_\_\_\_

Ejer De flere ejendomme end de ovenfor anførte, bedes De anføre samme oplysninger for disse på bagsiden af dette skema.

Jeg erklærer hermed, at ovenstående oplysninger er korrekte.

\_\_\_\_\_  
Dato og underskrift

**Erklæringsskema vedrørende ferieboligudlejning**

Udlejer du mere end én feriebolig, bedes du **for hver af de pågældende ejendomme** vedkommende udfylde et særskilt erklæringsskema og indsende disse samlet til Erhvervsstyrelsen.

Ved indsendelsen bedes styrelsens sagsnummer: **[REDACTED]** udtrykkeligt anført.

**Ejendommens adresse:**

---

Hvor længe har du ejet ejendommen:

Er der andre medejere af ejendommen (Hvis ja, bedes disse oplyst):

---

---

Boligens størrelse/antal sovepladser:

Hvor mange ugers udlejning er der foreløbig indgået aftale om for 2019:

Hvor mange overnatninger påregner du selv at benytte boligen i for 2019:

Hvor mange gange overnattede du selv i boligen i 2018:

Hvor mange uger var boligen udlejet i 2018:

Hvor mange gange overnattede du selv i boligen i 2017:

Hvor mange uger var boligen udlejet i 2017:

Hvor mange gange overnattede du selv i boligen i 2016:

Hvor mange uger var boligen udlejet i 2016:

Er udlejningen sket gennem bureau (Hvis ja, bedes dette/disse oplyst og kopi af formidlingsaftalen vedlagt):

---

---

Jeg erklærer hermed, at ovenstående oplysninger er korrekte.

---

Dato og underskrift

# Responsum

## om rækkevidden af sommerhuslovens forbud mod erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse

### 1. Opdraget, responsummets disponering og hovedkonklusioner

Det følgende responsum er udarbejdet for Feriehusudlejernes Brancheforening, som har ønsket at få belyst nogle spørgsmål om fortolkningen og myndighedernes administration af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, fastslår, at private sommerhusejere skal have tilladelse til udlejning efter lovens § 2, såfremt udlejningen sker enten erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end ét år. Feriehusudlejernes Brancheforening har ønsket en vurdering af følgende spørgsmål:

1. Om der er sket en praksisændring ved fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning.
2. Om der i givet fald er tale om en lovlig praksisændring.
3. Om der i givet fald skulle være sket varsling af praksisændringen.

Vi har ikke være underlagt instrukser fra Feriehusudlejernes Brancheforening eller foreningens advokat Gitte Nedergaard, Universadvokater I/S bortset fra fastlæggelsen af opdraget (responsummets genstand), sådan som det er beskrevet ovenfor.

Til brug for udarbejdelsen af responsummet har vi fået forelagt materiale bl.a. i form af praksisnotater og akter fra konkrete sager. Vi har taget udgangspunkt heri, men har samtidig selv indhentet supplerende materiale. For en ordens skyld understreges, at formålet med responsummet og med vores gennemgang af de konkrete sager ikke er at tage nærmere stilling til konkrete afgørelser.

Responsummet er disponeret således, at vi i afsnit 2 redegør for adgangen til at ændre en administrativ praksis vedrørende lovfortolkning.

I afsnit 3 redegør vi for, hvorledes loven må forstås ud fra almindelige fortolkningsfaktorer, dvs. navnlig lovens ordlyd, forarbejder og formål, idet der dog i første omgang ses bort fra forvaltningens interne regler (som er et begreb, der omfatter administrativ praksis, cirkulærer, vejledninger og andre myndighedsskabte regler, som ikke har karakter af anordninger), som normalt vil blive inddraget i fortolkningen af en lovbestemmelse.

I afsnit 4 redegør vi for praksis og foretager en vurdering af, om praksis er i overensstemmelse med den fortolkning, som følger af de øvrige fortolkningsfaktorer.

Det vil fremgå, at vi har vurderet, at myndighedernes interne regler i mange år har været i overensstemmelse med loven og forudsætningerne i forarbejderne, men at der siden 2015 er sket en ændring i myndighedernes interne regler, som er i strid med de forudsætninger, der er i forarbejderne om, hvorledes loven skal administreres. Det er vores vurdering, at denne ændring må forventes at ville blive tilsidesat ved domstolene, hvis det kommer til en retssag. Følgelig er myndighederne forpligtede til at ændre praksis, således at den (igen) bliver i overensstemmelse med loven.

For det tilfælde, at domstolene – mod forventning – måtte vurdere, at myndighedernes aktuelle interne regler er i overensstemmelse med loven, har vi i afsnit 5 foretaget en vurdering af, om en sådan ændring kan ske uden varsel. Det er vores vurdering, at en ændring kun kan gennemføres med et rimeligt varsel.

Vi har anført en kort sammenfatning af vores hovedkonklusioner i responsummets afsnit 6.

## **2. Teori og praksis om ændring af interne fortolkningsregler**

Ved vurderingen af, om en forvaltningsmyndighed kan ændre sin praksis, sondres i den forvaltningsretlige litteratur normalt mellem, om ændringen angår myndighedens skønsudøvelse eller lovfortolkning.

Det er almindeligt antaget, at en myndighed, som er tillagt en skønsmæssig beføjelse, kan ændre praksis med hensyn til skønsudøvelsen, hvis dette er sagligt begrundet, jf. dog punkt

5 om et krav om varsling i visse situationer.<sup>1</sup> Det er antaget, at en myndighed derimod ikke uden videre kan ændre praksis med hensyn til fortolkningen af en lovbestemmelse – medmindre praksis ændres med henblik på at rette op på en lovforklning, som har vist sig at være klart urigtig (retsstridig). Det er dog forbundet med usikkerhed, i hvilken udstrækning en myndighed er bundet af sin hidtidige praksis med hensyn til fortolkningsspørgsmål.<sup>2</sup> Eksempelvis udtaler Karsten Revsbech og Jens Garde følgende:

»I domstolenes praksis accepteres en praksisændring undertiden, hvor en anden fortolkning end den hidtil fulgte er rigtigere eller dog acceptabel. I U 1982.521 H udtalte flertallet om den af skattemyndighederne nu anlagte fortolkning, at den ikke var uforenelig med udtrykket »der alene har fast stationssted«, og at der ikke ved den hidtidige praksis var skabt en bindende sædvane, som berettigede til et større fradrag end anerkendt af skattemyndighederne. Dommen viser, at der efter omstændighederne også ved fortolkningsspørgsmål er et mindre spillerum for praksisændringer. Men der er også eksempler på, at domstolene i tvivlstilfælde har valgt at fastholde forvaltningen på den hidtidige fortolkning, jf. til eksempel U 1950.284 H, hvor Højesteret udtalte, at der ikke var hjemmel til at anse nogle udtrækningsgevinster, »der i tilslutning til Skattemyndighedernes hidtidige praksis må betragtes som formueforøgelse ...«, som skattepligtig indkomst. Ifølge kommentaren i TfR 1951, s. 522 var spørgsmålet tvivlsomt, men da der ikke var klar hjemmel for at anse gevinsten som indkomstskattepligtig, lagde retten vægt på den langvarige skattemæssige praksis«. <sup>3</sup>

Det lægges således af Karsten Revsbech og Jens Garde til grund, at en praksisændring forudsætter, at den nye fortolkning er »rigtigere eller dog acceptabel«. I samme retning anfører Søren H. Mørup i sin doktordisputats om berettigede forventninger, hvori spørgsmålet om ændring af interne fortolkningsregler behandles mere indgående, at der antagelig gælder den begrænsning i adgangen til praksisændring, at den nye regel skal være mere »rigtig«. <sup>4</sup> I disputatsen peges dog samtidig på, at der også er domme, der tilsyneladende accepterer praksisændringer, selv om det ikke er indlysende, at den nye

<sup>1</sup> Se f.eks. Jens Garde og Karsten Revsbech i Karsten Revsbech m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner*, 6. udg., 2016, s. 263, samt Niels Fenger hhv. Søren H. Mørup i Niels Fenger (red.): *Forvaltningsret*, 2018, s. 48 og 358 f.

<sup>2</sup> Sten Bønsing: *Almindelig Forvaltningsret*, 4. udg., 2018, s. 52, lader spørgsmålet stå åbent: »Der kan både påvises afgørelser, der peger i retning af at tillade, hhv. ikke tillade forvaltningen at skifte praksis. Der er dog tale om et ganske lille antal afgørelser.«

<sup>3</sup> Karsten Revsbech og Jens Garde i Karsten Revsbech m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner*, 6. udg., 2016, s. 142.

<sup>4</sup> Søren H. Mørup: *Berettigede forventninger i forvaltningsretten*, 2005, s. 870 ff.

fortolkningen er mere rigtig end den hidtidige. Der peges også på, at det er usikkert, hvad der gælder med hensyn til regler, der fungere som bevis- eller formodningsregler. Der peges i øvrigt på, at der muligvis er videre adgang til at ændre fortolkningsregler i den situation, hvor forvaltningen anlægger en set med borgernes øjne mere lempelig praksis, når denne stadig holder sig inden for lovens rammer.

Der er grund til at fremhæve, at en ændring af administrativ praksis – hvad enten den angår forvaltningens skønsudøvelse eller et fortolkningsspørgsmål – forudsætter, at den sker inden for lovens rammer. At lovgrundlaget kan være til hinder for en praksisændring illustrerer U 2018.3697 H om Erstatningsnævnets skærpelse af praksis i sager om vold mod pædagoger m.v., som nærmere omtales straks nedenfor og i øvrigt også vil blive berørt under afsnit 5 vedrørende krav om varsling.

Sagen omhandlede Erstatningsnævnets afslag på en ansøgning om erstatning fra en skoleleder, der havde været udsat for vold fra en elev, fordi forholdet ikke som foreskrevet i offererstatningslovens § 10, stk. 1, var politianmeldt inden for 72 timer. Efter loven § 10, stk. 2 (nu stk. 3) kan nævnet fravige betingelsen om politianmeldelse, hvis »forholdene taler for det«. Erstatningsnævnet fandt ikke grundlag for dispensation, da den manglende politianmeldelse ikke skyldtes konkrete, individuelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn, men var begrundet i institutionens generelle pædagogiske principper.

Højesteret fandt, at forarbejderne (Folketingets Retsudvalgs betænkning) fra 1985 til offererstatningslovens § 10, stk. 2, måtte forstås således, at der i den konkrete sag skal kunne ses bort fra betingelsen om politianmeldelse også i tilfælde, hvor begrundelsen er generelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn til den persongruppe, der er tilknyttet den institution m.v., hvor en beboer eller elev har begået vold mod en ansat. Højesteret lagde til grund, at Erstatningsnævnet på baggrund af forarbejderne i sin praksis fra 1985 frem til 2014 havde set bort fra kravet om politianmeldelse i sager, hvor ansatte på institutioner mv. blev udsat for vold fra personer, som var anbragt på institutionen, i hvert fald i tilfælde som det foreliggende, hvor den manglende politianmeldelse var begrundet i generelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn til beboerne på den pågældende institution. Højesteret bemærkede, at offererstatningslovens § 10 var ændret i 2001 og 2011, men at der ikke fra lovgivers side havde været tilsigtet en skærpelse af praksis med hensyn til dispensation fra kravet om politianmeldelse i forhold til, hvad der var forudsat i forarbejderne fra 1985. Højesteret udtalte herefter:



»Højesteret finder på den anførte baggrund, at nævnets praksisændring i 2014, hvorefter der kun ses bort fra kravet om politianmeldelse, hvis konkrete, individuelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn vedrørende den pågældende skadevolder taler imod politianmeldelse, var uden hjemmel i loven. Højesteret finder derfor, at nævnet er forpligtet til som efter den tidligere praksis at dispensere også i tilfælde, hvor den manglende politianmeldelse som i den foreliggende sag er begrundet i generelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn på den pågældende institution mv«.

Dommen illustrerer, at lovgivningsmagtens forudsætninger kan sætte meget faste grænser for forvaltningens adgang til at ændre praksis – også selv om den ændrede praksis ikke strider mod lovens ord.

Ovenfor er omtalt, om en praksisændring overhovedet er lovlig. I afsnit 5 omtales, at en praksisændring som følge af forventningsprincippet (grundsætningen om berettigede forventninger) efter omstændighederne skal varsles og alene kan finde sted med virkning for forhold, som ligger efter praksisændringen.

### **3. Begrebet »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens forstand**

Sommerhusloven blev vedtaget tilbage i 1972. Ifølge lovens § 1, stk. 1, nr. 1, der ikke er blevet ændret siden hovedlovens vedtagelse, skal private sommerejere have tilladelse til udlejning efter lovens § 2, såfremt udlejningen sker »erhvervsmæssig« eller for et længere tidsrum end 1 år. Bestemmelsen lyder:

»§ 1. Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2

1) erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse ... «.

Det fremgår af forarbejderne, at formålet med sommerhusloven, herunder bestemmelsen om tilladelse til privates erhvervsmæssig sommerhusudlejning i § 1, stk. 1, nr. 1, navnlig var at imødegå en stigende efterspørgsel efter jord til privat rekreativ udnyttelse. Denne

efterspørgsel forventedes yderligere øget efter Danmarks indtræden i EF.<sup>5</sup> Man ønskede således at begrænse investeringer i sommerhuse (herunder også såkaldte sommerhuskolonier og eksisterende boliger i mindre byer og øsamfund) ved at begrænse muligheden for at udleje sommerhuse. Det fremgår således af forarbejderne, at man forventede, at der ikke ville være købere til jord, som ikke kunne forventes udnyttet erhvervsmæssigt til udlejning.<sup>6</sup> Omvendt ville man ikke begrænse adgangen for private til at eje 1-2 sommerhuse, selv om de blev udlejet.

Om begrebet erhvervsmæssig udlejning i § 1, stk. 1, nr. 1, fremgår følgende af forarbejderne:

»De tilfælde, der omfattes af *stk. 1, nr. 1*, om erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til sommerbeboelse, vil i første række være den udlejning, som finder sted efter etablering af egentlige sommerhuskolonier eller feriecentre o. lign. Bestemmelsen omfatter imidlertid også erhvervsmæssig udlejning af sommerbeboelse f.eks. efter opkøb af flere enkelte sommerhuse eller af bonde- og fiskerhuse og andre helårsboliger, ligesom bestemmelsen omfatter erhvervsmæssig udlejning af en del af en ejendom, f.eks. camping- eller gæstehytter eller lejligheder opført på den ejendom, som udlejerens bebor. Med erhvervsmæssig udlejning er sidestillet udlejning for et længere tidsrum end 1 år.

Begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller 2 sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven. Hvis udlejningen får en mere professionel karakter, må den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattes af kravet om tilladelse. Det er således med ordet "erhvervsmæssigt" ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.«<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> F.T. 1971-72, tillæg A, sp. 1959 f. Loven må i øvrigt ses i sammenhæng med lov om erhvervelse af fast ejendom. Se også F.T. 1970-71, tillæg A, sp. 3701 ff., der indeholder et tidligere forslag til sommerhuslov.

<sup>6</sup> F.T. 1971-72, tillæg A, sp. 1959.

<sup>7</sup> F.T. 1971-72, tillæg A, sp. 1962. Sml. i øvrigt bemærkningerne til § 1, stk. 1, i et forslag til en sommerhuslov fra 1971, som ikke blev vedtaget, jf. F.T. 1970-71, 1. samling, tillæg A, sp. 3705: »Loven omfatter først og fremmest erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse, i praksis især i form af oprettelse af sommerhuskolonier eller opkøb af et større antal spredte sommerhuse eller bonde- og fiskerhuse med henblik på udlejning til sommerbeboelse. Den enkelte sommerhusejers udlejning af sit hus vil normalt ikke være erhvervsmæssig og omfattes derfor ikke af loven. Omfatter udlejningen mere end to huse, eller får den i øvrigt en mere professionel karakter, må den normalt betragtes som erhvervsmæssig«.

Forudsætningen om, at en ejer af 1-2 sommerhuse ikke skal søge om tilladelse for at foretage udlejning, blev gentaget flere gange under forhandlingerne.<sup>8</sup> Forudsætningen var ikke ny. Den fremgik således også af det forslag til sommerhuslov, som var blevet fremsat i 1971.<sup>9</sup>

Fem ting kan udledes af forarbejderne: 1) Lovgivningsmagten har ønsket, at personer, der ejer 1 eller 2 sommerhuse »i almindelighed« kan foretage udlejning uden tilladelse, dvs. at den klare hovedregel i administrativ praksis skal være, at besiddelse af 1-2 sommerhuse ikke kræver tilladelse. 2) Undtagelsesvist kan ejere af 1-2 sommerhus blive omfattet af tilladelseskravet, hvis om udlejningen får en »mere professionel karakter«. Nogen nærmere anvisning på, hvornår dette er tilfældet, er ikke givet i forarbejderne. 3) Dog kan det udledes, at det ret beset ikke er udlejningens tilrettelæggelse i form af f.eks. markedsføring, der er afgørende. Det er således forudsat i forarbejderne, at udlejning (når dette enten ikke kræver tilladelse, eller tilladelse er givet) kan ske gennem turistbureauer og udlejningsfirmaer.<sup>10</sup> 4) Selv om udlejningen har en mere professionel karakter, er det ikke det samme som, at der kræves en tilladelse – det beror på en konkret vurdering, jf. ordet »normalt«. 5) Der kan godt foreligge erhvervsmæssig udlejning, selv om udlejningen ikke er ejerens hovederhverv (hvilket formentlig kun vil forekomme, hvis der er tale om feriecentre og lignende).

I mangel af nærmere retningslinjer i forarbejderne for fastlæggelse af, hvad der skal forstås ved »mere professionel karakter« vil det være relevant at holde for øje, at lovens formål med kun at kræve tilladelse ved »erhvervsmæssig udlejning« har været, at der som det klare udgangspunkt skal kunne foretages udlejning af sommerhuse uden tilladelse, når ejeren kun har 1-2 sommerhuse. Når man ser på formålet med loven og forarbejderne i deres helhed, er det indtrykket, at man har villet indføre en ordening, hvor en ejer, der har erhvervet et eller to sommerhuse til privat brug, frit kan udleje dem på tidspunkter, hvor vedkommende ikke selv bruger dem. Det kan meget vel have været vurderingen, at det er tilstrækkeligt til at opnå lovens formål, at ingen kan eje mere end to sommerhuse, idet det naturligtvis er langt fra alle borgere, som både kan og vil investere i et sommerhus endside to sommerhuse.

---

<sup>8</sup> F.T. 1971-72, Folketingets Forhandlinger, sp. 2749 (ministeren), sp. 3207 (Orla Møller (S)) og sp. 6201 (ministeren).

<sup>9</sup> F.T. 1970-71, tillæg A, sp. 3705. Se note 7.

<sup>10</sup> F.T. 1971-72, tillæg A, sp. 1962.

Begrebet »erhvervsmæssig« udlejning omtales tillige i forarbejderne til lov nr. 368 af 3. april 2019 om ændring af bl.a. sommerhusloven. Ved loven indførtes særlige regler for udlejning til ferie- og boligformål m.v. af fast ejendom, som tjener til ejers eller brugers fulde helårsbolig. Denne udlejning blev således ved indsættelse af et nyt § 1, stk. 2, undtaget fra reguleringen i lovens § 1, stk. 1, nr. 1. Om lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning udtales bl.a. følgende i forarbejderne:

»Det fremgår af bemærkningerne til sommerhusloven, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962, at bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, primært tager sigte på erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til sommerbeboelse, f.eks. udlejning efter etablering af sommerhuskolonier eller feriecentre o.l. Bestemmelsen omfatter imidlertid også erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse, f.eks. efter opkøb af flere enkelte sommerhuse eller af bonde- og fiskerhuse og andre helårsboliger, ligesom bestemmelsen omfatter erhvervsmæssig udlejning af en del af en ejendom.

Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved »erhvervsmæssig«. Af bemærkningerne (Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962) fremgår det dog, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervsmæssig (og dermed omfattet af kravet om tilladelse), hvis udlejningen får »en mere professionel karakter«. Det er således med ordet »erhvervsmæssig« ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.<sup>11</sup>

Det gentages ikke i 2019-forarbejderne, at begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning i sommerhusloven af 1972 blev foretaget for i almindelighed at fritage ejer af et enkelt eller to sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven. Det er muligt, at dette hænger sammen med, at lovændringen i 2019 angik spørgsmålet om indførelse af særlige regler om udlejning af ejers helårsbolig.

Det bemærkes i øvrigt i forarbejderne til ændringslovens fra 2019, at der ikke er etableret nogen praksis for, hvornår udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål m.v. bliver betragtet som erhvervsmæssig. Det tilføjes: »Det må dog antages, at de kriterier, som efter praksis lægges til grund ved vurderingen af, om udlejning af sommerhuse betragtes som erhvervsmæssig, i et vist omfang ligeledes kan anvendes ved vurdering af sager om udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål m.v., herunder antal af ejendomme, eget

<sup>11</sup> F.T. 2018-19, 1. samling, tillæg A, L 188 som fremsat, s. 5 og 17.

brug, og om udlejningen har en professionel karakter«. <sup>12</sup> I et svar på et udvalgs spørgsmål i forbindelse med lovforslagets behandling udtalte erhvervsministeren:

»Begrebet "erhvervsmæssig" fremgår af § 1, stk. 1, nr. 1 i den gældende lov om sommerhuse og camping m.v., som netop omfatter blandt andet udlejning af værelser til ferie- og fritidsformål. Begrebet indebærer som nævnt, at denne udlejning ikke må blive erhvervsmæssig.

Erhvervsstyrelsen har tilsynet med denne bestemmelse og i sin konkrete vurdering af, hvornår en udlejning er erhvervsmæssig efter lov om sommerhuse og camping m.v., inddrager styrelsen en række kriterier, hvoraf følgende ville være særligt relevante at inddrage i forbindelse med en vurdering af udlejning af værelser:

- Omfanget af eget brug,
- omfanget af udlejning (antal dage),
- udlejningens professionelle karakter, herunder for eksempel indtjeningens omfang.

Kriterierne indgår i en samlet og konkret vurdering, hvorfor de enkelte kriterier kan vægte forskelligt fra sag til sag«. <sup>13</sup>

Forarbejderne til 2019-lovændringen indeholder således ikke en gengivelse af samtlige kriterier, der inddrages ved vurderingen af, om udlejning af sommerhuse er erhvervsmæssig, eller en egentlig redegørelse for praksis i relation til sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og lovmotiverne fra 2019 – der i forhold til sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, har karakter af såkaldte efterarbejder – indeholder således ikke holdepunkter for, at lovgivningsmagten har taget stilling til praksis efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, i 2019.

Det er vores vurdering, at man – lovens oprindelige formål og forarbejderne taget i betragtning – ikke kan stille krav om tilladelse til udlejning, hvis en ejer af et eller to sommerhuse selv benytter sommerhusene i nogle uger om året. Det er intet anført om sommerhusenes størrelse og indretning. Forarbejderne giver ikke belæg for, at man har ønsket, at myndighederne skulle foretage en indgående vurdering af rimeligheden af, om

<sup>12</sup> F.T. 2018-19 1. samling, tillæg A, L 188 som fremsat, s. 5.

<sup>13</sup> Erhvervsminister Rasmus Jarlovs svar den 1. april 2019 på spørgsmål nr. 7 vedrørende lovforslaget (L188) stillet af Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg den 28. marts 2019.

en person har et stort eller lille, et spartansk eller luksuriøst sommerhus. Lovgivningsmagten har lagt sig fast på et antalskriterium med et forbehold for det, der er udlejning »af mere professionel karakter«, f.eks. hvor det er klart, at ejeren ikke har købt et sommerhus til eget brug, eksempelvis fordi vedkommende ikke selv bruger det, eller hvis vedkommende har indrettet sig på en sådan måde, at anvendelsen i skattemæssig henseende er erhvervsmæssig, herunder at ejeren har afskrevet sig retten til selv at anvende sommerhuset og overdraget dispositionsretten til tredjemand.

#### 4. Myndighedernes praksis (interne regler)

##### 4.1. Redegørelse for praksis

I det følgende beskrives myndighedernes interne regler vedrørende fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Vi har taget i udgangspunkt i offentliggjorte praksisnotater, svar på folketingsspørgsmål m.v. tilbage fra sommerhuslovens ikrafttræden i 1972 og indtil i dag.<sup>14</sup> Det fremfundne materiale er ikke nødvendigvis udtømmende, men tegner efter vores vurdering et billede af hovedtrækkene i administrativ praksis i årenes løb. Vores vurdering findes i afsnit 4.2.

I februar 1973 besvarede boligministeren et folketingsspørgsmål om administrationen af sommerhusloven. Boligministeren tilkendegav, at reglerne i sommerhusloven om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning ville blive administreret restriktivt i boligministeriets praksis. Ministeren udtalte i forlængelse heraf:

»Den stramme praksis vil dog naturligvis ikke føre til, at udlejning af sommerhuse helt ophører. Således betragtes privatpersoners udlejning af 1 eller 2 sommerhuse ikke som erhvervsmæssig og kræver derfor ikke tilladelse efter sommerhusloven.«<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Vi har som nævnt til brug for udarbejdelsen af dette responsum fået forelagt materiale bl.a. i form af praksisnotater og akter fra konkrete sager navnlig fra det seneste årti. Vi har indhentet supplerende materiale, herunder fra tidligere perioder.

<sup>15</sup> Boligminister Helge Nielsens svar af 16. februar 1973 på spørgsmål nr. 138 stillet af Orla Møller (S), jf. F.T. 1972-73, Folketingets forhandlinger, sp. 3993. En enslydende formulering findes i miljøminister Holger Hansens svar den 3. april 1974 på spørgsmål nr. 177 stillet af Helge Dohrmann (FP), jf. F.T. 1973-74, 2. samling, Folketingets forhandlinger, sp. 4711. Folketingets Markedsudvalg var i øvrigt i 1973 blevet forelagt retningslinjer om administrationen af sommerhusloven.

Det bemærkes, at tilkendelsen i forarbejderne om, at der skulle gælde en *hovedregel* i administrativ praksis, hvorefter udlejning af 1-2 sommerhus »almindeligvis« ikke ville blive ansat for erhvervsmæssig, her synes at være blevet til en *afskæringsregel* (til fordel for borgerne).

I marts 1988 afgav Ferieboligudvalget betænkning om sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse. Heri omtales tillige den restriktive administration af sommerhuslovens regler om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Om udtrykket erhvervsmæssig udlejning udtales i betænkningen:

»Udlejning for længere tid end 1 år er sidestillet med erhvervsmæssig udlejning, og det er forudsat i forarbejderne til loven, at ejeren af et enkelt eller to sommerhuse er fritaget for kravet om tilladelse, hvis udlejningen sker for mindre end 1 år.

Hvis udlejningen får en professionel karakter, f.eks. fordi ejeren ikke selv benytter husene, må den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattet af kravet om tilladelse. Det er således med ordet »erhvervsmæssig« ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.<sup>16</sup>

Udsagnet fremstår som en gengivelse af forarbejderne frem for en gengivelse af praksis, idet det dog fremgår som noget nyt, at der lægges vægt på, om ejeren selv benytter sommerhuset. I øvrigt svarer praksis til den i forarbejderne forudsatte hovedregel.

I februar 1996 udsendte Skov- og Naturstyrelsen bl.a. på baggrund af tilkendegivelser i pressen og henvendelser en orienteringsskrivelse om en række forhold vedrørende sommerhusreglerne til samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser.<sup>17</sup> Det fremgår, at der efter fast praksis, som har været fulgt uændret siden lovens ikrafttræden i 1972, som helt overvejende hovedregel ikke gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Om udtrykket erhvervsmæssig udlejning fremgår følgende af skrivelsen:

<sup>16</sup> Ferieboligudvalgets betænkning nr. 1135 / 1985 om sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse, s. 12 f.

<sup>17</sup> Skov- og Naturstyrelsens information af 27. februar 1996 om sommerhusreglerne til samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser, jf. Ministerialtidende 1996, s. 180.

»Det kan oplyses, at privates udlejning af en til to ferieboliger, som ejeren også selv benytter, ikke betragtes som erhvervsmæssig udlejning. En sådan udlejning kræver derfor ikke tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.

Det er med ordet "erhvervsmæssig" ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv. Hvis udlejningen får en mere professionel karakter, vil den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og er derfor omfattet af kravet om tilladelse.

Til illustration kan nævnes Vestre Landsrets dom af 20. november 1995, hvor et ægtepar, der hver ejede 2 sommerhuse i samme område, blev idømt bøder på henholdsvis 30.000 kr. og 20.000 kr. De 4 ens huse var på ca. 200 m<sup>2</sup> opført i 1991, og blev alle udlejet året rundt ifølge en 5-årig formidlingsaftale med et sommerhusbureau. Uanset at de tiltalte selv anvendte sommerhuset i deres ferier, fandt retten, at udlejningen af husene havde en sådan professionel karakter, at den måtte anses for erhvervsmæssig som anført i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1«.

Det er således på dette tidspunkt tale om en hovedregel, som illustreres med en undtagelse, hvor forholdene ligger meget langt fra sædvanlig besiddelse af 1-2 sommerhuse til eget brug. Det er ikke overraskende, at domstolene har vurderet, at et ægtepars besiddelse af fire ens sommerhuse i samme område tilmed opført på samme tid og langtidsudlejet ikke var til »privat brug«, men havde mere »professionel karakter«. Det er derimod interessant, at der tilsyneladende ikke kunne peges på et andet eksempel, der i højere grad kunne illustrere et grænsetilfælde.

I maj 1997 besvarede miljø- og energiministeren et folketingsspørgsmål om, hvornår der foreligger erhvervsmæssig udlejning af et sommerhus (spørgsmålet lød, hvornår et sommerhus, som benyttes til udlejning, får status som erhvervsvirksomhed). Miljø- og energiministeren indhentedes til brug for besvarelsen en udtalelse fra Skov- og Naturstyrelsen, som ministeren tilsluttede sig. Det fremgår bl.a. heraf:

»Private personers udlejning af 1-2 sommerhuse, som også i et vist omfang benyttes af ejeren selv, anses dog som udgangspunkt for ikke-erhvervsmæssig og kræver således ikke en tilladelse. Dette skyldes en betragtning om, at udlejningen alene er et supplement til ejerens egen benyttelse af huset/husene.



Hvis udlejningen omvendt får en mere professionel karakter, d.v.s. hvis udlejningsvirksomheden må anses for det væsentligste formål med erhvervelsen af huset/husene, betragtes den som erhvervsmæssig. I så fald kræver også udlejning af 1-2 huse en tilladelse, som ikke vil blive givet«.

Ved vurderingen af, om udlejning af et enkelt sommerhus er erhvervsmæssig, lægges der således bl.a. vægt på forholdet mellem omfanget af ejerens egen brug af huset og udlejningens omfang«. <sup>18</sup>

I en artikel samme år i Juristen redegjorde en kontorchef i Skov- og Naturstyrelsen for praksis. Det fremgår, at der i praksis foretages en vurdering af, om ejerens formål har været at erhverve et sommerhus for selv at benytte det eller for at udleje det. <sup>19</sup> Hun nævner, at det kan være et indicium for et ikke privat-formål, at to huse ligger på samme vej, men at det blot er et indicium, idet der godt kan være en begrundelse for at eje to sommerhuse på samme vej, uden at formålet er erhvervsmæssigt. Hun nævner også, at »luksussommerhuse« kan give anledning til overvejelser om, hvorvidt udlejning er erhvervsmæssig. Det fremgår, at dette beror på en række momenter, som kan indikere, at ejeren ikke har erhvervet sommerhuset for selv at bruge det, men for at opnå en indtægt ved udlejning – selve den omstændighed, at der er tale om et »luksussommerhus« er dog ikke i sig selv et moment, men betragtes blot som en anledning til at foretage en konkret vurdering.

I juli 2002 besvarede miljøministeren et folketingsspørgsmål om, hvorvidt ministeren ville tage »initiativ til at lempe reglerne for privates udlejning af sommerhuse, således at den nuværende grænse på to sommerhuse forhøjes«. Spørgsmålet var affødt af en historie i pressen om, at en familie i Skagen havde opkøbt syv sommerhuse med henblik på udlejning, men ikke havde fået tilladelse hertil af Skov- og Naturstyrelsen. Miljøministeren tilkendegav, at han ingen planer havde om at tage initiativ til at foreslå lempelse af det eksisterende regelsæt og administration på området. Han udtalte om praksis:

»Privates udleje af en eller to ferieboliger i de perioder, hvor ejeren ikke selv benytter boligen/boligerne, anses i praksis, bl.a. på baggrund af forarbejderne til loven, som

<sup>18</sup> Miljø- og energiminister Svend Aukens svar af 6. maj 1997 på spørgsmål nr. S 2134 stillet af Eva Kjer Hansen (V), jf. F.T. 1996-97, Folketingets forhandlinger, s. 7301.

<sup>19</sup> Anne Marie Vægter Rasmussen, »Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)«, Juristen, 1997, s. 188.

udgangspunkt for ikke-erhvervsmæssig. Antager udlejningen en mere professionel karakter, således at udlejningsvirksomheden må anses for det væsentligste formål med erhvervlsen eller besiddelsen, betragtes den som erhvervsmæssig. Udlejning af tre ferieboliger eller mere vil efter Skov- og Naturstyrelsens opfattelse næsten altid betragtes som erhvervsmæssig«. <sup>20</sup>

I februar 2011 offentliggjorde Naturstyrelsen et praksisnotat om sommerhusloven. Det udtales bl.a. heri:

»Udlejning af 1 – 2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning og kræver derfor ikke tilladelse. Hvis et privatejet sommerhus kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anses som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven.

Har ejeren mere end 2 sommerhuse vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig. Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af sommerhusene ændrer ikke ved denne vurdering (se Naturklagenævnets afgørelse af 10. marts 2010). Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke«. <sup>21</sup>

I juni samme år berørte Naturstyrelsen reglerne i et bilag til en rapport fra Dialogforum om turismeplanlægning:

»Udlejning af 1-2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, kan ske frit uden udlejningstilladelse efter sommerhusloven. ...

Det er således muligt at udleje privatejede sommerhuse i væsentligt omfang. Det forudsætter blot, at ejeren også selv benytter sommerhuset, og at udlejningen ikke er af mere professionel karakter, f.eks. hvis ejeren udlejer mere end 2 sommerhuse, og/eller udlejningsvirksomheden må anses for det væsentligste formål med erhvervlsen eller besiddelsen af sommerhuset(husene)«. <sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Miljøminister Hans Christian Schmidts svar af 16. juli 2002 på spørgsmål nr. S 2689 stillet af Jørn Dohrmann (DF), jf. F.T. 2001-02, 2. samling, Folketingets forhandlinger, s. 8449.

<sup>21</sup> Naturstyrelsens notat af 24. februar 2011 om »Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje«, j.nr. NST-609-00014.

<sup>22</sup> Afrapportering fra Dialogforum om turismeplanlægning, 2011, bilag 1: Sommerhusloven, campingreglementet og planlovens helårsforbud, s. 48.

Af en vidneforklaring afgivet i en byretssag fra 2013 af en jurist i Naturstyrelsen fremgår: »Som udgangspunkt anser Naturstyrelsen al udlejning for "erhvervsmæssig", hvis det pågældende sommerhus ikke også benyttes privat af ejeren selv. ... Hvis en ejer selv benytter sommerhuset blot et par uger om året, vil styrelsen acceptere udlejning i op til 37 uger årligt, og altså ikke anse den for erhvervsmæssig«. <sup>23</sup> Vedkommende havde ifølge det oplyste beskæftiget sig med sommerhusområdet i 20 år og fungerede som en slags overordnet for de sagsbehandlere, der sad med de konkrete udlejningssager.

I praksis synes således ikke at være stillet strenge krav til omfanget af egen benyttelse (to uger).

I september 2014 offentliggjorde Naturstyrelsen et praksisnotat med samme ordlyd som notatet fra 2011. <sup>24</sup> Få dage forinden offentliggjorde styrelsen følgende udtalelse på sin hjemmeside i en nyhed om kontrol med ulovlig udlejning af ferieboliger: »Der gives som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger i større skala. Men hvis en ferieboligejer har 1-2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, så betragtes det ikke som erhvervsmæssig udlejning, og så kræves der ikke tilladelse«. <sup>25</sup>

I oktober 2016 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen et praksisnotat om sommerhusloven. <sup>26</sup> I notatet er begrebet erhvervsmæssig udlejning afgrænset på samme måde som i Naturstyrelsens notater fra 2011 og 2014. <sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Retten i Helsingørs dom af 15. januar 2013, sag nr. 1-3899/2012. Det bemærkes, at sommerhuse dengang kunne benyttes samlet 39 uger årligt. Ved en ændring af reglerne om vinterperioden i planlovens § 40, stk. 1, blev det muligt at benytte et sommerhus 43 uger årligt, jf. lov nr. 668 af 8. juni 2017. Ved samme lov blev i øvrigt indsat § 40, stk. 3, hvorefter en bolig i et sommerhusområde i vinterperioden kan anvendes til »kontinuerlig udlejning til skiftende brugeres korvarige ferieophold«, når den samlede anvendelse i perioden »ikke herved overstiger 9 uger«. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, der blev indsat under folketingsbehandlingen, at »selve udlejningen af sommerhuset er reguleret i sommerhusloven og skal ske i overensstemmelse hermed«, jf. F.T. 2016-17, tillæg B, betænkning over L 121, s. 17.

<sup>24</sup> Naturstyrelsens notat af 5. september 2014 om »Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje«, j.nr. NST-609-00014.

<sup>25</sup> Nyhed på Naturstyrelsens hjemmeside den 2. september 2014 med titlen »Naturstyrelsen tjekker ulovlig udlejning af ferieboliger« (citater fra en kontorchef i Naturstyrelsen).

<sup>26</sup> Ved kongelig resolution af 28. juni 2015 skete der en ressortomlægning, hvorefter sager vedrørende sommerhusloven blev overført til Erhvervs- og Vækstministeriet (Erhvervsstyrelsen).

<sup>27</sup> Erhvervsstyrelsens notat af 4. oktober 2016 om »Administrativ praksis efter sommerhusloven. Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje«, sag nr. 2016-10722. Det er udtrykkeligt anført i praksisnotatet fra 2016, at det er enslydende med praksisnotatet offentliggjort af Naturstyrelsen den 5. september 2014, når bortses fra doms- og lovhenviisninger.

I september 2017 fremsendte Erhvervsministeriet en orientering til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg om en ændring af vurderingspraksis i forhold til ægtefællers og samlevendes ferieboligudlejning.<sup>28</sup> Praksisændringen indebærer, at ægtefæller og samlevende fremover blev ligestillet med andre ferieboligejere i udlejningsmæssig henseende, således at ægtepar og samlevende fik samme mulighed for at udleje deres ferieboliger, som hvis de hver især udlejede som enkeltpersoner, det vil sige op til fire ferieboliger per par. Om afgrænsningen af erhvervsmæssig udlejning udtales i øvrigt:

»Det blev i lovens forarbejder præciseret, at privatpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis er fritaget fra kravet om udlejningstilladelse, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får mere professionel karakter. Egen brug udelukker således ikke i sig selv, at udlejningen kan have erhvervsmæssig karakter og dermed kræve tilladelse. ...

Det vil som hidtil bero på en konkret vurdering, om en given udlejning har erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig karakter. Det forudsættes således fortsat, at parret reelt selv anvender ferieboligerne, samt at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Under disse betingelser er det ikke afgørende hvem af ægtefællerne, der formelt ejer ferieboligerne«.

I marts 2018 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen et nyt praksisnotat om sommerhusloven.<sup>29</sup> I notatet indgår den ændrede vurderingspraksis i forhold til ægtefæller og samlevende. De ovenfor gengivne (enslydende) formuleringer i praksisnotaterne fra 2011, 2014 og 2016 er også justeret. Det udtales nu:

»Udlejning af 1 – 2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Hvis en privatejet feriebolig kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anset som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven.

---

<sup>28</sup> Erhvervsministeriets notat om »Ændring af vurderingspraksis i forhold til ægtefællers og samlevendes ferieboligudlejning« fremsendt til Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 13. september 2017, jf. ERU – alm. del bilag 259 (folketingsåret 2016-17).

<sup>29</sup> Erhvervsstyrelsens notat af 1. marts 2018 om »Administrativ praksis efter sommerhusloven. Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje«, sag nr. 2016-10722.

Har ejeren mere end 2 ferieboliger vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig. Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af ferieboligerne ændrer ikke ved denne vurdering (se Naturklagenævnets afgørelse 10. marts 2010)«.

I forhold til tidligere praksisnotater er det især forudsætningen om, at ejeren skal benytte sommerhuset i »ikke uvæsentligt omfang«, der fremstår som en skærpelse sammenlignet med tidligere praksis.

I februar 2019 fremsatte erhvervsministeren forslag til en ændringslov til sommerhusloven, hvoraf det fremgår, at de kriterier, som efter praksis lægges til grund ved vurderingen af, om udlejning af sommerhuse betragtes som erhvervsmæssig, bl.a. indbefatter »antal af ejendomme, eget brug, og om udlejningen har en professionel karakter«.<sup>30</sup>

I efteråret 2019 var Erhvervsstyrelsen i en konkret (ikke offentliggjort) sag i tre breve, som vi har fået forelagt, inde på fortolkningen af udtrykket erhvervsmæssig. Sagen angår et ægtepar, der ejer to sommerhuse. I breve fra august og november 2019 anmodede Erhvervsstyrelsen ejerne om at fremsende oplysninger og partshørte dem over oplysninger indhentet af styrelsen.<sup>31</sup> Det udtales i begge breve:

»Privatpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse kan efter omstændighederne være undtaget fra kravet om udlejningstilladelse – forudsat at udlejningen alene sker som supplement til eget brug og ikke får mere professionel karakter.

Erhvervsstyrelsen foretager i hver enkelt sag en konkret vurdering af udlejningens karakter. Ved vurderingen lægges der navnlig vægt på antallet af udlejede boliger samt, hvorvidt udlejningsaktiviteten og boligernes kapacitet står i rimeligt forhold til egen anvendelse og behov. Hvis det ud fra en samlet vurdering må lægges til grund, at udlejningen reelt er hovedformålet med ejerskabet, anses udlejningen for erhvervsmæssig og kræver dermed særlig tilladelse [Erhvervsstyrelsens kursivering]«.

Det er især bemærkelsesværdigt, at udlejning af 1-2 sommerhuse »efter omstændighederne« kan være undtaget fra tilladelseskravet sml. foruden hidtidig praksis

---

<sup>30</sup> Forarbejderne til ændringsloven fra 2019 er gengivet i afsnit 3.

<sup>31</sup> Brev af 27. august 2019 vedlagt praksisnotat af 1. marts 2018 samt brev af 5. november 2019, sag nr. 2018-14263.

forarbejdernes formulering »i almindelighed«. Det er også bemærkelsesværdigt, at der nu foretages en vurdering af boligernes kapacitet i forhold til ejerens »behov« og anvendelse.

I december 2019 traf Erhvervsstyrelsen afgørelse. Styrelsen vurderede, at ejerne har foretaget erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse. Om erhvervsmæssig udlejning udtales det mere generelt i brevet:

»Betingelserne for, at en udlejning bliver betragtet som ikke-erhvervsmæssig er, at udlejningen reelt sker som supplement til ejerens eget brug, og at den ikke får en mere professionel karakter«. <sup>32</sup>

Erhvervsstyrelsens sammenfattende vurdering af den konkrete sag lyder:

»Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at I har udlejet jeres sommerhuse erhvervsmæssigt. Begrundelsen for dette er, at udlejningen af jeres huse har "en mere professionel karakter", og at udlejningen ikke sker som et reelt supplement til jeres eget brug. Erhvervsstyrelsen bemærker, at I ikke har haft den fornødne tilladelse hertil.

Erhvervsstyrelsen har i sin vurdering lagt særlig vægt på sommerhusenes store kapacitet, herunder husenes indretning og faciliteter, lejeindtægternes størrelse og udlejningens omfang. Desuden er der lagt særlig vægt på husenes beliggenhed, herunder at det ene hus ligger i et område med andre store sommerhuse, alle med et ensartet udtryk. Samlet set understreger disse momenter, at husene er indrettet til og målrettet mod intensiv udlejning.

Oplysninger om jeres eget brug, herunder jeres oplysninger om at I gerne vil holde familiefester, fødselsdage, julefrokoster m.v. sammen med familie og venner uden at skulle leje lokaler og overnatningsmuligheder, fører ikke til en anden vurdering.

Erhvervsstyrelsen bemærker, at det i øvrigt er uden betydning, at udlejningen ikke er jeres hovederhverv«.

---

<sup>32</sup> Brev af 13. december 2019, sag nr. 2018-14263. For fuldstændighedens skyld tilføjes, at det fremgår af sagen, at der i 2016 har været en tilsynssag vedrørende de samme to sommerhuse, men at Erhvervsstyrelsen dengang henlagde sagen.

## 4.2. Vurdering

### 4.2.1. Hovedtræk i praksis indtil 2015

De i afsnit 4.1 omtalte praksisnotater, svar på folketingsspørgsmål m.v. viser efter vores vurdering, at der fra sommerhuslovens ikrafttræden i 1972 og i hvert fald indtil 2015 har eksisteret en relativt fast administrativ praksis vedrørende fortolkningen af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, om »erhvervsmæssig« udlejning. Det er ved fortolkningen af § 1, stk. 1, nr. 1, i overensstemmelse med bestemmelsens forarbejder lagt til grund, at ejers udlejning af ét til to sommerhuse normalt ikke anses som erhvervsmæssig og derfor ikke kræver tilladelse. Omvendt anses udlejning af tre eller flere sommerhuse for erhvervsmæssig.

Det er i administrativ praksis i overensstemmelse med bestemmelsens forarbejder lagt til grund, at udlejning af ét til to sommerhuse dog må betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattet af kravet om tilladelse, såfremt udlejningen får en » mere professionel karakter«. Det fremgår, at man i hvert fald fra 1988 især har lagt vægt på, om ejeren selv benytter husene, jf. Ferieboligudvalgets betænkning.

Det er i praksis lagt til grund, at det er ikke udelukket, at udlejning af ét til to sommerhuse kan få en mere professionel karakter, selv om ejeren i et vist omfang benytter husene.<sup>33</sup> I besvarelsen af et folketingsspørgsmål fra 1997 udtales, at der bl.a. lægges vægt på forholdet mellem omfanget af ejerens eget brug af huset og udlejningens omfang. Efter vores vurdering efterlader det gennemgåede materiale det indtryk, at man i praksis har accepteret udlejning i væsentligt omfang. Kravet om egen benyttelse er undertiden formuleret således, at udlejning anses for erhvervsmæssig, såfremt »ejeren ikke selv benytter« huset. I andre tilfælde er det formuleret således, at udlejning anses for ikke-erhvervsmæssig, såfremt »ejeren også selv benytter« huset, eller huset »også i et vist omfang benyttes af ejeren selv«. I 2011 udtalte Naturstyrelsen, at det er muligt at udleje privatejede sommerhuse i »væsentligt omfang«.

---

<sup>33</sup> I de i afsnit 4.1 gengivne svar på folketingsspørgsmål fra 1997 og 2002 er som et kriterium nævnt, om udlejningsvirksomheden må anses for »det væsentligste formål«. Formuleringen stammer ordret fra Anne Marie Vægter Rasmussen, »Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)«, Juristen, 1997, s. 185 (188), der henviser til den nedenfor omtalte udtrykte Vestre Landsretsdom om et ægtepars udlejning af fire sommerhuse i samme område.

Det er imidlertid muligt at pege på to tilfælde, hvor udlejning af ét til to sommerhuse i praksis er anset for erhvervsmæssig.

Som et eksempel er nævnt, at en person ejer to sommerhuse i samme område, jf. Skov- og Naturstyrelsens orientering fra 1996 med henvisning til en utrykt dom fra Vestre Landsret om et ægtepar, der hver ejede to sommerhuse i samme område (de fire ens huse var på ca. 200 m<sup>2</sup> opført i 1991, og blev alle udlejet året rundt ifølge en 5-årig formidlingsaftale med et sommerhusbureau).<sup>34</sup> En kontorchef i Skov- og Naturstyrelsen har i den ovenfor omtalte artikel om sommerhusloven fra 1997 med henvisning til samme dom formuleret det således, at »hvis en person ejer to sommerhuse på den samme vej eller meget tæt på hinanden i øvrigt, vil der ofte, medmindre særlige omstændigheder f.eks. af familiemæssig art gør sig gældende, være en formodning imod, at begge huse primært er til ejerens egen brug«.<sup>35</sup>

Som ligeledes nævnt ovenfor anføres i artiklen fra 1997 som et andet eksempel på udlejning af mere professionel karakter nogle særlige arrangementer knyttet til udlejning af »luksussommerhuse«, herunder sommerhuse solgt på andele. I artiklen omtales således tilfælde, hvor der er indgået en administrationsaftale eller vedligeholdelseskontrakt mellem ejendommens ejere og et administrationselskab, som tillægges en betydelig råden over ejendommen og har til opgave at varetage ejendommens drift, herunder især udlejning, samt vedligeholdelse. Det er karakteristisk for arrangementerne, at det ikke eller kun i meget begrænset omfang er forudsat, at ejer eller ejerne selv benytter ejendommen, og i nogle tilfælde er det fastsat, at ejeren skal betale sædvanlig leje for egen brug af ejendommen. I artiklen er oplyst en række forhold, som Skov- og Naturstyrelsen typisk har tillagt vægt ved vurderingen af, om udlejningen er erhvervsmæssig. Der er ikke tale om, at ejers udlejning af ét til to sommerhuse er blevet anset for erhvervsmæssig, blot fordi der er tale om store, dyre sommerhuse.

---

<sup>34</sup> Utrykt Vestre Landsretsdom af 20. november 1995 (S-1110-95), som er gengivet i den nævnte orientering samt hos Anne Marie Vægter Rasmussen, »Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)«, Juristen, 1997, s. 185 (188). Det bemærkes, at sagen er fra før Erhvervsstyrelsens praksisændring i 2017, hvor ægtepar og samlevende fik samme mulighed for at udleje deres ferieboliger, som hvis de hver især udlejede som enkeltpersoner, det vil sige op til fire ferieboliger per par. Udlejning under omstændigheder som de i Vestre Landsretssagen foreliggende vil dog antagelig blive anset for erhvervsmæssig, uanset om man sidestiller ægtefællers og enkeltpersoners udlejning eller ej.

<sup>35</sup> Anne Marie Vægter Rasmussen, »Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)«, Juristen, 1997, s. 185 (188).



#### 4.2.2. Praksisændring

Det er vores vurdering, at der siden Erhvervsstyrelsens overtagelse af administrationen af sommerhusloven i 2015 har fundet en praksisændring sted hvad angår fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Praksisændringen, som vi vil komme nærmere ind på straks nedenfor, synes i første række at knytte sig til sager om udlejning af store sommerhuse, og den synes at være udviklet løbende i tiden efter 2015.

##### *A. Kravene til omfanget af ejers benyttelse af sommerhuset sammenholdt med udlejningens omfang:*

Erhvervsstyrelsens praksisændring angår efter vores vurdering for det første til kravene til omfanget af ejers benyttelse af sommerhuset sammenholdt med udlejningens omfang. Som omtalt i afsnit 4.2.1 har det i hvert fald siden 1988 været en betingelse for at anse udlejning af ét til to sommerhuse for at være ikke-erhvervsmæssig, at ejeren selv i et vist omfang har benyttet huset eller husene, men der synes ikke tidligere at have været stillet strenge krav til omfanget af egen benyttelse. Det har ikke i de offentliggjorte praksisnotater, svar på folketingssspørgsmål m.v. været uddybet, i hvilket omfang en ejer selv skulle benytte huset eller husene, for at udlejningen blev anset for ikke-erhvervsmæssig, men man synes at have accepteret, at når blot ejeren selv benyttede sommerhuset i to uger, kunne det udlejes i den resterende tilladte benyttelsesperiode (dvs. i dag 41 uger – den samlede tilladte benyttelsesperiode er i dag 43 uger).<sup>36</sup>

En skærpelse af kravene til egen benyttelse synes at komme til udtryk i Erhvervsstyrelsens praksisnotat fra 2018. Af de tidligere praksisnotater fra 2011, 2014 og 2016 fremgår: »Udlejning af 1 – 2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning og kræver derfor ikke tilladelse [vores kursivering]«. I praksisnotatet fra 2018 udtales: »Udlejning af 1 – 2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter [vores kursivering]«.

I Erhvervsstyrelsens afgørelse i sagen fra december 2019, der er gengivet til sidst i afsnit 4.1, anføres følgende kriterium: »Betingelserne for, at en udlejning bliver betragtet som ikke-erhvervsmæssig er, at udlejningen reelt sker som supplement til ejerens eget brug, og at den

<sup>36</sup> Før lov nr. 668 af 8. juni 2017 var den samlede tilladte benyttelsesperiode 39 uger, jf. note 23.

ikke får en mere professionel karakter«. I sagen blev et ægtepars udlejning af to store sommerhuse anset for erhvervsmæssig. Ifølge det oplyste havde de i 2018 og 2019 benyttet hvert hus minimum 2 uger årligt. Det ene hus havde i 2018 og 2019 været udlejet henholdsvis 33 og 30 uger. Det andet hus havde begge år været udlejet 39 uger.

At Erhvervsstyrelsen ikke følger en praksis om, at et par ugers egen benyttelse om året er tilstrækkelig til, at udlejningen anses for ikke erhvervsmæssig, fremgår også af en afgørelse fra 2016, som vi har fået forelagt. I sagen vurderede Erhvervsstyrelsen ud fra oplysninger om omfanget af ejers udlejning og private brug, at udlejningen ikke var erhvervsmæssig. Erhvervsstyrelsen udtalte i forlængelse heraf: »Med de oplyste 5 ugers egen brug er det udlejning i 31,5 uge. Det er udelukkende henset til den store egen brug, at udlejningen ikke går hen og bliver erhvervsmæssig. For ikke at komme i konflikt med sommerhuslovens regler, kan ferieboligen ikke udlejes i et større omfang for den resterende del af 2016«. <sup>37</sup>

Efter vores opfattelse er det meget vidtgående at stille krav om, at ejeren selv skal benytte et sommerhus i mere end 2 uger. Det er trods alt begrænset, hvor meget ferie lønmodtagere har, og der er intet belæg for, at lovgivningsmagten har villet stille krav om, at en sommerhusejer skal tilbringe en vis større del af sin ferie i sit sommerhus, hvis vedkommende skal kunne udleje det uden tilladelse. Manglende benyttelse kan efter vores opfattelse alene anvendes som et indicium for, at formålet med erhvervlsen er erhvervsmæssigt, og således har dette kriterium også været benyttet indtil 2015.

*B. Nye kriterier (navnlig målrettet store sommerhuse):*

I tilknytning til praksisændringen vedrørende kravene til omfanget af ejers benyttelse synes Erhvervsstyrelsen at have indført nye kriterier ved vurderingen af udlejningens professionelle karakter, som navnlig synes at være målrettet udlejning af sommerhuse med stor kapacitet. Som omtalt i afsnit 4.2.1 har særlige administrationsordninger knyttet til udlejningen af store, dyre sommerhuse tidligere ført til, at udlejningen blev anset for erhvervsmæssig. Derimod synes ejers udlejning af ét til to sommerhuse ikke tidligere at være anset for erhvervsmæssig, blot fordi der var tale om store, dyre sommerhuse.

---

<sup>37</sup> Afgørelse af 28. juni 2016 i sag NST-640-00035. Afgørelsen er underskrevet af en studentermedhjælper hos Erhvervsstyrelsen.

I Erhvervsstyrelsens afgørelse i sagen fra december 2019, der er gengivet til sidst i afsnit 4.1, er der som kriterier ved vurderingen af udlejningens professionelle karakter lagt vægt på sommerhusenes store kapacitet, lejeindtægternes størrelse og udlejningens omfang, ligesom der er lagt vægt på, om et sommerhus ligger i et område med andre store sommerhuse. Ifølge afgørelserne understreger disse momenter samlet set, at husene er indrettet til og målrettet mod intensiv udlejning. Der synes ikke tidligere som selvstændige kriterier at være lagt vægt på sommerhusets størrelse, eller at lejeindtægten er stor. Der synes heller ikke tidligere at være lagt vægt på, at et sommerhus ligger i et område med andre store sommerhuse. Derimod er der tidligere i praksis er lagt vægt på, om ejer har to (ensartede, store) sommerhuse i samme område, da det er indgået ved vurderingen af, om husene har været til eget brug.

Det er vores vurdering, at størrelsen af et sommerhus måske kan give anledning til overvejelser om formålet med erhvervelsen, men at der ikke i forarbejderne er belæg for, at myndighederne kan anlægge en form for censur med hensyn til, hvor stort et sommerhus en person eller familie har behov for. En sådan vurdering ligger meget fjernt fra det samlede indtryk af, hvad lovgivningsmagten har villet opnå, som man får ved læsning af forhandlingerne i Folketinget og beskrivelsen af lovens formål i bemærkningerne til lovforslagene fra 1971 og 1972. Den omstændighed, at et sommerhus ligger i et område med andre store sommerhuse er næppe i almindelighed et egnet kriterium til vurdering af formålet med anskaffelsen af sommerhuset.

### *C. Et ændret udgangspunkt*

Det klareste brud på lovgivningsmagtens forudsætninger består dog efter vores opfattelse i, at der med sagen fra 2019 ikke blot er indført nye kriterier, men at man i realiteten har forladt det hidtidige udgangspunkt for bedømmelsen af, om sommerhusudlejning er erhvervmæssig eller ej. Det har i praksis siden 1972 i overensstemmelse med sommerhuslovens forarbejder været lagt til grund, at udlejning af ét til to sommerhuse almindeligvis ikke anses for erhvervmæssig og derfor er undtaget fra kravet om tilladelse, dvs. den almindelige regel skal være, at der ikke kræves tilladelse. Erhvervsstyrelsen har i sagen fra 2019 i høringsskrivelserne fra august og november, der er gengivet til sidst i afsnit 4.1, anvendt en ikke tidligere set formulering, idet styrelsen anfører: »Privatpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse kan *efter omstændighederne* [vores kursivering] være undtaget fra kravet om udlejningstilladelse – forudsat at udlejningen alene sker som supplement til eget brug og ikke får mere professionel karakter«.

Lovgivningsmagten har i forarbejderne udtrykkeligt tilkendegivet, at loven skal administreres således, at ejeren af et enkelt eller to sommerhuse i almindelighed er fritaget for kravet om tilladelse. En praksis, hvorefter dette udgangspunkt er forladt til fordel for det modsatte udgangspunkt, er efter vores opfattelse uforenelig med lovens ordning.

#### **4.2.3. Sammenfattende vurdering af praksisændringens lovlighed**

Det er vores opfattelse, at Erhvervsstyrelsens praksisændring med hensyn til fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, på flere punkter ikke er forenelig med lovens forarbejder.

Som det fremgår af afsnit 4.2.1 har de ressortansvarlige myndigheder på baggrund af forarbejderne til sommerhusloven i deres praksis fra 1972 frem til i hvert fald 2015 lagt til grund, at ejers udlejning af ét til to sommerhuse normalt ikke anses som erhvervsmæssig og derfor ikke kræver tilladelse, medmindre udlejningen får en mere professionel karakter. Som eksempel på udlejning af mere professionel karakter er i årenes løb gennemgående nævnt det forhold, at ejer ikke selv benytter husene. Som eksempler fra praksis har desuden været nævnt, at en person ejer to sommerhuse i samme område, eller at der har været tale om en særlig administrationsordning knyttet til udlejning af store, dyre sommerhuse.

Som det fremgår af afsnit 4.2.2 synes Erhvervsstyrelsen at have ændret praksis ved fortolkningen af udtrykket erhvervsmæssig udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Det synes således i dag lagt til grund, at privatpersoners udlejning af ét til to sommerhuse alene »efter omstændighederne« kan være undtaget fra kravet om udlejningstilladelse. Erhvervsstyrelsen anser – tilsyneladende modsat tidligere praksis – ikke to ugers eget ophold for tilstrækkelig til, at ejer kan udleje sommerhuset eller sommerhusene i den øvrige tilladte benyttelsesperiode. Erhvervsstyrelsen har som nye kriterier for vurderingen af udlejningens professionelle karakter lagt vægt på sommerhusenes og lejeindtægternes størrelse, ligesom der er lagt vægt på, om et sommerhus ligger i et område med andre store sommerhuse.

Som det fremgår af afsnit 3 er det lagt til grund i forarbejderne til sommerhusloven, at sigtet med begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning var »i almindelighed at fritage ejer af et enkelt eller to sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven«. Det er

samtidig lagt til grund, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervmæssig, hvis udlejningen får en »mere professionel karakter«.

De i afsnit 3 omtalte forarbejder til lovændringen i 2019 kan efter vores vurdering ikke tages til indtægt for, at der fra lovgivers side har været tilsigtet en skærpelse af praksis ved forståelse af udtrykket erhvervmæssig udlejning. Det skyldes allerede, at det ikke på nogen måde fremgik, at der er foretaget en praksisændring.

Det er vores vurdering, at den nye praksis vedrørende fortolkningen af udtrykket »erhvervmæssig« udlejning ikke er inden for rammerne af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, således som dette udtryk ifølge forarbejderne til bestemmelsen skal forstås. Det gælder navnlig forudsætningen om, at en ejer af et enkelt eller to sommerhuse i almindelighed skal være fritaget for kravet om tilladelse, idet Erhvervsstyrelsen nu synes at administrere efter det modsatte udgangspunkt.

I og med det er vores opfattelse, at den ændrede praksis ikke er forenelig med lovens forarbejder, er det så meget desto vanskeligere at argumentere for, at Erhvervsstyrelsens nye fortolkning kan siges at være »mere rigtig« end den hidtidige fortolkning. Som omtalt i afsnit 2 må der antagelig som udgangspunkt gælde den begrænsning i adgangen til at ændre en intern fortolkningsregel, at den nye regel er mere rigtig. Man kan argumentere for, at dette ikke mindst må gælde i et tilfælde som det foreliggende, hvor der foreligger en mangeårig fast praksis, og hvor den skete skærpelse af praksis potentielt kan have store økonomiske konsekvenser for sommerhusejerne.

## **5. Om Erhvervsstyrelsens praksisændring skulle varsles**

### **5.1. Teori og praksis om varsling**

Det er almindeligt antaget i den forvaltningsretlige litteratur, at en forvaltningsmyndigheds praksisændring efter omstændigheder skal varsles og alene kan finde sted med virkning for forhold, som ligger efter praksisændringen.<sup>38</sup> Dette følger af forventningsprincippet

---

<sup>38</sup> Se f.eks. i de almindelige forvaltningsretlige fremstilling Karsten Revsbech og Jens Garde i Karsten Revsbech m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner*, 6. udg., 2016, s. 143, Niels Fenger hhv. Søren H. Mørup i Niels Fenger (red.): *Forvaltningsret*, 2018, s. 48 og 365 f., og Sten Bønsing: *Almindelig Forvaltningsret*, 4. udg., 2018, s. 53 og 336.

(grundsætningen om berettigede forventninger). Borgerne kan således have indrettet sig i tillid til forvaltningens hidtidige praksis.

Det må ifølge den forvaltningsretlige litteratur bero på en konkret vurdering af den interne regel, om en praksisændring skal varsles. Der kan være forskel på, om den interne reglen har en sådan karakter, at borgerne må antages at have indrettet sig i tillid hertil. Og der kan være forskel på, hvor vidtrækkende konsekvenser, f.eks. økonomiske, en praksisændring vil have for borgerne. Det er – med inspiration i den almindelige tilbagekaldelseslære – tillige peget på, at det må indgå i vurderingen af, om en intern regel kan ændres uden varsel, om der foreligger stærke eller svage grunde til at ændre den reglen.<sup>39</sup>

Spørgsmålet om varsling er blevet berørt i en række sager ved danske domstole.<sup>40</sup> Som en ledende dom må i dag peges på U 2018.3697 H om Erstatningsnævnets skærpelse af praksis i sager om vold mod pædagoger m.v., der er nærmere omtalt i afsnit 2. Som omtalt nåede Højesteret bl.a. i lyset af forarbejderne til offererstatningsloven frem til, at Erstatningsansvarsnævnet var forpligtet til som efter den tidligere praksis at dispensere fra offererstatningslovens krav om politianmeldelse i tilfælde, hvor den manglende politianmeldelse som i den foreliggende sag var begrundet i generelle pædagogiske eller behandlingsmæssige hensyn på den pågældende institution m.v. Højesteret tilføjede:

»Højesteret bemærker i øvrigt, at Erstatningsnævnet ikke ville have været berettiget til at ændre praksis uden varsel og med virkning for voldsepisoder, der som episoden vedrørende A havde fundet sted forud for praksisændringen. Højesteret har herved navnlig lagt vægt på, at der var tale om en mangeårig fast praksis, at praksisændringen havde indgribende betydning for de skadelidte, at en varsling over for de relevante faglige organisationer og institutioner ville have gjort det muligt for institutioner og medarbejdere at indrette deres procedurer for håndtering af voldstilfælde efter den nye praksis, og at der ikke var tungtvejende grunde, som tilsagde, at praksisændringen skete hurtigt.«<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Søren H. Mørup: *Berettigede forventninger i forvaltningsretten*, 2005, s. 880 f.

<sup>40</sup> *Ibid.* s. 876 ff.

<sup>41</sup> Der er i den redaktionelle fodnote til de del af domshovedet i UfR, der refererer denne del af Højesterets præmisser, henvist til fire steder i Søren H. Mørups disputats om varsling af praksisændringer, samt et enkelt sted i Jens Garde m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner*, 5. udg.

Der er i den forvaltningsretlige litteratur peget på, at der ikke mindst i det tilfælde, at forvaltningen ændrer en fortolkningsregel, som det klare udgangspunkt må gælde et krav om varsel. Søren H. Mørup anfører i disputatsen:

»Når reglen angår lovens forståelse frem for en skønsmæssig prioritering, er der grund til at forvente en højere grad af bestandighed, fordi valgmulighederne for forvaltningen er mere begrænsede, i og med forvaltningen er bundet af loven til at vælge den rigtigste forståelse, og der derfor set med borgerens øjne må være en vis formodning for, at den engang anlagte fortolkning er den rigtigste, og fordi forvaltningen ikke kan ændre lovens retsfaktumbeskrivelse på samme måde, som den kan vælge at udfylde en »tom« lovregel forskelligt på forskellige tidspunkter«. <sup>42</sup>

Et krav om varsling ved ændring af en intern fortolkningsregel følger også af tidligere højesteretspraksis, jf. U 1965.399 H, U 1983.8 H og U 1987.80/2 H, der omtales i disputatsen.

## 5.2. Vurdering

Uafhængigt af spørgsmålet om lovligheden af praksisændringen, jf. afsnit 4.2, er det vores vurdering, at Erhvervsstyrelsen ikke har været berettiget til uden varsel at ændre praksis med hensyn til fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, ligesom det kan overvejes, om Erhvervsstyrelsen har kunnet ændre praksis med virkning for nuværende sommerhusejere.

Som det fremgår af afsnit 4 har Erhvervsstyrelsen ikke varslet, at der er sket en ændring af fortolkningen af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Det er på baggrund af forvaltningsretlig teori og retspraksis omtalt i forrige afsnit vores vurdering, at Erhvervsstyrelsen i det foreliggende tilfælde skulle have varslet den skete praksisændring. Vi har ved denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en ændring af en intern fortolkningsregel og ikke alene en praksis knyttet til udøvelse af en skønsmæssig beføjelse, at der er ændret på en mangeårig fast praksis (omkring 1972 til i hvert fald 2015), at praksisændringen kan have indgribende økonomisk betydning for mange sommerhusejere, idet mange sommerhusejere må antages at have erhvervet deres sommerhus i tillid til, at de – forudsat de benyttede det selv i et vist omfang – kunne udleje det en stor del af året, og at der ikke

---

<sup>42</sup> *Ibid.* s. 882 f. med note 58.

har foreligget tungtvejende grunde, som har tilsagt, at praksisændringen har skullet ske hurtigt uden forudgående varsling.

Et særskilt spørgsmål er efter vores vurdering, om Erhvervsstyrelsen – selv med et vist varsel – ville kunne ændre praksis med hensyn til fortolkningen af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, med virkning for nuværende sommerhusejere. Vi har i lyset af konklusionerne ovenfor samt de spørgsmål, som vi er blevet anmodet om at besvare i nærværende responsum, ikke fundet grundlag for at gå nærmere ind i denne problemstilling. Vi vil nøjes med at nævne, at det ikke kan udelukkes, at der – foruden spørgsmål om beskyttelse af berettigede forventninger – ville kunne rejses ekspropriationsretlige spørgsmål hvad angår nuværende ejere. Dette er med til at understrege, at en vidtgående ændring af retstilstanden som udgangspunkt ikke bør kunne gennemføres uden lovgivningsmagtens medvirken, og hvis den lovligt kan finde sted uden lovgivningsmagtens medvirken, taler det for, at den kun gennemføres med et betydeligt varsel eller kun med virkning for ejendomme, hvor der har fundet et ejerskifte sted efter praksisændringen. Vi bemærker endelig, at en lovændring ud over ekspropriationsretlige spørgsmål må forventes at rejse spørgsmål om en sådan ændret lovgivnings forhold til EU-retten, hvilket også falder uden for rammerne af dette responsum.

## **6. Sammenfatning**

Det er vores opfattelse, at Erhvervsstyrelsens praksisændring i tiden efter 2015 med hensyn til fortolkningen af udtrykket »erhvervsmæssig« udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, på flere punkter ikke er forenelig med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, således som dette udtryk skal forstås ifølge forarbejderne til bestemmelsen. I og med det er vores opfattelse, at den ændrede praksis ikke er forenelig med lovens forarbejder, er det så meget desto vanskeligere at argumentere for, at Erhvervsstyrelsens nye fortolkning kan siges at være »mere rigtig« end den hidtidige fortolkning. Praksisændringen er derfor efter vores opfattelse ikke lovlig.

Vi vurderer på den baggrund, at det er overvejende sandsynligt, at den ændrede praksis vil blive underkendt ved domstolene, hvis det kommer til en retssag. Følgelig er myndighederne forpligtede til at ændre praksis, således at den (igen) bliver i overensstemmelse med loven.



Hvis domstolene – mod forventning – måtte nå frem til, at praksisændringen er forenelig med loven, er det vores vurdering, at Erhvervsstyrelsen ikke har været berettiget til at ændre praksis uden varsel.

Aarhus, den 7. april 2020



---

Søren Højgaard Mørup  
Professor, dr.jur.



---

Ole Terkelsen  
Lektor, ph.d.

## Notat

### i anledning af høring over udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

#### Opdrag og sammenfatning

Det følgende notat er udarbejdet for Feriehusudlejernes Brancheforening, som har ønsket vore bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. (september 2020).

Sammenfattende er det vores opfattelse, at den måde, som vejledningen er formuleret på i det foreliggende udkast, indebærer en betydelig risiko for, at myndighederne i praksis vil komme til at træffe afgørelser, der strider mod lovgivningsmagtens forudsætninger. Selvom det fremgår af vejledningen, at der skal foretages en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, er de udgangspunkter, der opstilles, egnede til, at myndighederne tager et udgangspunkt, der i mange tilfælde vil pege i retning af en afgørelse, som ikke er forenelig med lovgivningsmagtens forudsætninger om lovens administration. Vi henviser til bemærkningerne nedenfor.

#### Nogle bemærkninger om størrelsen af sommerhus som kriterium

Det anføres (side 1, sidste afsnit), at den omstændighed, at sommerhuse ifølge Erhvervsstyrelsen i de senere år er blevet væsentlig større, har givet anledning til usikkerhed om betydningen af sommerhuses størrelse i relation til vurderingen af, om udlejning er erhvervsmæssig. Det anførte må vel nærmeste forstås således, at Erhvervsstyrelsen har været usikker.

Der er ikke i forarbejderne holdepunkter for, at størrelsen af et sommerhus i sig selv har betydning for, om udlejning af sommerhuset skal anses for erhvervsmæssig. Efter vores opfattelse er størrelsen af et sommerhus ikke i sig selv et kriterium, der kan føre til, at udlejning kan anses for erhvervsmæssig. Det centrale er, om ejeren har erhvervet sommerhuset til bl.a. eget brug (idet ejeren gerne ved erhvervelsen må have planer

om at udleje det, når ejeren ikke selv benytter det) og – når omstændighederne tillader det – selv benytter det i et eller andet ikke helt ubetydeligt omfang.

Det anføres (side 2, 5. afsnit), at sommerhusets størrelse "som udgangspunkt" ikke tillægges betydning for vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssigt. Det anføres endog, at husets størrelse ikke i sig selv er en "indikation" af, om udlejning er erhvervsmæssig – hvis der er tale om et enkelt sommerhus. Er der tale om to "meget store" sommerhuse, skal det derimod ifølge vejledningen tillægges betydning.

Det forekommer ikke konsistent at antage, at størrelsen af et sommerhus ikke indikerer, at udlejning er erhvervsmæssig, når en person ejer et enkelt sommerhus, men at det har betydning, når en person ejer to sommerhuse. Typisk vil købere af et sommerhus vel se på familiens behov for plads og købe et sommerhus, der størrelsesmæssigt passer til dette behov, og en familie, der har behov for et stort sommerhus, hvis det ejer et enkelt sommerhus, vil vel i reglen have behov for et sommerhus af samme størrelse, hvis familien køber endnu et sommerhus.

Sagens kerne er, at størrelsen af et sommerhus kun er egnet til at give en indikation af, om erhvervelsen er sket med erhvervsmæssig udlejning for øje, hvis man kan vurdere, om der er et misforhold mellem ejerens behov og husets størrelse. Da myndighederne ikke kan gøre sig til herre over ejerens behov, kan denne vurdering ikke foretages.

Sommerhusets størrelse er derfor grundlæggende problematisk som kriterium ved administration af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Det anføres (side 3, 5. afsnit), at der ved "meget store" sommerhuse forstås sommerhus på mere end 150 kvm. Som nævnt anfører styrelsen indledningsvist, at sommerhuse i dag er større end tidligere, dvs. normen for, hvornår et sommerhus er "stort" og "meget stort" har udviklet sig i retning af, at der i dag skal mere til, for at et sommerhus er "meget stort". I betragtning af, at der i dag er mange sommerhuse på omkring 150 kvm, kan det undre, at et sommerhus er ikke bare stort, men "meget stort", når det er på 151 kvm.

Størrelsen af sommerhuset skal ifølge vejledningen anvendes ved vurderingen af, om udlejning af to sommerhuse er erhvervsmæssig (jf. vejledningen side 4, 4. afsnit og side 5, sidste afsnit).

Selvom der ikke er tale om en absolut formuleret regel, er det vores opfattelse, at der er betydelig risiko for, at der træffes afgørelser, som vil være i strid med lovgivningsmagtens forudsætninger, hvis der følges en regel, hvorefter udlejning af to sommerhuse på over 150 kvm anses for erhvervsmæssig, hvis der er en "betydelig" lejeindtægt (på trods af, at ejeren selv bruger sommerhuset – og tilmed opfylder vejledningens krav om, at brugen skal være "rekreativ"), hvilket så vidt ses er det reale indhold af det, der anføres i udkastet til vejledning på side 4, 4. afsnit. Det anføres ganske vist, at der skal foretages en "konkret vurdering", men det fremgår ikke, hvad der i øvrigt indgår i denne vurdering.

Som nævnt har anvendelse af sommerhusets størrelse som kriterium ikke støtte i lovens forarbejder, og selvom et misforhold mellem personligt behov og sommerhusets størrelse i princippet ville være en indikation af, at udlejning skal anses for erhvervsmæssig, kan en sådan vurdering som ligeledes nævnt næppe administreres i praksis.

Vi mener derfor, at man burde undlade at anvende kriteriet.

Hvis man overhovedet skal anvende kriteriet, bør det alene anvendes til udsøgning af sager, der undergives en nærmere vurdering af, om ejeren rent faktisk bruger sommerhuset selv, men i så fald bør grænsen sættes så højt, at det ikke omfatter det, der i dag er helt almindelige sommerhuse, som må formodes at passe til den almindelige befolknings behov.

Sammenfattende bør kriteriet efter vores opfattelse udgå af vejledningen.

### **Nogle bemærkninger om ejerens brug**

Ved indførelsen af sommerhusloven var det af lovgivningsmagten forudsat, at ejere af et eller to sommerhuse normalt kunne udleje disse uden tilladelse. Efter vores opfattelse kan der næppe kræves tilladelse, hvis ejeren selv benytter sommerhuset/sommerhusene i et eller andet ikke helt ubetydeligt omfang, og heller ikke, hvis ejeren i en periode ikke selv benytter sommerhuset/sommerhusene, hvis der er en særlig grund til dette, f.eks. at ejeren er forhindret på grund af sygdom eller er udstationeret i en periode i en anden verdensdel.

### *Særligt om brugens tidmæssige udstrækning*

Det anføres (side 2, sidste afsnit, side 3, sidste afsnit og side 5, 3. afsnit), at udlejning af et sommerhus som udgangspunkt ikke vil blive anset for erhvervsmæssig, hvis ejeren bruger det enkelte sommerhus mindst 2 uger, forudsat udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke overstiger 35 uger.

Hvis en ejer bruger et sommerhus i et par uger om året, er det efter vores opfattelse meget vanskeligt at forestille sig, at der kan kræves en tilladelse, uanset størrelsen af sommerhuset og af lejeindtægterne.

Det kan samtidig overvejes, om grænsen i praksis skal trækkes væsentligt lavere end to uger, hvis praksis skal være i overensstemmelse med lovgivningsmagtens forudsætninger.

Det bemærkes, at lovgivningsmagten har forudsat, at en person lovligt kunne eje og udleje to sommerhuse på et tidspunkt, hvor der var væsentlig mindre ferie og fritid til rådighed end i dag:

Forslaget til sommerhusloven blev første gang fremsat under Folketingets første samling i 1970. På dette tidspunkt havde lønmodtagere ret til tre ugers ferie om året, om end der under samme samling blev der fremsat et lovforslag, hvorved retten til ferie ville blive udvidet til fire uger fra 1. juli 1971 (forslag til lov om ændring af ferieloven, jf. Folketingstidende Tillæg A, sp. 3265-67). Først i 1979 opnåede almindelige lønmodtagere ret til fem ugers ferie med fuld løn. Lovgivningsmagten har næppe heller forestillet sig, at det i praksis skulle anses for en betingelse for, at udlejning ikke anses for erhvervsmæssig, at ejeren tilbragte samtlige feriedage i sit sommerhus. Det bemærkes endvidere, at den normale ugentlige arbejdstid var 42,5 timer i 1970, hvor transporttiden til et sommerhus kunne være meget længere end i dag. Det var således næppe realistisk, at en almindelig familie ofte kunne tage i sommerhus i en weekend, hvis dette lå i en anden del af landet.

Det er på den baggrund efter vores opfattelse tvivlsomt, om det er foreneligt med lovgivningsmagtens forudsætninger, at en ejer mindst skal bruge to uger i hvert af sine to sommerhuse, for at undgå, at udlejning anses for erhvervsmæssigt.

Det vil efter vores opfattelse være ubetænkeligt at anføre, at hvis ejeren benytter et sommerhus i mindst en uge om året, vil udlejning ikke kunne anses for erhvervsmæssig, hvorimod der kan være grundlag for nærmere at undersøge, om udlejning er erhvervsmæssig, hvis ejeren anvender det enkelte sommerhus i mindre end en uge om året over en flerårig periode.

### *Særligt om karakteren af brugen*

Det anføres (side 4, første afsnit, og side 5, 4. afsnit), at det ikke er nok, at ejeren har "brugt" sommerhuset selv. Brugen skal have et rekreativt formål, og må ikke "udelukkende" ske med henblik på at "istandsætte og klargøre boligen".

Der er ikke holdepunkter i loven eller dens forarbejder for, at myndighederne kan foretage en vurdering af, om ejeren benytter sit sommerhus på en måde, som myndighederne anser for en passende form for ferie.

Hvis ejeren ikke benytter et sommerhus selv, kan det være et indicium for, om sommerhuset er erhvervet alene med udlejning for øje, men hvordan ejeren benytter sommerhuset – hvordan ejeren holder ferie – kan myndighederne efter vores opfattelse næppe inddrage i vurderingen af, om udlejning er erhvervsmæssig. Det er helt normalt, at man i sin ferie bruger tid på at vedligeholde og istandsætte sit sommerhus. Det er i øvrigt ikke mindst uklart, hvordan man forestiller sig, at man i praksis rent faktisk skulle kunne vurdere, om et ophold, hvor ejeren f.eks. maler sit sommerhus og i øvrigt gør rent, inden ejeren forlader sommerhuset, "udelukkende" sker med henblik på at "istandsætte og klargøre" sommerhuset til udlejning.

Efter vores opfattelse må man som myndighed nøjes med at konstatere, om ejeren rent faktisk opholder sig i sommerhuset. Hvad ejeren og dennes familie foretager sig under opholdet, kan myndighederne næppe inddrage i vurderingen af, om udlejning af sommerhuset er erhvervsmæssig.

Disse afsnit bør efter vores opfattelse udgå af vejledningen.

### *Særligt om brugshindringer*

Det bør i relation til vurderingen af, om ejeren benytter et sommerhus i så begrænset omfang, at der kan være anledning til at overveje, om udlejning er erhvervsmæssig,

indgå, om ejeren har været forhindret i at benytte sommerhuset, f.eks. på grund af sygdom, udstationering eller en længere ferierejse, hvorved ejeren har "opbrugt" al sin ferie.

Dette bør efter vores opfattelse udtrykkeligt fremgå af vejledningen.

### **Nogle bemærkninger om omfanget af udlejning**

Det anføres (side 2, sidste afsnit, side 3, første og sidste afsnit samt side 4, 3. afsnit), at udlejning ikke anses for erhvervsmæssig, hvis omfanget ikke overstiger 35 uger (og ejeren i øvrigt anvender sommerhuset mindst 2 uger til "rekreative formål").

Det fremgår ikke, hvorfor lige netop mindre end 35 ugers udlejning indikerer, at udlejning ikke er erhvervsmæssig.

Vi er enige i, at det indikerer, at udlejning ikke er erhvervsmæssig, hvis udlejning kun sker i begrænset omfang. Man kan dog ikke omvendt slutte fra den omstændighed, at ejeren udlejer et sommerhus i videst muligt omfang inden for lovgivningens rammer i den tid, hvor ejeren ikke selv benytter sommerhuset, i sig selv er en indikation af, at udlejning er erhvervsmæssig.

Det bør efter vores opfattelse udtrykkeligt fremgå af vejledningen, at den omstændighed, at et sommerhus udlejes i mere end 35 uger, ikke i sig selv er en indikation af, at udlejning er erhvervsmæssig.

### **Nogle bemærkninger om varsling og om "forenkling"**

Det fremgår (side 2, 1. afsnit), at vejledningen indebærer en praksisændring (idet der tilsigtes en "modernisering" og "forenkling" af praksis).

Hvis vejledningen skal forstås således, at udlejning af et eller to sommerhuse som udgangspunkt skal anses for erhvervsmæssig, hvis ejeren har udlejet et sommerhus i mere end 35 uger, *eller* hvis ejeren ikke benytter hvert sommerhus i mindst to uger til "rekreative formål", og at udledning af et eller to sommerhuse *desuden* som udgangspunkt skal anses for erhvervsmæssig, *selvom* ejeren benytter hvert sommerhus i mindst to uger til "rekreative formål", hvis sommerhusene er større end

150 kvm, og ejeren opnår en ”betydelig lejeindtægt, er der efter vores opfattelse tale om en væsentlig praksisændring.

En sådan praksisændring vil domstolene efter vores opfattelse næppe anse for at være forenelig med lovgivningsmagtens forudsætninger, men under alle omstændigheder kan en så vidtrækkende praksisændring næppe gennemføres uden et betydeligt varsel.

I øvrigt kan det næppe anses for en forenkling set fra borgernes synsvinkel, at myndighederne opstiller en regel om, at der under visse – i øvrigt skrappe betingelser, jf. ovenfor om disses forenelighed med lovgivningsmagtens forudsætninger – *som udgangspunkt* ikke kræves en tilladelse. Set fra et borgerperspektiv bør der i stedet opstilles klare regler om, hvornår udlejning *ikke* vil blive betragtet som erhvervsmæssigt, og derudover retningslinjer for, hvordan øvrige sager vil blive vurderet. Sådanne regler om, hvornår udlejning ikke vil blive betragtet som erhvervsmæssigt, bør udformes, så de undtager langt de fleste ejere, jf. lovgivningsmagtens forudsætninger om, at der i almindelighed ikke kræves tilladelse efter sommerhuslovens § 2 for ejere af et eller to sommerhuse.

Det kan heller ikke betragtes som en forenkling – hverken fra et borger- eller et myndighedsperspektiv – at myndighederne skal forholde sig til, om borgernes brug af deres sommerhuse har tilstrækkelig ”rekreativ” karakter.

Aarhus, den 28. september 2020



---

Søren Højgaard Mørup  
Professor, dr.jur.



---

Ole Terkelsen  
Lektor, ph.d.





8. oktober 2020

## **Notat om baggrunden for forhøjelsen fra 39 ugers benyttelse af sommerhuse til 43 ugers benyttelse af sommerhuse**

I januar 2017 fremsattes L 121 som udmøntning af forlig om "Danmark i bedre balance" fra juni 2016.

### **Forlig om fleksible muligheder for udlejning**

Af forligstekstens pkt. 2.4 fremgår at:

#### **2.4. Fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse**

Sommerhusområderne er omdrejningspunkter for turismen uden for de større byer. De understøtter butikslivet og skaber jobs lokalt og er dermed også med til at fastholde liv og udvikle lokalsamfundene.

For at give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse udvides den periode, hvor sommerhuse beliggende i sommerhusområder kan benyttes ubegrænset til overnatning, fra 26 til 34 uger om året (den såkaldte sommerperiode). Sommerhuse beliggende uden for sommerhusområder kan bruges til overnatning hele året, men kan ikke bruges til helårsbeboelse.

Formålet med det politiske forlig og udvidelsen af sommerperioden var altså at give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse i sommerhusområder.

Hele forliget kan findes her: <https://www.altin-get.dk/misc/16%2006%2009%20Et%20Danmark%20i%20bedre%20balanceJuni%202016.pdf>

### **Fremsettelse af lovforslag**

I lovforslaget fremsat 27. januar 2017 ændres sommerperioden fra at være fra 1. april til 1. oktober til i stedet at være fra 1. marts til 1. november.



## §1.

**102.** I § 40, stk. 1, ændres »1. oktober til 31. marts« til: »1. november til udgangen af februar« og »§ 56, stk. 2« ændres til: »§ 56, stk. 3«.

**103.** I § 41, stk. 1, 1. pkt., ændres »8 år« til: »1 år«.

**104.** I § 49, stk. 3, ændres »nr. 20« til: »nr. 21«.

**105.** I § 51 a, stk. 1, ændres »1. oktober« til: »1. november«, og i stk. 2, 1. pkt., ændres »1. oktober til 1. marts« til: »1. november til 1. februar«.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at formålet med ændringen er, at "give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse":

### *2.10.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Sommerhusområderne er vigtige omdrejningspunkter for vækst for det lokale erhvervsliv, herunder turismeerhvervet. Samtidig udgør sommerhusområderne rekreative områder for danske familier i forbindelse med ferier, weekender m.v. Sommerhusområderne er derfor i sommerhalvåret med til at skabe og fastholde liv og udvikling i lokalområderne uden for de større byer.

Forbuddet mod overnatning i vinterhalvåret begrænser anvendelsen af sommerhusene, herunder ejerens mulighed for at udleje sommerhuset i de perioder, hvor de ikke selv anvender det. **For at give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse foreslås det at udvide den såkaldte sommerperiode, hvor sommerhuse beliggende i sommerhusområder kan benyttes ubegrænset til overnatning fra 26 til 34 uger (en måned i hver ende af perioden)** (vores fremhævelse). Forbuddet mod helårsbeboelse indskrænkes således til en ny og kortere vinterperiode fra 1. november til udgangen af februar. I vinterperioden vil det fortsat gælde, at et sommerhus alene må benyttes og eventuelt udlejes til kortvarige ferieophold m.v. Forslaget indebærer, at sommerhuset samlet kan benyttes til kortvarige weekend- og ferieophold i op til halvdelen af vinterperioden, dvs. maksimalt 43 uger årligt. Ved »kortvarige weekend- og ferieophold« forstås fortsat ophold á højst 3-4 ugers varighed med mellemliggende afbrydelser af mindst 1 uges varighed.

For sommerhuse/fritidsboliger o.lign. uden for sommerhusområder afhænger det af baggrunden for boligens fritidsboligstatus og eventuel planlægning for området, i hvilket omfang boligen kan anvendes om vinteren.

...



Mange sommerhuse er egnet til benyttelse også i ydersæsonen. En forlængelse af perioden, hvor sommerhusene frit kan anvendes, kan bidrage til liv og udvikling i lokalområderne, som i mange tilfælde vil være tyndt befolkede i vinterhalvåret. Det vil desuden give sommerhusejerne en højere grad af frihed med hensyn til tilrettelæggelsen og varigheden af deres ferieophold i deres sommerhuse. Anvendelsesbegrænsningerne i den resterende del af året bidrager til at fastholde sommerhusområdernes særlige karakter. **Som en følge af den foreslåede forlængelse af benyttelsesperioden, vil også perioden, hvor et sommerhus i henhold til sommerhusloven kan anvendes til turister og andre, blive udvidet (vores fremhævning).**

Lovforslaget som fremsat kan findes her: [https://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/l121/20161\\_l121\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/l121/20161_l121_som_fremsat.pdf)

### **Behandling i Folketinget**

Under førstebehandlingen blev muligheden for at styrke turismen også fremhævet (læs debatten i folketinget her: <https://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L121/BEH1-54/forhandling.htm>).

Under førstebehandlingen udtalte Thomas Jensen, S, Anders Johansson, K, og erhvervsminister Brian Mikkelsen (K), sig til ændringen, der angår sommerhuse.

Thomas Jensen udtalte: *"Med en mere fleksibel anvendelse af sommerhusene i løbet af året sikres der mere liv og en længere turismesæson i Vandkantsdanmark. Det, synes Socialdemokratiet, er ganske positivt."*

Anders Johansson var også positiv: *"De nye muligheder... giver øget mulighed for brug af sommerhusene. Det vil så igen være med til at understøtte turisme, som igen understøtter de lokale handlende, håndværkerne, oplevelseserhvervene, restauranterne osv."*

Erhvervsminister Brian Mikkelsen udtrykte: *"Så får sommerhusejere, og det synes jeg da er glædeligt, mulighed for at anvende deres sommerhus i en større del af året."*

I betænkningen blev der fremsat et ændringsforslag af erhvervsministeren, der præciserer, at de 9 uger i vinterhalvåret kan anvendes i træk.

Ændringen blev vedtaget af partierne S, DF, V, LA og K sammen med det samlede lovforslag L 121.

Der var ingen partier, der under førstebehandlingen eller i ændringsforslag modsatte sig formålet med ændringen af planloven mht. en udvidelse af anvendelsen af sommerhuse fra 39 til 43 uger.

--



### **I det skriftlige lovforslag: 2.10.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning:**

*Sommerhusområderne er vigtige omdrejningspunkter for vækst for det lokale erhvervsliv, herunder turismeerhvervet. Samtidig udgør sommerhusområderne rekreative områder for danske familier i forbindelse med ferier, weekender m.v. Sommerhusområderne er derfor i sommerhalvåret med til at skabe og fastholde liv og udvikling i lokalområderne uden for de større byer.*

*Forbuddet mod overnatning i vinterhalvåret begrænser anvendelsen af sommerhusene, herunder ejerens mulighed for at udleje sommerhuset i de perioder, hvor de ikke selv anvender det. For at give mere fleksible muligheder for udlejning og anvendelse af sommerhuse foreslås det at udvide den såkaldte sommerperiode, hvor sommerhuse beliggende i sommerhusområder kan benyttes ubegrænset til overnatning fra 26 til 34 uger (en måned i hver ende af perioden). Forbuddet mod helårsbeboelse indskrænkes således til en ny og kortere vinterperiode fra 1. november til udgangen af februar.*

### **Under førstebehandlingen blev der fremført følgende:**

#### **Thomas Jensen, S:**

*"Med en mere fleksibel anvendelse af sommerhusene i løbet af året sikres der mere liv og en længere turismesæson i Vandkantsdanmark. Det, synes Socialdemokratiet, er ganske positivt.*

*Det, man kan leve af derude, er mange forskellige ting, men en af de ting, man har valgt at satse på mange steder eller gerne vil satse på i fremtiden, er turisme. Her lægger den nye planlov jo op til, at man får nogle muligheder for at udvikle turismeerhvervet derude."*

#### **Anders Johansson (K)**

*"De nye muligheder vil være medvirkende til at forbedre udviklingsbetingelserne for yderområderne, f.eks. ved at man omplacere kystnære sommerhusområder og giver øget mulighed for brug af sommerhusene. Det vil så igen være med til at understøtte turisme, som igen understøtter de lokale handlende, håndværkerne, oplevelseserhvervene, restauranterne osv."*

#### **Erhvervsminister Brian Mikkelsen:**

*"Så får sommerhusejere, og det synes jeg da er glædeligt, mulighed for at anvende deres sommerhus i en større del af året."*

### **I betænkningen har erhvervsministeren foreslået følgende ændring i forhold til lovforslaget:**

*Med henblik på at styrke turismeerhvervet foreslås det i § 40, stk. 3, at det skal være muligt at udleje et sommerhus i et sommerhusområde til*



*skiftende brugeres kortvarige ferieophold uden krav om pause imellem de enkelte ophold. Udlejningen må dog ikke overstige de 9 uger, som det ifølge lovforslagets § 1, nr. 102, fremover samlet bliver muligt at anvende et sommerhus i et sommerhusområde i vinterperioden (perioden fra den 1. november til udgangen af februar).*