

## NOTAT

9. oktober 2020

Sag nr.: 2020-13072

/SheRas

### Indkomne høringsvar (ikke-ministerielle)

#### Bemærkninger

1. Arkitektforeningen
2. Arne Post, Byplanrådgiver
3. Asserbohus Grundejerforening
4. Birgit og Jens Schjerner
5. Blåvand Grundejerforening
6. Business Region Esbjerg
7. Business Region North Denmark
8. Danmarks Naturfredningsforening (DN)
9. DCR – Danmarks Restauranter og Caf er
10. Dansk Erhverv
11. Dansk Industri
12. Dansk Kyst- og Naturturisme
13. Danske Vandløb
14. De Samvirkende Købmænd
15. Destination Bornholm
16. Destination Limfjorden
17. Destination Nordvestkysten
18. Destination Sønderjylland
19. Destination Vesterhavet
20. DK-Ferien ApS
21. Villapartner A/S
22. Erling, Sonja og Thomas Halkjær, sommerhusejere
23. Feriehusudlejernes Brancheforening
24. Finans Danmark
25. Fritidshusejernes Landsforening
26. Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK)
27. Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune
28. Gribskov Landligger Forbund
29. Grundejerforeningen Dr by Strand
30. H. K ster, muligvis virksomhedsejer
31. Halsnæs Kommune
32. Hjørring Kommune
33. Hofor
34. Erhvervssamvirke Vest og Holmsland Klit Turistforening
35. Holstebro Kommune
36. Jammerbugt Kommune
37. Jens Lebeck, sommerhusejer i Lalandia

#### ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København  

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

#### ERHVERVSMINISTERIET

38. Kim Groth Andersen, sommerhusejer
39. Kim Hansen
40. Klegod Grundejerforening
41. Klitferie I/S
42. Kommunernes Landsforening
43. Landdistrikternes Fællesråd
44. Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur
45. Nybolig Blaavand
46. Lemvig Kommune
47. Braae Group
48. Odsherred Kommune
49. Partnerskab Vestkystturisme
50. Ringkøbing-Fjord Handelsråd
51. Sammenslutningen af Sommerhusgrundejerforeninger på Holms-land Klit
52. Forbrugerrådet Tænk
53. Grundejerforeningen Henne Strand
54. Steen Nielsen
55. Komiteen Bæredygtig Kystkultur
56. Novasol A/S
57. Horesta
58. Sønderborg Kommune
59. Team Læsø Feriehusudlejning ApS
60. Thisted Kommune
61. Varde Kommune
62. Visit LollandFalster

### **Ikke-bemærkninger**

1. Advokatsamfundet
2. CFU – Centralorganisationernes Fællesudvalg
3. Dansk Bilbrancheråd
4. Danske Kloakmestre
5. Finanssektorens Arbejdsgiverforening
6. Grundejernes Investeringsfond
7. Institut for Menneskerettigheder
8. Træskibssammenslutningen
9. Ældresagen

### **I alt indkomne høringssvar 71.**

**Fra:** [Martin Yhlén](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Martin Yhlén](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 09:04:32  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område.pdf](#)

---

Vedhæftet fremsendes Arkitektforeningens bemærkninger til høring over udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Med venlig hilsen

Martin Yhlen  
Politisk konsulent / Political consultant  
+45 3085 9007



Akademisk Arkitektforening  
Danish Association of Architects  
Åbenrå 34  
DK-1124 København K

[arkitektforeningen.dk](http://arkitektforeningen.dk)



Erhvervsstyrelsen

E-mail: sommerhusloven@erst.dk

Sagsnummer 2020-13072

8.10.2020

Arkitektforeningen takker for muligheden for at afgive hørings svar i forbindelse med høring over udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

### **Generelle bemærkninger**

Arkitektforeningen mener, at det er vigtigt, at der udarbejdes vejledninger for både borgere, professionelle udlejere og kommuner som præciserer reglerne for udlejning af sommerhuse m.v. til ferie- og fritidsmæssige formål. I en tid med COVID-19 og et deraf følgende stort pres på sommerhusområdet, både i forhold til køb og salg, men også i forhold til leje og udlejning, er det meget vigtigt, at reglerne er klare og enkle at forstå for alle parter. Overordnet mener Arkitektforeningen ikke, at vejledningerne på alle punkter er helt klare og enkle.

### **Bemærkninger til udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse**

Overordnet lægges der op til meget vide rammer for hvad, der forstås ved erhvervmæssig udlejning.

Ad 2) Arkitektforeningen mener, at det er positivt, at vejledningen præciserer hvad, der menes med reel brug af sommerhuset, dvs. rekreative formål, og at dette ikke er det samme som brug af sommerhuset ved istandsættelse og klargøring før og efter udlejning.

Ad 3) Selv om udlejning i op til 35 uger pr. år er en begrænsning i forhold til de hidtidige muligheder, mener Arkitektforeningen dog alligevel, at omfanget stadig er stort, og at det dermed stadig kan være belastende for omgivelserne flere steder. Både naturen og andre sommerhusejere.

Arkitektforeningen mener, at den nye praksis med, at ægtefæller eller samlevende fremover bliver ligestillet med enkeltpersoner og dermed kan udleje 3-4 sommerhuse, uden at det betragtes som erhvervmæssigt, er for højt sat. Ikke mindst fordi, at et par eller samlevende med praksisændringen derved får mulighed for at udleje op til 140 uger om året. En indtægt på baggrund af udlejning op til 140 uger om året er svært at se som andet en





erhvervsmæssigt, og dermed at sidestille med udlejning af professionel karakter. Dette er også tilfældet, selvom hele brugsperioden ikke kan udnyttes til udlejning, og at udlejer(re) selv skal benytte hvert sommerhus i 2 uger om året.

En så stor potentiel udlejningsfrekvens vil alt andet lige have en indflydelse på de enkelte sommerhusområder, og der er dermed en sandsynlighed for, at karakteren af de enkelte områder vil blive negativt påvirket af udlejning i meget stort omfang. Dette gælder særligt i forhold til de meget store sommerhuse og deres påvirkning af lokalområdet og lokalmiljøet.

Ad 7) Arkitektforeningen mener, at det er positivt, at planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt ikke også giver ret til at udleje et sommerhus i samme udstrakte periode.

### **Bemærkninger til udkast til vejledning om planlægning af store sommerhuse**

I de senere år er der planlagt for flere nye sommerhusområder. COVID-19 og den høje grad af danskere som ferierer i Danmark vil formentlig have den effekt, at der vil blive planlagt for endnu flere sommerhusområder. Derfor er denne vejledning, som giver kommunerne inspiration og vejledning om planlægning meget vigtig. Særligt i forhold til de større sommerhuse, som formentlig vil blive mere udbredt i landet, bl.a. som følge af den øgede efterspørgsel på sommerhuse i Danmark.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de større sommerhuse kan give en række udfordringer på grund af deres størrelse, udlejningsfrekvensen og ikke mindst antallet af personer, som opholder sig i huset. Dette vil alt andet lige påvirke lokalmiljøet og vil især kunne være en udfordring i allerede etablerede sommerhusområder. Helt overordnet mener Arkitektforeningen, at det er problematisk med de meget store sommerhuse, særligt de huse som i kraft af deres størrelse mest har karakter af erhvervsejendomme. De vil i kraft af deres (store) størrelse være meget vanskelige at indpasse i naturen, landskabet, omgivelser og den eksisterende sommerhusstruktur. De kan ligeledes give et pres på den eksisterende infrastruktur samt den omgivende natur.

**Ad afsnit: Hvad er et stort sommerhus)** Arkitektforeningen savner en definition på hvad, der menes med et større sommerhus. Dette bør indgå i vejledningen. I udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse defineres større sommerhuse som huse over 150 m<sup>2</sup>. Dette mener Arkitektforeningen er en meget passende definition.

Der er allerede opført flere af de meget store sommerhuse (300-400m<sup>2</sup>). Styrelsen bør indhente erfaringer herfra, både i forhold til opførelse, indpasning og drift, og særligt i forhold til gener og påvirkning af miljø, natur og omgivelser. Erfaringerne bør omformes til gode løsninger og råd til forebyggelse i vejledningen om planlægning af store sommerhuse.



**Ad afsnit: Placering)** Det giver rigtig god mening at placere de nye store sommerhuse i kanten af et eksisterende sommerhusområde - eller endnu bedre - et eget isoleret "stor-sommerhus" område for at forebygge miljøkonflikter i forbindelse med støj og anvendelse. Derved bliver eksisterende og fasttømrede sommerhusområder ikke udfordret negativt af de meget store sommerhuse.

Store sommerhuse bør kun placeres på steder, som er udpeget i en lokalplan. Undtagelser bør kun ske, hvis de kan indpasses ordentligt i et eksisterende lokalplanlagt sommerhusområde. Dette bør ske uden at kræve dispensation fra den pågældende lokalplan. Ved dispensation bør der oplyses om reglerne om høring forud for en eventuel dispensation.

Arkitektforeningen står til rådighed med uddybende kommentarer i forbindelse med denne høring.

Med venlig hilsen

Lars Autrup

Direktør


**Fra:** [Arne Post](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sags nr. 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 10:22:51

---

Kære jer der arbejder med vejledninger om sommerhuse

Hermed mit hørings svar vedrørende udkast til vejledninger om store sommerhuse og om udlejning af sommerhuse.

Med venlig hilsen  
Arne Post

 [Store sommerhuse, hørings svar](#)

Skive, den 8. oktober 2020

Erhvervsstyrelsen

**Høringssvar vedrørende Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om planlægning af store "sommerhuse" og vejledning om udlejning af sommerhuse**

**Generelle bemærkninger**

Begge udkast giver indtryk af, at interessen for udlejning og opførelse af store "sommerhuse" (de er jo faktisk ikke sommerhuse) går forud for hensynet til at bevare sommerhusområderne som fredelige og rolige områder præget af, at de i overvejende grad benyttes af ejerne og deres familier. Ved bearbejdningen på grundlag af indkomne høringssvar bør Erhvervsstyrelsen sørge for, at vejledningerne er formuleret, så de støtter en udvikling, hvor hidtil fredelige sommerhusområder ikke bliver domineret af kæmpe-"sommerhuse", der i langt hovedparten af tiden er udlejet på måder, der i realiteten har erhvervsmæssig karakter. Der må også gerne redegøres for - eller henvises til - undersøgelser af, i hvilket omfang kæmpe-"sommerhuse" bidrager til reel udvikling i de pågældende områder.

Der har i nyhedsmediernes i de seneste par år været flere beretninger om problemer som følge af opførelse af kæmpe-"sommerhuse" i eksisterende sommerhusområder. Aktuelt har der fx i flere nyhedsmedier været omtalt to sager i Marielyst på Falster, Guldborgsund kommune. Det ene drejer sig om 10 store "sommerhuse" i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 19 for Guldborgsund Kommune. Det andet er om et 331 m<sup>2</sup> stort "sommerhus" i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 162 for Guldborgsund Kommune. I begge tilfælde er placeringen af de store "sommerhuse" i markant modstrid med de pågældende lokalplaner, og det i et omfang, der ligger uden for mulighederne for at dispensere (hvilket der ikke engang er gjort forsøg på).

Kommunen kalkulerer tilsyneladende med, at de bare kan vedtage en "lovliggørende lokalplan", hvis klagerne får medhold i Planklagenævnet, hvilket er nedbrydende for både plansystemet, borgernes retsopfattelse og det lokale demokrati. Jeg skal gerne beskrive overtrædelserne af lokalplanerne nærmere, hvis Erhvervsstyrelsen er interesseret i det.

De to sager kan ses som eksempler på, at der forinden færdiggørelse af vejledningerne bør foretages en evaluering af erfaringerne med kæmpe-"sommerhuse", så det kan være med til at kvalificere vejledningerne.

**Bemærkninger til udkast til vejledning om planlægning af store "sommerhuse"**

På forsiden er vist et foto af et lille sommerhus, hvilket ikke ligefrem er dækkende for emnet.

Det bør fremgå udtrykkeligt, at der med store sommerhuse menes huse på 150 m<sup>2</sup> og derover, jf. definitionen i udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse. Når det nævnes, at store "sommerhuse" kan rumme op mod 30 mennesker, er der jo tale om huse i størrelsesordenen 300-400 m<sup>2</sup>, hvilket bør nævnes.

Det er ikke uden grund, at det skinner igennem, at store "sommerhuse" - i al fald i en del tilfælde - benyttes på måder, der medfører store gener for beboere i omliggende sommerhuse. Disse problemer bør beskrives mere direkte på grundlag af de erfaringer, der er gjort ved en række store "sommerhuse", som er opført i de senere år (og som Erhvervsstyrelsen allerede har kendskab til), da det kan skærpe kommunernes opmærksomhed på, hvad de skal være opmærksomme på ved planlægningen.

Det bør fremhæves, at store "sommerhuse" som hovedregel kun bør placeres på steder, der er udpeget i en konkret lokalplan. Undtagelse fra en sådan hovedregel bør alene kunne ske, hvis de kan indpasses i et eksisterende lokalplanlagt sommerhusområde uden at risikere at medføre støjgener eller andre gener for eksisterende og planlagte sommerhuse i området, og uden at det kræver dispensation fra den pågældende lokalplan. Der bør i tilknytning hertil oplyses om reglerne om høring forud for en evt. dispensation, hvis planmæssige forhold undtagelsesvis taler for det.

Kommunerne bør gøres opmærksomme på, at behovet for en forudgående planlægning stiger med både størrelsen på og antallet af store "sommerhuse". Der kan næppe være tvivl om, at kæmpe-"sommerhusene" opføres med henblik på udlejning og det på måder, der reelt er af erhvervsmæssig karakter. Det taler for, at der generelt fastsættes en begrænsning på størrelsen, fx 150 m<sup>2</sup> med mulighed for dispensation til 200 m<sup>2</sup> hvor planlægningsmæssige forhold kan begrunde det. Alternativt bør man skærpe den forsigtigt formulerede advarsel mod at imødekomme ønsker om større grunde eller dispensation fra bebyggelsesprocenten. Det bør også indskærpes over for kommunerne, at pensionister m.fl. efter et års ejerskab kan benytte "sommerhuset" til helårsbeboelse.

Det anføres at beplantningen af nabo- og vejskel "kan mindske nabogener, da beplantningen ofte har en lydæmpende effekt". Dette udsagn bør ændres, da et beplantningsbælte skal have en ganske stor bredde for at have en lydæmpende effekt. Det hjælper ikke at bruge hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, og bemærkningen bør ikke kunne forstås således, at en sådan beplantning kan mindske behovet for andre forholdsregler mod gener fra store "sommerhuse". Hvis formuleringen "beplantning af naboskel" opretholdes, bør der orienteres om hegnslovens regler om hegn samt, at der kan være fastsat bestemmelser om hegn i en lokalplan.

### **Bemærkninger til udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse**

Det oplyses, at Erhvervsstyrelsen i 2017 besluttede at ændre praksis, så udlejning af 3-4 sommerhuse, når der er tale om ægtefæller eller samlevende, almindeligvis ikke betragtes som erhvervsmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter. En udlejning i et sådant omfang vil nærmest uundgåeligt have en professionel karakter jf. nedenfor, og beslutningen bør derfor revurderes.

Firmaet Skanlux reklamerer på dets hjemmeside med, at de kan sørge for, at luxus-"sommerhuset" bliver udlejet gennem et bureau eller gennem firmaets eget udlejningsbureau. Samt at "sommerhuset" får tilknyttet et værtspar/servicekonsulent, der tager sig af alt lige fra at byde gæsterne velkomne til at afslutte opholdet. Der er således tydeligt tale om, at udlejningen i sådanne tilfælde har en professionel karakter, hvilket bør fremgå af vejledningen.

Med mulighed for udlejning i op til 35 uger pr. år for hvert hus giver det et par (husstanden) mulighed for samlet udlejning i indtil 140 uger. Det pågældende par skal blot selv benytte sommerhusene i mindst sammenlagt 8 uger. Selv om udlejningen ikke udfylder rammen, kan der blive tale om ganske store lejeindtægter, hvor overskuddet udmærket vil kunne overstige parrets øvrige indtægter. Udlejningen vil hermed få en professionel karakter, også selv om udlejningen ikke sker gennem et bureau, hvilket bør fremgå af vejledningen.

Muligheden for skattefradrag er betydeligt større ved udlejning via et bureau end ved privat udlejning. Det er en udbredt praksis for ejere af sommerhuse at udleje via et bureau, hvilket ikke betragtes som værende af professionel karakter. Der er imidlertid behov for sondring mellem den enkelte ejers udlejning af sit sommerhus og de tilfælde, hvor udlejning har et større omfang og sker som i eksemplet med Skanlux' anvisning på udlejning af kæmpe-”sommerhuse”, der ikke kan opfattes som andet end værende af professionel karakter.

Selv om udlejning i op til 35 uger pr. år er en begrænsning i forhold til de hidtidige muligheder, har det et omfang, som i mange områder kan være belastende for både natur og naboer, især når der er tale om kæmpe-”sommerhuse”. Endvidere er udlejning af det enkelte hus i 35 uger langt over, hvad der med rimelighed kan betragtes som supplement til eget brug i 2 uger. Dette misforhold forstærkes, hvis muligheden for at et par kan udleje op til 4 kæmpe-”sommerhuse” opretholdes.

Interesseorganisationen Fritidshusejerne har foreslået, at rammen for antallet af udlejnings-uger reduceres væsentligt, fx til 25-28 uger. Det er mere logisk og står i et mere rimeligt forhold til, at udlejning er et supplement til eget brug af sommerhuset, og bør derfor tages til følge samtidigt med en reduktion af, hvor mange sommerhuse et par kan have til udlejning. Hvis ikke det sker, skylder Erhvervsstyrelsen en forklaring på, hvordan en sådan udlejning kan undgå at være erhvervsmæssig udlejning.

I sætningen om, at “Reel egen brug indebærer, at ejeren eller brugerens anvendelse af sommerhuset har et rekreativt formål og ikke udelukkende sker med henblik på at istandsætte og klargøre boligen med henblik på kommende udlejninger” (mine understregninger), åbner ordene “ikke udelukkende” mulighed for fortolkning. Det vil umiddelbart kunne forstås således, at det ikke er udelukket, at ejerens eller brugerens anvendelse i et vist - ikke nærmere bestemt omfang - kan bestå i istandsættelse og klargøring. Endvidere er det uklart, om “brugeren” kan være en anden end ejeren og dennes ægtefælle eller samlever. Der er således behov for præcisering for at mindske risikoen for misbrug af ordningen.

Det anføres, at det lovpligtige tilsyn “udøves i overvejende grad som et reaktivt tilsyn.” Hermed menes formentlig, at Erhvervsstyrelsen ikke aktivt fører tilsyn. (Betydningen af “reaktiv” er i Den Store Danske: “tilbagevirkende; modvirkende”, og Den Danske Ordbog støtter mildt sagt heller ikke vejledningens brug af ordet).

Afsnittet om tilsyn er imidlertid så mildt formuleret, at det ikke kan skræmme ejere fra at søge at udnytte mulighederne ud over intentioner og bestemmelser i lovgivning og vejledning. Der bør derfor indføres en ordning, der forebygger risikoen for, at ejeres eget brug af sommerhusene i realiteten er fiktivt. Det må kunne knyttes til ordningen med fradrag, suppleret med krav om en “på tro og love-erklæring” om eget brug af sommerhuset.

**Fra:** [Nikoline Damsgaard Mikkelsen \(EM-DEP\)](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Vs: MIN: Thomas Birk, Asserbohus Grundejerforening vedr. nye vejledninger om udlejning af sommerhuse (EM Id nr.: 198094)  
**Dato:** 28. september 2020 15:58:20  
**Vedhæftede filer:** [Brev rettet Erhvervsminister Simon Kollerup.pdf](#)  
[InlineImage 1.png](#)  
[InlineImage 2.png](#)  
[InlineImage 3.png](#)  
[InlineImage 4.png](#)  
[InlineImage 5.png](#)

---

Kære ERST

Vi har fået et hørings svar fra Asserbohus Grundejerforening ind til os, som hermed sendes til jer til besvarelse.

Vi sender et kort svar ud, hvor vi kvitterer for bemærkningerne og gør opmærksom på, at det er jer, der kører høringsprocessen.

Kan jeg få jer til at bekræfte over parten, at I har modtaget hørings svaret gennem departementet, så parten bliver bekendt med rette kanaler?

Mvh.



**NIKOLINE MIKKELSEN (EM-DEP)**

Fuldmægtig  
Område 4

Slotsholmsgade 10-12

1216 København K

nikmik@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Mobil +45 91 33 71 13



EAN 5798000026001

---

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside [em.dk/privatlivspolitik](http://em.dk/privatlivspolitik).

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

---

**Til:** LEDS post ([ledssek@em.dk](mailto:ledssek@em.dk))  
**Fra:** Formanden Asserbohus Grundejerforening ([formand.asserbo@gmail.com](mailto:formand.asserbo@gmail.com))  
**Titel:** MIN: Thomas Birk, Asserbohus Grundejerforening vedr. nye vejledninger om udlejning af sommerhuse  
**E-mailtitel:** Henvendelse til Erhvervsministeren ifm. udkast til nye vejledninger om udlejning af sommerhuse  
**Sendt:** 27-09-2020 23:13

Kære Simon Kollerup

I det vedhæftede brev ønsker Asserbohus Grundejerforening at foreligge ministeren sine bemærkninger til udkastet til nye vejledninger om udlejning af sommerhuse. Vi håber ministeren finder tid til læse bemærkningerne og inddrage dem i høringsprocessen og det videre arbejde med sommerhusloven

På vegne af bestyrelsen  
Thomas Birk



Brev rettet Erhvervsminister Simon Kollerup

27.09.2020

### **Henvendelse ifm. udkast til nye vejledninger om udlejning af sommerhuse**

Jeg henvender mig på vegne af bestyrelsen i Asserbohus Grundejerforening, hvor vi med stor interesse har læst erhvervsstyrelsens nye udkast til vejledninger om udlejning af sommerhuse. Med nye klare rammer for sommerhusudlejning, håber vi at erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i vores grundejerforening og andre sommerhusområder kan bringes til ophør.

Vores grundejerforening er hjemmehørende i ét klassisk sommerhusområde med natur- og plantagepræg, hvor der nyligt er anlagt en klynge af store udlejningssommerhuse med en skala, kapacitet og anvendelse, som påvirker det omkringliggende sommerhusområde i omfattende grad – både hvad angår trafik, parkering, og støj.

Efter vores opfattelse er de store sommerhuse opført udelukkende med henblik på udlejning af et omfang der må betragtes som erhvervsmæssig. Området drift har professionel karakter. Virksomheden Scanlux / Luksushuse varetager både drift og udlejning af de 12 store sommerhuse, som har en størrelse mellem 250 og 375 m<sup>2</sup>, og en samlet kapacitet på omtrent 300 sengepladser. Årligt får grundejerforeningen nu op imod 10.000 ekstra besøgende – en mangedobling i forhold til tidligere – hvilket langt overstiger områdets kapacitet. De store huses etablering og anvendelse har således påført området alvorlige miljø- og støjgener.

Udlejningshusene lejes bl.a. ud til konferencer og fester for store grupper af gæster (se bilag 1). Grundejerforeningens bestyrelse modtager hyppigt henvendelser fra øvrige sommerhusejere, som klager over omfattende støjgener og ulovlig parkering især i forbindelse med denne type anvendelse. Det er grundejerforeningen ansvar at håndhæve foreningens regler, men eftersom ejerne ikke selv bruger de store huse, foregår al kommunikation via en fælles opsynsmand og Scanlux. Foreningens utallige henvendelser har meget begrænset effekt, da ønsket om høje lejeindtægter vejer tungere end hensynet til grundejerforeningens servitutter og vedtægter, såvel som hensynet til naboer.

På den baggrund har vi følgende bemærkninger til ministeren, som vi håber du vil tage til efterretning ifm. færdiggørelse af vejledningen og det videre arbejde med at håndhæve sommerhusloven.

#### **➤ Udlejningsperiode**

Erhvervsstyrelsens nye vejledning præciserer en udlejningsperioden på max. 35 uger årligt, og blot 2 ugers minimum anvendelse til private brug af husets ejere og disses familie.

Dette vil forsat lægge et massivt pres på området, jf. ovenstående. Vi vil gerne opfordre til at vejledningen præciserer en kortere udlejningsperiode, og derigennem sikrer at udlejning reelt sker som supplement til eget brug.

#### **➤ Ejerskabsforhold**

Erhvervsstyrelsens vejledning tager ikke højde for moderne ejerforhold, herunder huse med adskillige ejere (anpartshuse). Det bør præciseres om en andelshaver tæller som ejer, og derfor maksimalt kan have andel i 2 forskellige udlejningshuse. Det bør endvidere præciseres at den private minimumsbrug af huset udelukkende gælder for ejer og medlemmer af husstanden, dvs. ikke udeboende børn, familiemedlemmer eller venner og bekendte

Vi har her i området flere store sommerhuse som ejes af udenlandsdanskere. Det bør præciseres, at der kun i en begrænset periode på et år kan ses bort fra krav om privat brug.

➤ **Sommerhusenes størrelse**

Størrelsen på feriehusene har stor betydning for områdets belastning. Vil vi opfordre til at der skabes et samspil mellem sommerhuslov, planlov og bygningsreglement så der kan fastsættes en øvre grænse for sommerhusenes størrelse på 200 m<sup>2</sup>, og at man derved undgår at sommerhuse finder anvendelse som forsamlingshuse, gildesale og konferencecentre.

Det bør sikres at kommuner ikke kan dispensere fra denne regel, og deraf tillade at der bygges private sommerhuse på helt op til 375 m<sup>2</sup>, som det er tilfældet i Asserbo. Der bør være sammenhæng mellem størrelse og bygningsreglementets regler. Det fremgår af bygningsreglementet at "*kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger... 15 pct for sommerhuse*". Det betyder at der på en grund på kun 2.500 m<sup>2</sup> kan bygges et 30 personers sommerhus på 375 m<sup>2</sup>. Et hus til 30 personer kræver anlæg af minimum 15 parkeringspladser, hvilket lægger beslag på yderligere ca. 400 m<sup>2</sup>. Dertil kommer affaldsanlæg, terrasser osv. til 30 personer. Den samlede anvendelse har dermed meget lidt at gøre med et sommerhus – selv til den meget store familie.

Det fremgår af vejledningen til kommuners planlægning for store sommerhuse at lokalplanerne ikke kan indeholde bestemmelser om "placering af ikke-permanente trampoliner ... eller lignende løse legeredskaber". Det bør præciseres at lokalplan godt kan indeholde bestemmelser om, at der ikke kan etableres faste anlæg som f.eks. multibaner og faste legepladser (se bilag nedenfor) og at denne type anlæg kræver særskilt byggetilladelse og for kunstgræsbaner endvidere udledningstilladelse. Forhold der i Asserbo ikke er myndighedsmæssigt i orden på et anlæg der deles af to ejendomme med samlet brug af op til 60 personer. Disse anlæg giver særlig støjproblematik og hører ikke hjemme i et sommerhusområde.

➤ **Store sommerhuses placering**

Det fremgår endvidere af vejledningen til kommunerne at der kan planlægges for store sommerhuse i yderkanten af sommerhusområderne med direkte adgang til offentlig vej. Det lyder umiddelbart fornuftigt. Dog er mange klassiske sommerhusområde, som vores, omkranset af offentlig vej og kan derfor i praksis blive omsluttet af områder med store sommerhuse. Vi opfordrer derfor til at man præciserer hvor mange klynger af store sommerhuse kommunen kan planlægge for pr. område og/eller pr. grundejerforening

Vi påskønner ministerens arbejde med at skabe klare rammer for udlejning af sommerhuse, der kan sikre at de attraktive og naturskønne rekreative områder, som er et af de store kvaliteter i Danmark, også i fremtiden kan være til glæde for ejere og familieturisme. Vi vil gerne invitere ministeren på besøg i Asserbohus Grundejerforening hvor man kan danne sig et indtryk af konsekvenser af denne type ejendomme.

På bestyrelsens vegne

Med venlig hilsen

Thomas Birk



## Bilag 1: Erhvervmæssig udlejning

Der er fortsat annoncering af aktiv erhvervmæssig udlejning – festlokaler, mødefaciliteter, teambuilding ture, udlejning til institutioner:

<https://www.luksushuse.dk/inspiration/fest-i-sommerhus>

<https://www.luksushuse.dk/erhverv>

### Sommerhuse til firmaarrangementer

## ERHVERV - UDLEJNING AF SOMMERHUSE TIL VIRKSOMHEDER

Udlejning af store sommerhuse til firmaarrangementer.



### MØDE ELLER EVENTS I ANDERLEDES OG AFSLAPPENDE RAMMER

Et luksussommerhus kan danne en professionel ramme om jeres næste møde, kursus eller strategidag.

Læs mere



### STARTPAKKE

Vi vil gerne gøre det så nemt som muligt for jer, at tage i sommerhus. Derfor tilbydes nu en "startpakke" ved udvalgte huse.

Læs mere



### TEAMBUILDINGTUR MED FAGLIGT INDHOLD

Det siger virksomhederne: Læs om Happy og Co, der lejede et luksushus i en weekend. Formålet var et arrangement, hvor fordelingen mellem det faglige og det sociale var 50/50.

Læs mere



### TILBUD TIL INSTITUTIONER - LEJ STORT LUKSUS SOMMERHUS

Giv jeres brugere en ferie fra dagligdagen i et luksussommerhus med rig mulighed for aktiviteter og socialt samvær.



### LUKSUSHUSE MED PROJEKTOR OG LÆRRED

Nogle af luksushusene har projektor og lærred. Det kan være praktisk, hvis man enten ikke selv har mulighed for at medbringe det, eller hvis man blot gerne vil hurtigt i gang med arbejdet.

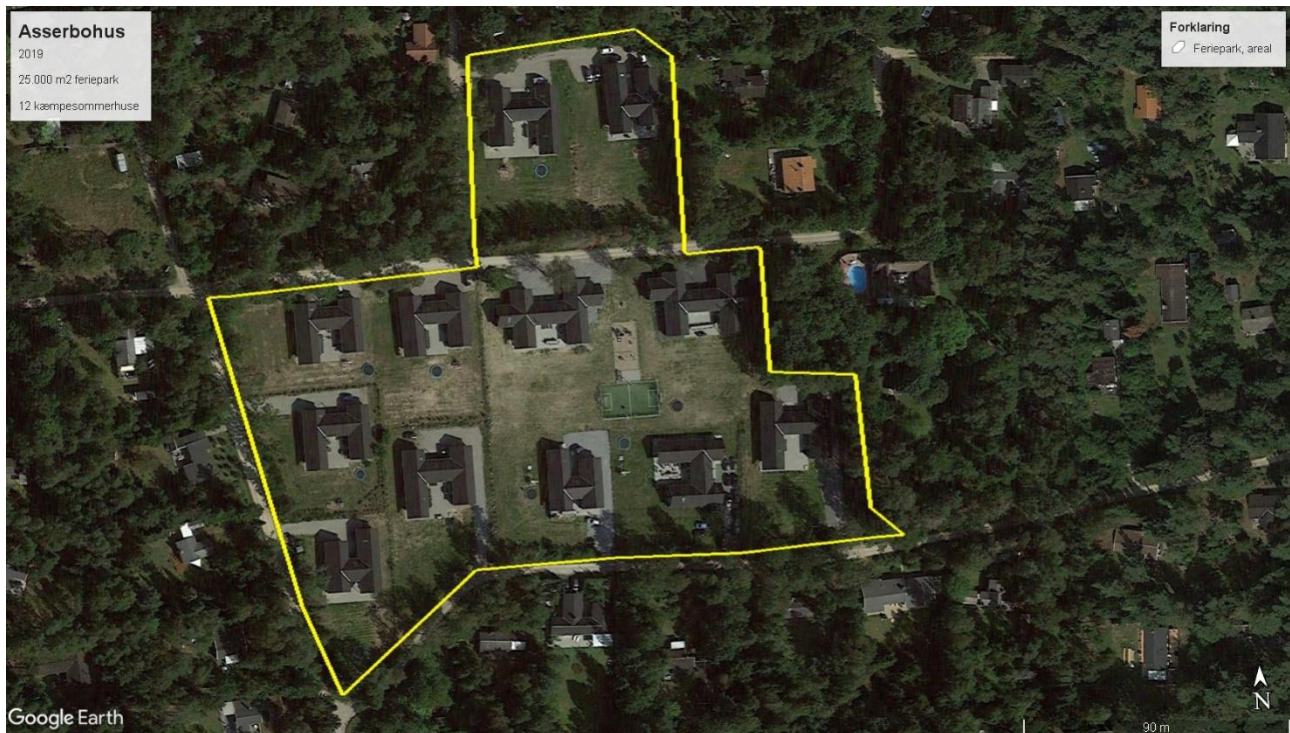


### HOLD ÅRETS JULEFROKOST I ET LUKSUSHUS

Når medarbejderne skal samles til julefrokost eller julearrangement, så kan det være svært at finde et sted, hvor der er plads til alle, og hvor omgivelserne stadig er private og hyggelige. Vi har løsningen.



**Bilag 2: Ændring af et sommerhusområdes naturpræg:**



**Lokalplan for området:**

9.10 Områdets naturskønhed skal bevares. Det må således indenfor lokalplanområdet ikke foretages væsentlige ændringer i tilstanden af de ubebyggede arealer, såsom flisebelægninger, udlægning af køkkenhaver, haveanlæg med videre, der vil bevirke, at enkelte ejendomme mister dens skovprægede karakter.





Bilag 3: Anlæg af faste anlæg – kunstgræs multibaner og institutionelle legepladser



Tilsvarende multibaner og legepladser er også anlagt ved bl.a. Skårup strand, Blåvand, Houstrup strand, Ålbæk, Grenå Strand.

**Fra:** [Birgit og Jens Schjerning](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** høringssvar sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 27. september 2020 19:04:21  
**Vedhæftede filer:** [Erhvervsstyrelsen høringssvar 2020-13072.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen!

Vi tillader os hermed at fremsende et høringssvar vedr. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse.

Venlig hilsen  
Birgit og Jens Schjerning  
Fyrreparken 16  
6230 Rødebro

tlf 61337620

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Birgit og Jens Schjerner  
Fyrreparken 16  
6230 Rødekro

Rødekro d. 27.9.2020

**Høringsvar vedr. sagsnummer 2020-13072 Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.**

Det er med stor beklagelse at vi er blevet opmærksomme på, at Erhvervsstyrelsen ønsker at ændre på antallet af uger, som vi som private må udleje vores sommerhus. Vi finder det relevant, at planloven tillader ophold i sommerhuse i 43 uger, men er af den klare holdning, at det ikke giver mening, at der i det nye udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse angives en væsentlig begrænsning af retten til at udleje sommerhuse i maksimalt 35 uger over et helt år.

Vi anerkender, at privatejede sommerhuse også bør benyttes til privat brug, men mener ikke, at det er rimeligt, at Erhvervsstyrelsen skal definere, at privat brug er defineret ved 14 dage, så længe sommerhuset ikke benyttes mere end de 43 uger, som planloven tillader.

Vi mener, at Danmark som samfund har stærkt brug for, at der er et stort udbud af privatejede sommerhuse, der kan udlejes. Ved en begrænsning af antallet af udlejningsuger, vil sommerhusudlejningsmarkedet blive sat under pres – simpelthen fordi muligheden for udlejningen af attraktive sommerhuse vil falde. Dette harmonerer ikke med, at der er en større efterspørgsel på udlejningshuse.

Vi har som samfund brug for den turisme-indtægt, som sommerhusudlejningen giver. I Danmark er sommerhusmarkedet en stor medspiller for indtægt fra eks. tyske turister. Netop i år, har vi også haft en del danske gæster. Det er bæredygtigt og klimavenligt, at netop disse gæster vælger at benytte sig af sommerhusudlejning i Danmark fremfor at sætte en væsentligt større klimaafsæt ved eks. flyrejser. Sommerhusindtægter er godt for dansk økonomi og især for de små selvstændige erhvervsdrivende dvs. den lokale købmand, håndværkere, anlægsgartnere og meget mere. Det giver ikke mening nu, hvor landets økonomi virkelig har brug for flere indtægter f.eks. i forhold til beskæftigelse.

Desuden forstår vi slet ikke yderligere begrænsninger på sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>. I skriver: "I 2017 ændrede Erhvervsstyrelsen praksis, så ægtefæller og samlevende fremover blev ligestillet med enkeltpersoner i udlejningsmæssig henseende. Baggrunden for praksisændringen var, at det i takt med den generelle velstandsstigning i samfundet og ændringer i befolkningens familiemønstre var blevet mere udbredt, at enkeltpersoner og familier ejer og deles om flere ferieboliger". Velstand betyder også, at familie bygger større huse, så hvorfor så nu et tilbageskridt?

Med håbet om, at Erhvervsstyrelsen vil ændre på vejledningen, så vi fortsat kan sikre bæredygtig og fornuftig udlejning af sommerhuse i Danmark.

Venlig hilsen

Birgit og Jens Schjerner  
Fyrreparken 16  
6230 Rødekro

Ejer af sommerhus i det fantastiske og attraktive Kelstrup Strand i Haderslev Kommune

**Fra:** [Susanna Jensen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Annette Gerd Schmidt](#); [thja@varde.dk](mailto:thja@varde.dk); [erbn@varde.dk](mailto:erbn@varde.dk)  
**Emne:** Sagsnr. 2020-13072 ( høringssvar til Erhvervsstyrelsen)  
**Dato:** 7. oktober 2020 14:13:31  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar\\_Erhvervsstyrelsen.docx](#)

---

Hermed vedhæftet høringssvar fra Blåvand Grundejerforening vedr. store sommerhuse og udlejning.

Mvh

Susanna Søndermark Jensen

Blåvand Grundejerforening, formand



sagsnr. 2020-13072

**Høringssvar fra Blåvand Grundejerforening**  
6.10.2020

d.

Det er med glæde, at vi i Blåvand Grundejerforening læser forslaget til vejledning af håndtering af store sommerhuse. Blåvand er et sommerhusområde med ca. 2800 huse.

Der er i høj grad behov for en afklaring af, hvad der betragtes som erhvervsmæssig udlejning og hvad, der betragtes som supplement til udgifterne i forbindelse med et sommerhus. Sidstnævnte ligger jo allerede som en mulighed i sommerhusloven, hvorimod erhvervsmæssig/professionel udlejning ikke er tilladt.

I de senere år er der i Blåvand skudt mange, meget store udlejningssommerhuse op. De er hovedsageligt placeret i eksisterende gamle sommerhusområder, hvor de hverken passer ind i sommerhusmiljøet eller tilføjer det noget godt. Mange af de store udlejningshuse kan rumme ml. 18 – 24 personer (en hurtig sammentælling viser 25 eksisterende huse på ml. 212 – 353m<sup>2</sup> – heri er ikke medregnet mindst 7 huse under opførelse, der er større end 250m<sup>2</sup>)

I lighed med andre steder, hvor der opføres såkaldte minihoteller i sommerhusområderne, medfører de også i Blåvand et stort slid på naturen, affalds- og ikke mindst støjgener. Naboskab til et sådant stort udlejningshus medfører ikke kun et økonomisk værditab men i høj grad også et rekreativt. Hverken ejere eller lejere sætter pris på et sådant naboskab. Vi finder det urimeligt, at det er naboerne, der kommer til at betale prisen for, at investorer kan fylde mere på kontoen.

Det traditionelle sommerhusmiljø er under pres og er i færd med at blive erstattet af en sommerhusindustri, der går ud på at maksimere udlejningens omfang både hvad angår overnatningskapacitet og udlejede uger.

Som nævnt slider det voldsomt på netop den natur, der skulle være områdets aktiv, og måske endnu værre, så åbner det op for, at den danske særregel, der forhindrer udenlandsk opkøb af Vestkysten, på sigt bliver ophævet. Det er nok de færreste, der forbinder et hus med plads til 20-30 personer, aktivitetsrum, mange badeværelser og flere køleskabe med et sommerhus til eget brug. Kapaciteten svarer til et mindre hotel eller vandrehjem.

Lige pt er der tre lokalplaner for sommerhusområderne i Blåvand i høring.

Langt hovedparten af indsigelserne (183 i forhøringen) handlede om modstand mod de store sommerhuse. Det betød, at størrelsen blev sat lidt ned: fra megastort (næsten 500m<sup>2</sup> for de største) til kæmpestort (335m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> sekundære bygninger)

Forslaget er vedtaget med et flertal i Varde Byråd, og såfremt det fastholdes, vil det betyde, at der afhængig af område fremover må bygges flg. etageareal: 250 - 335m<sup>2</sup> + sekundære bygninger på 50m<sup>2</sup>, såfremt bebyggelsesprocenten på 15 overholdes. Dvs, at hvis Erhvervsstyrelsens definition på store sommerhuse (150m<sup>2</sup>) skulle efterleves, så vil alle nyopførte sommerhuse fremover komme under kategorien 'store sommerhuse', såfremt de udnytter byggeretten maksimalt.

Det er vores håb, at man besinder sig i Varde Kommune og ikke kun lader erhvervshensyn være styrende for lokalplanlægningen men indser, at man med tilladelse til så kæmpestore udlejningshuse risikerer at tage det første spadestik til den danske sommerhusregels undergang – og dermed bortsalg af 'arvesølvet'.

Mht. Vejledningen for udlejning af sommerhuse så vi dog gerne, at tilladelsen til, at et ægtepar kan udleje fire sommerhuse ændres. Ifgl. vejledningen kan et ægtepar stadig udleje 4 huse i op til samlet 140 uger om året uden at det bliver betragtet som erhvervsmæssig udlejning. I Blåvand er gennemsnitsprisen på en uge nok ca. 5-10.000 afhængig af størrelse og beliggenhed. Man kan så selv gange ugeprisen op med udlejede uger og konstatere, at man kan få en endog temmelig pæn årsindkomst ud af ejerskabet. Det er uholdbart i forhold til, at den danske særlov tilsiger, at udlejningen skal betragtes som et supplement og ikke have karakter af professionel udlejning.

Bortset fra de sidstnævnte forbehold kan vi kun bifalde initiativerne, som de er fremlagt i vejledningsforslagene.

Med venlig hilsen  
Blåvand Grundejerforening  
Susanna Søndermark Jensen, formand

**Fra:** [Marianne Havsager](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072 - Høringssvar vedr. udkast til vejledning for udlejning af sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 13:50:22  
**Vedhæftede filer:** [image002.png](#)  
[Business Region Esbjerg - høringssvar udlejning af sommerhuse-.pdf](#)

---

Erhvervsstyrelsen

Vedhæftet høringssvar fra Business Region Esbjerg.

### Med venlig hilsen

Marianne Havsager  
Projektadministrator



Niels Bohrs Vej 6  
6700 Esbjerg

Telefon +45 3697 3540 / +45 2239 1855

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
DK – 2100 København Ø

Høring – Vejledning om Udlejning af sommerhuse mv.

Erhvervsforeningerne i hhv. Varde, Tønder, Fanø og Esbjerg Kommuner (ProVarde, Tønder Erhvervsråd og Business Esbjerg) vil hermed tilkendegive vores fulde opbakning til høringssvaret givet af Destination Vesterhavet til ovenstående høring.

Den foreslåede ændring i udlejningen af sommerhuse vil medvirke til en massiv reduktion i økonomisk omsætning i erhvervslivet i de berørte kommuner.

Det vil ramme både direkte i det mistede døgnforbrug som omsættes umiddelbart hos udlejningsbranchen og hos detailbutikker og oplevelsesindustrien bredt.

Den vil også ramme de private husejere, som mister indtægt og dermed både mulighed og incitament til at hyre håndværkere til vedligehold og forbedringer af deres sommerhuse. Dertil kommer den mistede indtægt for husejerne, som ellers kan anvendes på anden form for privat omsætning til gavn for samfundsøkonomien.

I de sydvestjyske kommuner har vi gennem mange år arbejdet hårdt for at udvide turismesæsonen til at være helårsturisme. En indsats som også politisk har haft stor prioritet. Med helårsturisme sikres stabilitet rent arbejdsmarkedsmæssigt hos de berørte aktører. Ligesom det er muligt konstant at arbejde med et generelt serviceløft hos de mange medarbejdere i erhvervet. De foreslåede reduktioner i udlejninger vil primært ramme i ydersæsonen, og dermed modarbejde ønsket om samlet kompetenceløft og sikring af de faste ansættelser.

Endeligt vil vi fremføre et budskab om betydningen af bæredygtighed og klimahensyn fra vores væsentligste kundeområde, Tyskland. I den vedhæftede artikel dokumenteres det, at det rent klimamæssigt er et rigtig dårligt valg at give vores tyske gæster incitament til at vælge alternative rejsedestinationer end netop vores område i Sydvestjylland.

CO<sub>2</sub> aftrykket ved en bilferie fra Hamborg til Syddanmark ligger på 117 kg, til Østrig på det dobbelte og ved flyrejser stiger det typisk til det ti-dobbelte. Se vedhæftede.

Det er derfor vores klare anbefaling, at man ikke vedtager de foreslåede reduktioner i udlejning af sommerhuse.

**Business Region Esbjerg**  
Niels Bohrs Vej 6  
6700 Esbjerg

Tlf.: +45 36 97 35 00

info@bre.dk  
www.bre.dk  
CVR: 30 25 38 41

---

Business Region Esbjerg beskæftiger sig med erhverv, turisme, uddannelse og politik på tværs af:

- **Esbjerg** Kommune
- **Fanø** Kommune
- **Tønder** Kommune
- **Varde** Kommune

I samarbejde med:

- Business Esbjerg
  - ProVarde Erhvervsudvikling
  - Rømø-Tønder Turistforening
  - Tønder Erhvervsråd
- 

Business Esbjerg

ProVarde

Tønder Erhvervsråd/  
Rømø- Tønder Turistforening

Susanne Nordenbæk

Finn Erik Kristiansen

Peter Engel-Andreasen

**Fra:** [Henrik Hartmann Jensen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [mga@jammerbugt.dk](mailto:mga@jammerbugt.dk); [hog@jammerbugt.dk](mailto:hog@jammerbugt.dk); [Thomas Stevn Kruse](#); [Rasmus Engsig](#); [Mette Højris Gregersen](#)  
**Emne:** Høringssvar BRN 6. oktober 2020 - Erhvervsstyrelsens forslag til vejledninger om udlejning m.v. af store sommerhuse.pdf  
**Dato:** 6. oktober 2020 16:53:34  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Høringssvar BRN 6. oktober 2020 - Erhvervsstyrelsens forslag til vejledninger om udlejning m.v. af store sommerhuse.pdf](#)

---

Erhvervsstyrelsen

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

Sagsnr. 2020-13072

Hermed fremsendes på vegne af bestyrelsesformand Mogens Christen Gade, Business Region North Denmark vores høringssvar til vejledningerne om udlejning m.v. af store sommerhuse.

Venlig hilsen

**Henrik Hartmann Jensen**

Sekretariatsleder

Mobil: 2520 1571

[hhj@aalborg.dk](mailto:hhj@aalborg.dk)



[brn.dk](http://brn.dk) | [LinkedIn](#) | [Nyhedsbrev](#)

Erhvervsstyrelsen

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

Sagsnr. 2020-13072



Business  
Region North  
Denmark

6. oktober 2020

## Høringsvar – Erhvervsstyrelsens udkast til vejledninger vedr. sommerhuse

På vegne af bestyrelsen for Business Region North Denmark (BRN), dvs. samtlige nordjyske borgmestre og regionsrådsformanden, fremsendes hermed et høringssvar til Erhvervsstyrelsens aktuelle udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. samt vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

BRN arbejder generelt for at sikre de bedst mulige rammevilkår også for turismeerhvervet i Nordjylland, hvor turismen udgør en meget væsentlig del af de nordjyske arbejdspladser og omsætning. Set i det lys er det vores vurdering, at de nye vejledninger vil forringe rammevilkårene og få konsekvenser i form af begrænsningerne i overnatningskapaciteten i udlejede sommerhuse.

Konkret lægger den nye vejledning om udlejning af sommerhuse op til at antallet af mulige udlejningsuger for store sommerhuse indskrænkes fra 41 til 35 uger årligt. Det vil få store konsekvenser i de nordjyske destinationer, hvor overnatningskapaciteten i sommerhuse udgør den vigtigste overnatningsmulighed.

Stramningerne vil ikke blot ramme de private udlejere og gøre investeringer i øget udlejningskapacitet mindre attraktive. Det vil også ramme det lokale erhvervs- og kulturliv, som lever af turismen, og dermed er mange lokale arbejdspladser også på spil. Dette er baggrunden for vores bekymring.

Samtidig vil det også være et helt modsatrettet signal og stik imod de strategier, som Erhvervsstyrelsen og de lokale destinationer arbejder for. Den nationale Strategi for Dansk Turisme fra 2016 peger netop på, at der er kapacitetsudfordringer og behov for at udnytte den eksisterende kapacitet bedre. Reduktionen af udlejningsperioden vil primært forringe muligheder for udlejning i ydersæsonen – helt i modstrid med alle intentioner om sæsonudvidelse og skabe grundlag for helårsturisme. Yderligere har regeringen bevidst og helt nødvendigt taget en række initiativer til "kickstart" af dansk turisme i lyset af Covid-19, og i det lys er forslaget til ny vejledning også "ude af takt". Vi har brug for øget kapacitet – ikke det modsatte!

Specifikt går markedstendensen for nye sommerhuse i retning af større efterspørgsel efter moderne, bæredygtige feriehus af høj kvalitet, og forslaget til ny vejledning vil begrænse investeringerne i dette efterspurte ferieprodukt – i modstrid med alle øvrige initiativer såvel fra centralt som lokalt hold.

Vi vil fra bestyrelsen i **BRN opfordre Erhvervsstyrelsen til at fastholde et uændret niveau for udlejningsuger for sommerhuse uafhængigt af størrelsen**, og vi kan ikke støtte op om en ny vejledning, der giver unødvendige restriktioner. Med hensyn til forslaget til vejledning for kommunernes planlægning er det BRN's vurdering, at kommunerne allerede har tilstrækkelige redskaber og er opmærksomme på de planlægningsmæssige redskaber til hensigtsmæssige placeringer og anvendelse af store sommerhuse.

Venlig Hilsen

Mogens Christen Gade

Bestyrelsesformand Business Region North Denmark

BRN

Boulevarden 13  
9000 Aalborg

[Businessregionnorthdenmark.dk](http://Businessregionnorthdenmark.dk)

CVR-NR. 36220406

EAN-NR: 5798 0037 51627

**Fra:** [Nina Larsen Saarnak](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** DN's hørings svar vedrørende sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 12:18:48  
**Vedhæftede filer:** [DN hørings svar til vejledning om store sommerhuse og veildning om udlejningsregler.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Hermed fremsendes Danmarks Naturfredningsforenings hørings svar til ”Udkast til Vejledning om planlægning for store sommerhuse” og ”Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse”.

Med venlig hilsen

*Nina*

-----  
Nina Larsen Saarnak  
Leder for lokale sager / Cand. Scient Geograf  
Danmarks Naturfredningsforening  
Masnedøgade 20, 2100 København Ø  
Tlf.: 39 17 40 00  
Dir.tlf.: 31 19 32 38, [nis@dn.dk](mailto:nis@dn.dk)



Dato: d. 8. oktober 2020

Til: Erhvervsstyrelsen, [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Vedr. sagsnummer 2020-13072



Danmarks  
Naturfredningsforening

Masnedøgade 20  
2100 København Ø  
Telefon: 39 17 40 00  
Mail: dn@dn.dk

## **Danmarks Naturfredningsforenings hørings svar til "Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" og til "Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse"**

Problemerne omkring kæmpesommerhusene er et blandt flere eksempler på, at dele af sommerhusområderne gradvist er ved at ændre karakter, fra ekstensive fritids- og rekreative områder, til mere intensiv anvendt og mere urbant prægede områder. Det risikerer at påvirke såvel natur- og kulturmiljø i og omkring sommerhusområderne, og det risikerer at underminere formålet med områderne.

Udviklingen skyldes blandt andet lempelige udlejningsregler som tillader udvidet brug af sommerhusene, lempede regler for helårsbeboelse i sommerhusene, mangelfuld planlægning i sommerhusområderne, mangelfuld håndhævelse af eksisterende planlægning og gennem de senere år også byggeriet af de så kaldte kæmpesommerhuse.

Problemerne omkring kæmpesommerhusene drejer sig primært om, at husene tillades opført i sommerhusområder, og at de forsøges reguleret efter regler om sommerhuse, selv om der reelt ikke er tale om en anvendelse der harmonerer med sommerhusformål. Forsøget på at regulere de store udlejningshuse efter et regelsæt som ikke har denne anvendelse som formål, har den konsekvens, at sommerhusreglerne kompliceres, og at der opstår utilstrækkelige planlægningsmæssige rammer. Kæmpehusene bør i stedet reguleres efter andre regler, der bedre afspejler deres formål og anvendelse.

### **Kæmpehuse til udlejning er ikke sommerhuse**

De fleste regulære sommerhusområder ligger naturskønt. Der er langt overvejende tale om mindre huse, og mange af dem er beliggende på store grunde. Områderne giver adgang til at tilbringe fritid, weekender og ferie i eller nær natur. Sommerhuse er derigennem medvirkende til, at danskerne får adgang til og oplevelser i naturen, som har en positiv effekt på sundheden og som måske giver en øget forståelse for naturen og en viljen til at passe godt på den.

Mange forbinder en tur i sommerhuset med ro, afslapning og tid til den nære familie eller venner. Der opstår problemer, når rammerne for regulering af sommerhuse også anvendes på byggeri i og anvendelse af sommerhusområderne som strider mod denne opfattelse.

Sammenholdes ovenstående beskrivelse med anvendelsen af kæmpehusene bliver det tydeligt, at husene reelt ikke kan betragtes som sommerhuse. Den 6. oktober 2020 kan man i Frederiksborg Amtsavis læse artiklen "*Halsnæs som skrækeksempel*", hvor en samling af kæmpehuse i et sommerhusområde i Asserbo betegnes som en regulær partylandsby pga. anvendelsen og antallet af gæster i husene, og fordi flere huse ligger samlet på et areal, hvor den tidligere vegetation er fjernet.

At de store huse ikke er sommerhuse i gængs forstand bliver tydelig i vejledningen om planlægning for store sommerhuse.



Vejledningen er grundlæggende problematisk. Allerede fra første sætning fremgår det, at *"Nye sommerhuse er med til at skabe vækst og udvikling i lokalsamfundene og styrke den danske kyst- og naturturisme"*. DN peger på, at lovgivningen omkring sommerhuse ikke er lagt an på, at sommerhuse er et væksttiltag som har til formål at skabe udvikling. Sommerhusene har i stedet til formål at sikre den almindelige dansker adgang til et sommerhus, og den danske sommerhusregel har netop til formål at holde priserne nede for flertallets skyld.

Vejledningen om planlægning for store sommerhuse redegør på flere punkter for, hvordan de store udlejningshuse adskiller sig fra almindelige sommerhuse, og det beskrives flere steder, hvilke problemer det medfører. At husene primært er en økonomisk investering og ejerne kun selv skal anvende huset ganske få uger om året, er med til at understrege denne pointe.

Det fremgår for eksempel af vejledningen, at det kan være nødvendig at gennemføre matrikulære ændringer for at opnå større grunde og søge dispensation fra gældende bebyggelsesprocenter, fordi kæmpehusene ikke kan indpasses i de gældende planlægningsmæssige rammer for sommerhusområderne. Det fremgår også, at kæmpesommerhusene ofte medfører større fast belægning end almindelige sommerhuse for at lette vedligeholdelsen af udendørsarealer. Det nævnes ligeledes, at der kan være brug for en særskilt sektorplan for håndtering af affald, fordi kæmpesommerhusene genererer så store mængder affald i højsæsonen, at det ikke kan håndteres på samme måde som for de eksisterende og mindre sommerhuse.

Kæmpehuse - der langt overvejende anvendes af større grupper der lejer sig ind i kortere perioder, og som i visse tilfælde også deler faciliteter, er ikke det der normalt forstås ved et sommerhus. Bygningernes størrelse, anvendelsen af grunden og aktiviteterne i husene har mere til fælles med de forhold der planlægges for i forbindelse med feriecentre og lignende.

Kæmpehuse i sommerhusområderne er med andre ord en anvendelse der ikke harmonerer med den almindelige opfattelse af eller planlægning for sommerhuse. Derfor er der brug for en planlægningsmæssig ramme som bringer overensstemmelse mellem det der foregår i virkeligheden, og de regler der regulerer det. Ved at fastholde et regelsæt for husene som ikke harmonerer med anvendelsen, vil der skabes vedvarende problemer, som en vejledning ikke kan dæmme op for.

DN anbefaler derfor, at de store udlejningshuse ikke reguleres efter regler for sommerhuse, men at der findes en bedre egent reguleringsmæssig ramme. Det bør nærmere vurderes, om der skal udvikles nye planlægningsmæssige regler for de store udlejningshuse eller om planlægningen for dem kan indpasses som en del af de eksisterende planlægningsmæssige rammer for eksempelvis feriecentre og lignende.

## **Udlejningsregler**

Selv om DN ikke direkte har holdninger til udlejningsregler, så har foreningen dog en holdning til reglerne i det omfang de har potentiale til negativt eller positivt at påvirke natur og miljø. Reglerne bør derfor være forståelige med en klar sammenhæng mellem formålet med sommerhusområderne og de opstillede regler.

Det kan give god mening, at en sommerhusejer kan udleje sit sommerhus i en periode. Men de færreste ejer 3-4 sommerhuse til eget forbrug, og slet ikke kæmpesommerhuse. Og de fleste vil nok betragte en indkomst fra udlejning som modsvarer en almindelig årsløn eller mere for at være erhvervs-mæssig i strid med de øvrige regler for sommerhuse.

Reelt set har de færreste mere end 2 sommerhuse, og perioden de kan lejes ud – hvis de reelt er til privat forbrug – bør være begrænset, ligesom der bør være et rimeligt loft på indtjeningen ift. hvornår den er erhvervs-mæssig. Har en familie sådanne helt særligt omstændigheder som kan dokumenteres, kan der arbejdes med dispensationsregler for en begrænset periode.

## **Kæmpesommerhuse presser benyttelse såvel som beskyttelse**

Debat om naturbeskyttelse tager ikke sjældent afsæt i diskussionen om at finde en passende balance mellem benyttelse og beskyttelse. Men kæmpehuse i sommerhusområder udgør reelt et problem for begge dele. Det sker, fordi den aktuelle benyttelse ikke harmonerer med den almindelige benyttelse af sommerhuse, og den vedvarende udlejning til større grupper medfører gener for naboer, for anvendelsen af omgivelserne og for naturen. Og det sker, fordi naturbeskyttelsen kommer under pres, hvis gamle sommerhusgrunde med et højt naturindhold ryddes og erstattes af græsplæner og fast belægning, eller hvis usædvanligt mange mennesker pludselig benytter et følsomt naturområde.

Kæmpehusene er dog ikke alene om at presse natur og biodiversitet i og omkring sommerhusområderne. Det er kendt, at sommerperiodens indryk i klitlandskaberne slider på kystens naturtyper.

Mangelfulde planlægning i sommerhusområder – eller mangelfuld håndhævelse af planlægningen – kan resultere i at ældre og ofte mindre sommerhuse erstattes af større huse med mere helårspræg. I forhold til natur og biodiversitet er det problematisk, hvis gamle bevoksede sommerhusgrunde og naturgrunde konverteres til parcelhusligende haver, hvor naturlig vegetation erstattes af græsplæner og prydblister, og hvor dyrenes frie bevægelighed i områderne måske forhindres af nye hegn og plankeværker.

De seneste års lempelser af reglerne for anvendelsen af sommerhusområderne – herunder også til helårsbeboelse for pensionister efter kun 1 års ejerskab – risikerer ligeledes at betyde et øget pres for asfaltering, affaldshåndtering, belysning, adgang til social service m.v. Det risikerer at ændre sommerhusområdernes naturindhold til det ringere, og risikerer at ændre kulturmiljøet og karakteren af områderne fra en ekstensiv, rekreativ fritidsbebyggelse til et område med en langt mere urban karakter.

## **Juster planloven - så der kan planlægges for natur**

Fremme af biodiversitet er nævnt i planlovens formål. På trods heraf, er det ikke muligt at inddrage biodiversitet som en del af formålet med lokalplanlægningen. Det gør det således vanskeligt også gennem planlægningen at sikre eller udvikle natur og biodiversitet i såvel byzone som sommerhusområder. Det bør der ændres på.

Derfor foreslår DN, at planloven justeres således, at det både i kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen bliver muligt at sætte rammer og bestemmelser for naturindholdet.

Konkret foreslås det, at det bliver muligt i de generelle rammer for lokalplanlægning at fastlægge en minimums begrønningsprocent. Sammen med rammerne for bebyggelsesprocenter m.v. bliver det således muligt at planlægge for, hvor stor en del af et område eller en grund skal have et "grønt" indhold, hvilket har betydning for såvel naturindholdet som forhold omkring regnvandshåndtering m.v. Denne ændring bør suppleres med, at det gennem lokalplanlægningen gøres muligt at lokalplanlægge med natur og biodiversitet som formål. Dermed kan begrønningsprocenten udmøntes gennem bestemmelser i lokalplaner for kvaliteten og indholdet af "det grønne". Det vil skabe bedre rammer for i byzoner og sommerhusområder at sikre, bevare og udvikle naturkvaliteter samtidig med at områderne renoveres og/eller udvikles.

## **Vejledning om natur i sommerhusområder**

Den stigende intensivisering af udnyttelsen i sommerhusområderne risikerer negativt at påvirke biodiversitet, landskaber, kulturmiljø og områdernes særpræg i almindelighed. Derfor kan det være hensigtsmæssigt, at planlægge for naturen i sommerhusområderne. Det kan for eksempel dreje sig om at fastlægge bygnings- og belægningsfri bufferzoner omkring væsentlige na-

turelementer og naturtyper - også selv om de ikke i sig selv har en størrelse som gør dem omfattet af naturbeskyttelsesloven, om udpegning af bevaringsværdige træer, gamle hegn, stengærder og anden væsentlig vegetation m.v. som er med til at give området sit særpræg og sikre naturens kvaliteter. Også bestemmelser om hegning, belysning, pleje af beplantning m.v. i samspil med de bygningsregulerende bestemmelser om højder, størrelser og materialevalg kan have stor indflydelse på kvaliteten og oplevelsen af sommerhusområderne for både natur og mennesker.

En politisk aftale fra 2018 omfattede krav om at minimum 4 % af en række nye sommerhusområder blev udlagt til natur. Derfor peger DN på behovet for en statslig vejledning om fremme af natur og biodiversitet i og omkring sommerhusområderne. En sådan vejledning kan ses i tæt sammenhæng med kommunernes udpegning af grønt danmarkskort og kommunernes øvrige indsatser på natur- og landskabsområdet.

## **Spildevandsforhold**

Det foreslås, at vejledningen om planlægning for store sommerhuse også forholder sig til spildevandsforholdene. Der er mange steder stort pres på spildevandssystemet, hvilket talrige overløb vidner om. Der er konkrete eksempler, hvor uheldigt placerede sommerhusområder uden kloakering har medført alvorlig forurening af naturen, for eksempel på Rømhø.

Swimmingpools og spa i kæmpehusene samt store tagflader og store befæstede arealer medvirker til at øge den vandmængde systemet skal aftage, ligesom det høje besøgstal øger antallet af personækvivalenter.

Der bør det af hensyn til miljøforholdene ikke være muligt at opføre kæmpehuse med mange overnattende gæster, hvis der ikke kan sikres tilslutning til kloaknettet, uanset hvor husene opføres. Dette bør desuden indgå som et væsentligt element i relation til planernes miljøvurderinger.

## **Beskyttet natur i sommerhusområder**

Mange sommerhusområder – særligt langs den Jyske vestkyst, er beliggende i §3 beskyttede naturområder. Beskyttelsen gælder dog ikke altid i områderne, hvis grundlaget for sommerhusene blev vedtaget før naturbeskyttelsen trådte i kraft. I flere af disse områder fastlægger gamle servitutter naturbeskyttende tiltag så som at sommerhuse skal bygges på sokkelgrunde, eller begrænsninger ift. beplantning på grundene. Derfor bør det vurderes, i hvilket omfang nye lokalplaner i sådanne områder udgør en reelt trussel mod naturen.

## **Fasthold sammenhængen mellem behov og nyudlæg af byggeri**

Generelt peger DN på, at der ikke bør udlægges arealer i naturfølsomme områder og værdifulde landskaber til flere sommerhuse. Særligt bør det ikke ske, når vejledningen peger på, er der tale om områder til vækst og udvikling, og områder hvor det tilsyneladende accepteres inden for de planlægningsmæssige rammer at bygge partylandsbyer.

DN mener fortsat, at der bør være et tæt forhold mellem behovet for nybyggeri og tilladelser til nybyggeri. DN peger på, at der ikke bør åbnes for planlægning af sommerhusområder alene af den grund, at der er villige investorer eller ønsker om økonomisk vækst og udvikling.

## **Beplantning og støjreduktion**

Jf. vejledningen om planlægning for store sommerhuse, fremhæves det, at beplantning kan bruges til at reducere udendørs støj. Beplantning har reelt en relativt lav lyddæmpende effekt, og er derfor et tvivlsomt forslag til reelt støjreduktion.

## Konklusion

DN peger overordnet på, at der er brug for en anden planlægningsramme for de store udlejningshuse (kæmpesommerhuse). DN foreslår:

- at den planlægningsmæssige ramme justeres, så der bringes overensstemmelse mellem det der foregår i virkeligheden og de regler der regulerer det. Konkret mener DN ikke, at kæmpehuse til massiv udlejning hører hjemme i sommerhusområderne. Kæmpehusene bør ikke reguleres som sommerhuse, men efter anden lovgivning der bedre afspejler deres anvendelse til feriecenterlignende formål
- at reglerne for udlejning af sommerhuse udformes således, at der er en tydeligere reel sammenhæng mellem formålet med sommerhusområderne og de opstillede regler, og at dette afspejles i både antal af sommerhuse der kan udlejes, udlejningsperioden og loft over indtjeningen jf. sommerhusloven. DN bakker således op om en mere restriktiv linje, både i forhold til antal sommerhuse der kan udlejes, længden på udlejningsperioden og størrelsen på indtjeningen
- at der ikke bør opføres kæmpesommerhuse uden for kloakerede områder, og at miljøvurderingen af planer for sådanne huse bør behandle spildevandsforhold
- at planloven justeres, så der kan kommuneplanlægges for begrønningsprocenter i de generelle rammer for lokalplaner, og der kan lokalplanlægges bl.a. med biodiversitet som formål
- at staten udarbejder en vejledning om natur i sommerhusområder. Såfremt staten fastholder, at kæmpehuse skal reguleres efter regler om sommerhuse, foreslår DN, at vejledningen tilføjes anbefalinger omkring sikring af og planlægning for natur og miljøforhold, som fremhævet i høringsvaret.

Med venlig hilsen

Nina Larsen Saarnak  
Leder for lokale sager  
31193238, [nis@dn.dk](mailto:nis@dn.dk)

**Fra:** [Christian Idorn](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** 2020-13072 høringssvar udkast til vejledning af udlejning af sommerhuse m.v.  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:54:26  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[DRC høringssvar 2020-13072 Erhvervsstyrelsen.pdf](#)

---

Til rette vedkommende,

Venligst se vedlagte høringssvar til ovenstående sag.

DRC har ikke modtaget høringsmaterialet direkte, s  I gerne opdatere jeres høringsliste med vores mailadresse [drc@thehost.dk](mailto:drc@thehost.dk).

DE BEDSTE HILSNER

CHRISTIAN IDORN  
POLITISK KONSULENT  
T. +45 33 25 10 11 | D. +45 88 93 94 08 | M. +45 40 46 30 45  
DRONNINGENS TVÆRGADE 8A, 1302 KØBENHAVN K  
[CHI@THEHOST.DK](mailto:CHI@THEHOST.DK) | [THEHOST.DK](http://THEHOST.DK)

**DRC** DANMARKS  
RESTAURANTER  
& CAFEER

**THE  
HOST**

FØLG OS P    

8. oktober 2020

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Ref.: 2020-13072

**Høringssvar til udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Erhvervsstyrelsen har sendt udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse, og Danmarks Restauranter & Caf er (DRC) skal hermed komme med sine bemærkninger.

**Generelle bemærkninger**

DRC ønsker at give sin fulde opbakning til Dansk Erhvervs høringssvar i sagen.

**Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Som repræsentant for mere end 1.400 restauratører landet over, herunder restauranter, cafeer m.m. beliggende i sommerhusområder, ser DRC med særlig stor bekymring på, at der i udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. lægges op til at begrænse udlejningen til 35 uger.

Begrænses antallet af uger vil det direkte skade lokale restauratører, der ellers bidrager med økonomi og beskæftigelse til lokalområderne.

Der er potentiale og vision om at skabe helårsturisme langs kysterne, hvilket restauratører er med til at arbejde hårdt for bliver realiseret. Udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. vil skade de målsætninger.

Derfor kan DRC ikke støtte vejledningen i den nuværende form. Vi håber derfor, at overstående samt høringssvaret fra Dansk Erhverv, vil blive taget til efterretning.

Med venlig hilsen

Christian Idorn  
Politisk konsulent, DRC

**Fra:** [Lars Ramme Nielsen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Lotte Holmstrup](#); [Høringssager](#); [Lars Ramme Nielsen](#); [Jeppe Mortensen](#); [Anne Fuglsang-Damgaard Sina](#)  
**Emne:** HØRINGSSVAR: Sagsnummer 2020 - 13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 11:45:56  
**Vedhæftede filer:** [Høring - udkast til vejledning om udlejning & planlægning af sommerhuse.pdf](#)

---

Med venlig hilsen

Lars Ramme Nielsen  
Chef for turisme og oplevelsesøkonomi

M. +4531436793  
T. +4533746087  
[LRN@DANSKERHVERV.DK](mailto:LRN@DANSKERHVERV.DK)

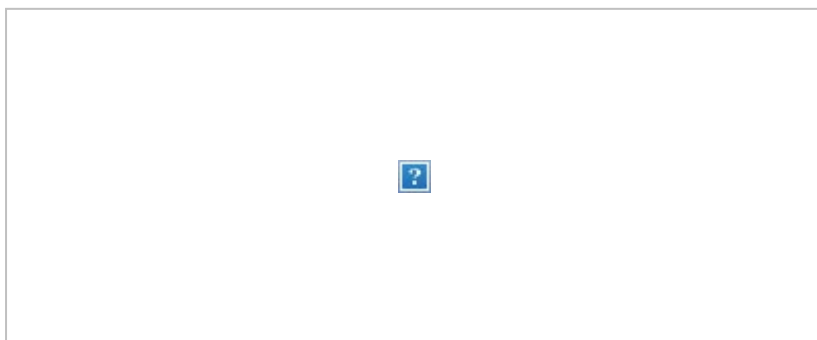


Dansk Erhverv er erhvervsorganisation og arbejdsgiverforening for et af verdens mest handlekraftige erhvervsliv. Vi handler på vegne af 16.000 medlemsvirksomheder og 100 brancheforeninger. Vi arbejder for, at Danmark bliver verdens bedste land at drive virksomhed i. For kun på den måde kan vi fremtidssikre velstanden og velfærd i Danmark.

**DANSK ERHVERV**  
Børsen  
DK-1217 København K

CVR nr. 43232010  
[info@danskerhverv.dk](mailto:info@danskerhverv.dk)  
T. +45 3374 6000

[www.danskerhverv.dk](http://www.danskerhverv.dk)



[Læs vores persondatapolitik online](#)

Erhvervsstyrelsen  
Sagsnummer 2020 - 13072  
sommerhusloven@erst.dk

8. oktober 2020

## **Høring, udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Dansk Erhverv giver gerne bemærkninger til de to udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. henholdsvis vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

### **Generel bemærkning**

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 incitamenter 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. Feriehuse er det bedste redskab til at holde hånden under helårsturismen, detailhandlen, kulturtilbud, lokale håndværksmestre m.v.

Diskussionen om tolkning af erhvervmæssig udlejning udspringer af kritik af opførelse af 12 større sommerhuse i Asserbo Plantage og enkelte andre steder i Danmark, der har givet nabogener. Dansk Erhverv anerkender problemstillingen.

Men Dansk Erhverv finder det overordnet meget beklageligt, at udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse på ingen måde løser disse problemstillinger, men tværtimod vil være til stor skade for udviklingen af kystturismen og visionen om en økonomisk og jobmæssig bæredygtig helsårsturisme ved kysterne i Danmark.

Begrænsningerne i udkastet til vejledning løser ikke problemet for naboerne i Asserbo og andre steder. Disse problemer skal løses gennem adfærdsændringer blandt gæster og ved fremtidig planlægning af nye områder. Jf nedenfor.



### **Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til en ny vejledning om sommerhusloven 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 kr. og 9.300 fuldtidsjob langs de danske kyster.

Dansk Erhverv mener, at vejledningen i sin nuværende form må ændres på væsentlige punkter, hvis den ikke skal skade turismen.

Vejledningen indeholder en række stramninger. Herunder begrænsninger i udlejningen til 35 uger, begrænsninger for sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>, begrænsninger ved udlejning af mere end ét sommerhus og krav til hvordan husejere benytter deres eget sommerhus.

Dansk Erhverv finder det meget tvivlsomt, om Erhvervsstyrelsen lovligt kan gennemføre en så gennemgribende en praksisændring.

Dansk Erhverv finder ikke argumenter for at ændre den hidtidige praksis hvor sommerhusejere har mulighed for 43 ugers udlejning inkl. eget brug, mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset og mulighed for udlejning af to sommerhuse pr. person, så længe de to sommerhuse ikke meget tæt geografisk.

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

Dansk Erhverv er bekendt med, at en lang række kystkommuner i Danmark gerne tager ansvar og forpligter sig til at forbedre planlægningen for store sommerhuse, herunder at følge Erhvervsstyrelsens vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Dansk Erhverv anerkender denne og finder som nævnt, at løsningen af de reelle problemer findes dels ved bedre planlægning af opførelsen af store sommerhuse. Dels ved kodeks for adfærd i sommerhusområder.

For med vækst og udvikling følger også et ansvar. For at sikre den rigtige balance i sommerhusområderne i Danmark vil Dansk Erhverv i samarbejde med kommuner og Feriehusudlejernes Brancheforening tage initiativ til udarbejdelse af et gæstekodeks for feriehusgæsternes adfærd og hensyn i.f.t. støj, trængsel og godt naboskab i sommerhusområderne.

Herunder et fælles arbejde for alle feriehusbureauer, der er medlem i Feriehusudlejernes Brancheforening om et udlejerkodeks.

Dansk Erhverv har allerede startet dialog på borgmesterniveau med de primære kystkommuner om at øge samarbejdet med kommunerne om infrastrukturen i nuværende og kommende sommerhusområder.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Ramme Nielsen', written in a cursive style.

Lars Ramme Nielsen  
Chef for turisme og oplevelsesøkonomi

**Fra:** [Henrik Langgaard Lystbæk](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Sune K. Jensen](#); [Lasse Fridberg Bilstrup](#)  
**Emne:** Høringssvar vedr. sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 2. oktober 2020 08:56:13  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Høringssvar fra DI.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Tak for muligheden for at afgive høringssvar på vejledning til udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse (sagsnummer 2020-13072).

Vedlagt er høringssvar på vegne af DI.

Med venlig hilsen

**Henrik Langgaard Lystbæk**  
Chefkonsulent

(+45) 3377 3957  
(+45) 2284 6867 (Mobil)  
[hely@di.dk](mailto:hely@di.dk)  
[di.dk/turisme](http://di.dk/turisme)



Læs, hvordan DI behandler og beskytter  
persondata i [DI's Privatlivspolitik](#)

## Høring vedr. udkast til vejledninger om udlejning og planlægning af sommerhuse

### 1. Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

DI vil gerne kvittere for, at det er positivt, at der formuleres en vejledning, der skaber klare retningslinjer for vurdering af, om privatpersoners udlejning kan betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. En præcisering af retningslinjerne vil være til fordel for alle parter. Det er ikke mindst vigtigt, at der er vished for sommerhuskøbere, eftersom mange købere indtænker udlejning, som en måde at finansiere deres sommerhusdrøm på.

### Forkortelse af udlejningsperioden

DI ser dog med bekymring på vejledningens fortolkning af udlejningsperioden. Hvis den nye vejledning anlægger en fortolkning på maksimalt 35 ugers udlejning, før denne betragtes som erhvervsmæssig, vil det potentielt reducere den nuværende udlejningsperiode med 6 uger for en del af sommerhusudlejerne. Udlejningsperioden indgår, som et element i den samlede vurdering af, hvorvidt der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Vejledningen kan derfor med fordel præcisere, at der for 35 ugers-reglen er tale om en formodningsregel, og at dette derfor ikke alene er tilstrækkeligt til at udgøre erhvervsmæssig udlejning, men at der foretages en samlet vurdering. Det vil da i princippet være muligt at have en udlejning på 41 uger, hvis de øvrige forudsætninger ikke taler for, at der er tale om en erhvervsmæssig udlejning.

Det er DI's forståelse, at 35 ugers reglen ikke er udtryk for en praksisændring. Dermed vil det være rimeligt at antage, at de personer, der udlejer deres sommerhus i dag, alt andet lige også vil kunne fortsætte med at udleje som hidtil. Også for de der udlejer mere end 35 uger.

Der bør være opmærksomhed på, om fortolkning af vejledningen medfører en reduktion i udlejningsuger. Det vil betyde en reduktion i den samlede overnatningskapacitet og dermed også betyde færre sommerhusgæster. Det vil være et tilbageslag for udvikling af kyst- og naturturismen. Det gælder ikke mindst for ambitionen om helårsturisme i det omfang, at færre udlejningsuger kan forventes at ramme ydersæsonerne. Det vil også ramme besøgstal på attraktioner og museer, såvel som detailhandel, turisttransport, serviceleverandører eller andre, der er afhængige af turistindtægter. DI vil derfor opfordre til, at der foretages en evaluering efter en periode med henblik på at vurdere, om der er behov for justeringer i vejledningen eller i Erhvervsstyrelsens fortolkning i praksis.

### **Klarhed om fortolkning**

Med henblik på øget klarhed kan vejledningen også uddybe en række forhold. Det er blandt andet, hvornår udlejning antager mere professionel karakter. Omfatter det eksempelvis, at man som ejer benytter et udlejningsbureau eller rengøringsfirma som led i udlejningen?

Det er heller ikke klart, efter hvilke kriterier Erhvervsstyrelsen vil vurdere forhold som lejeindtægternes størrelse. DI ønsker i den sammenhæng at bemærke, at der generelt arbejdes på at øge ikke mindst udenlandske turisternes forbrug, mens de holder ferie i Danmark. Her kan high-end overnatningsprodukter være med til at tiltrække turister med et højere døgnforbrug. Lejeindtægternes størrelse bør derfor så vidt muligt vurderes i kombination med eksempelvis ejendomsvurdering eller andre indikatorer for værdien af produktet.

Derudover kan kriteriet om egen anvendelse af sommerhuset til ”rekreative formål” være en begrænsende fortolkning, da det ud fra det beskrevne ikke vil kunne omfatte eget brug til eksempelvis en periode med hjemmearbejde. Vejledningen bør tage højde for dette, så eget brug også omfatter denne type situationer i begrænsede perioder. Ikke mindst i lyset af myndighedernes aktuelle og tidligere opfordringer til hjemmearbejde i videst muligt omfang. Det omfatter også behovet for, at smittede personer selvisolerer sig, og hvor feriehuset for nogle personer vil være den mest effektive måde at selvisolere sig i forhold til andre i deres husstand.

Samlet set vil vejledningen kunne styrkes med nogle konkrete eksempler eller cases, hvor det illustreres, hvor der samlet set formodes at være tale om enten erhvervsmæssig eller privat udlejning.

## **2. Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

DI bifalder, at der udarbejdes en vejledning for planlægning af store sommerhuse, så disse kan opføres og benyttes med mindst mulige forstyrrelser til det øvrige nærmiljø.

### **Målgruppe**

DI henstiller til, at vejledningen bør rette sig mod de almindelige store familieejede sommerhuse og ikke feriecentrenes sommerhuse. Det er uagtet, om feriecentrene ejer husene, eller om de er privatejede. For feriecentre vil der være selvstændige planmæssige forhold, der kan tages i betragtning, blandt andet i forhold til eksisterende selvstændig infrastruktur og rammer inden for et ressort. Feriecentre fremstår dermed som en samlet aktivitet mere end enkelthuse.

### **Øvrige forhold i planlægningen**

Vejledningen omtaler en række overvejelser og vurderinger, som kommunerne typisk inkluderer i planlægningsprocessen. Her nævnes infrastruktur og naturværdier – se eksempelvis i afsnit vedr. *planlægning af sommerhusområder og størrelse*. I den forbindelse bør indkøbsmuligheder også inkluderes i kommunens overvejelser. Et nyt større sommerhusområde kan eksempelvis medføre en betydelig stigning i kunder hos lokale dagligvarebutikker, som kan give anledning til overvejelser om behov for flere/udvidede indkøbsmuligheder eller justering af til- og frakørsler eller parkering.

Kommunerne bør i planlægningsprocessen også overveje retningslinjer for afledning af overfladevand fra tage og belagte arealer. Dette er særligt relevant for store sommerhuse, hvor der kan være tale om betydelige vandmængder, som potentielt kan lægge pres på kloak og spildevandshåndtering.

Med hensyn til affald kan vejledningen med fordel omfatte en specificering af, at affaldssorteringen skal ske ud fra de kommende krav i den nye affaldsbekendtgørelse, der træder i kraft pr. 1/7-2021.

Endelig angiver vejledningen en række bestemmelser, som en lokalplan for sommerhusområdet ikke kan indeholde. Eksempelvis bestemmelser om udendørsmusik eller brug af støjende, motordrevne haveredskaber. I den forbindelse kan vejledningen tydeliggøre, at disse forhold kan reguleres via den lokale grundejerforening.

**Fra:** [Birthe Jørgensen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Jens Hausted](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072: Høringssvar vedr. vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.  
**Dato:** 5. oktober 2020 12:49:05  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[20201005 Høringssvar vedr sommerhusudlejning.pdf](#)

---

Hermed fremsendes Dansk Kyst- og Naturturismes høringssvar vedr. *Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.*

Vi står gerne til rådighed for yderligere uddybning.

Med venlig hilsen

**Birthe Jørgensen**

-----  
Strategi- og Policychef  
+45 6168 9892  
bjo@kystognaturturisme.dk



**Dansk Kyst- og Naturturisme**

CVR-nr: 36471271 | [www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)



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

Aabybro d. 5.10.2020

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

To primære forhold springer i øjnene:

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

Derudover får vejledningens tiltænkte forenkling også karakter af stramning ift.

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

### Begrænsning af udlejning til 35 uger

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

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

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

---

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

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





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

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

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

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

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

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

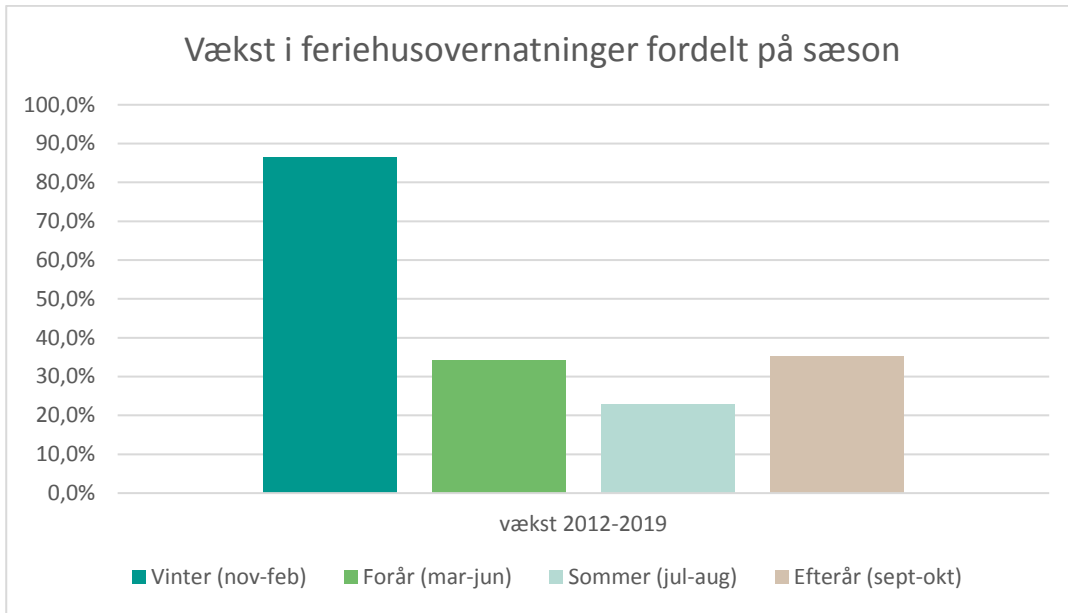
### **Fokus på flere sæsoner**

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

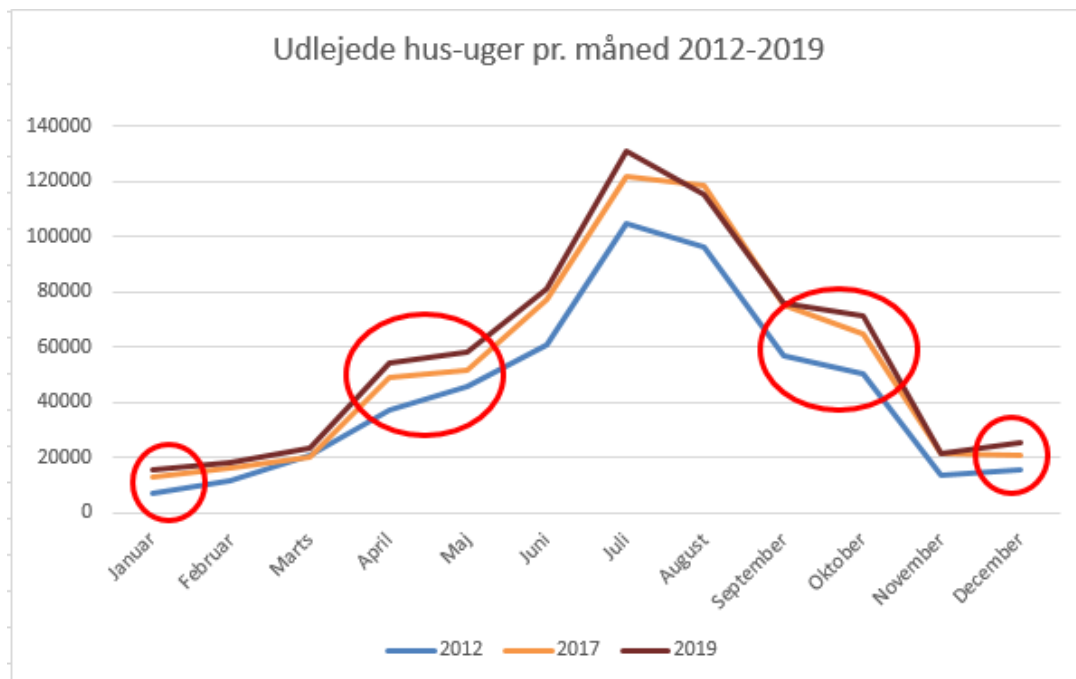
- 1) Mere bæredygtig udvikling, både socialt, økonomisk og miljømæssigt jf. nedenstående:
- 2) Bedre balance i Danmark og økonomisk vækst i geografiske yderområder
- 3) Levedygtige byer og flere helårsarbejdspladser udenfor de større byer året rundt
- 4) Bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet, der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

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





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



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

I lyset af den eksisterende corona-krise, udgør sommerhusene tillige en sikker ferieform, idet den lægger op til samvær med færre mennesker og bedre mulighed for



begrænset kontakt med øvrige gæster, end det eksempelvis er tilfældet ved hotelferie. Feriehusudlejningen kan dermed være med til at sikre en overnatningskapacitet og en økonomisk aktivitet i nærområdet, i en periode, hvor der er stort behov for at skabe omsætning, der kan holde hånden under virksomhederne i den eksisterende og formodentligt langstrakte krise, vi befinder os i.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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



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

## **Forslag til justering af vejledningen**

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

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

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

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

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

Det er DKNTs overbevisning, at de fleste kommuner er parat til at tage ansvar for at sikre, at opførelsen af store sommerhuse til gavn for feriestedernes erhvervsliv og oplevelsesudbud, kan gennemføres på forsvarlig vis og til mindst mulig gene for eksisterende beboere og husejere.

På vegne af Dansk Kyst- og Naturturismes bestyrelse

Med venlig hilsen

Jens Hausted  
Direktør



**Fra:** [Danskevandløb](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** SV: Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020  
**Dato:** 8. oktober 2020 11:56:41  
**Vedhæftede filer:** [2020-13072 Høringssvar vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Jeg har vedhæftet høringssvar fra Danske Vandløb.

Venlig hilsen

**Kathrine Steenbuch Krabbe**

Koordinator  
Bæredygtighed, Miljø & EU  
Landbrug & Fødevarer F.m.b.A.

T +45 3339 4548 | M +45 2051 2182 | E [katk@lf.dk](mailto:katk@lf.dk)

---

**Fra:** Sommerhusloven <[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)>

**Sendt:** 9. september 2020 20:05

**Emne:** Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af høringssvar **torsdag den 8. oktober 2020**.

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**

Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Til

ERHVERVSSTYRELSEN  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

8. oktober 2020

Sag nr.: 2020-13072

**Høringssvar, udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Efter samarbejde med Fritidshusejernes Landsforening ønsker Danske Vandløb at støtte op om deres bemærkninger og samtidigt gør opmærksom på, at nye sommerhusbygninger ofte foregår på forhenværende landbrugsjord, som kunne modtage store vandmængder pga. dyrkning og pleje.

Kæmpe bygninger vil kræve endnu mere særlig hensyn til vandafledning og tilstrækkelig kanal, rørlægning eller naturlige afløb, som kræver vedligeholdelse.

Venlig hilsen

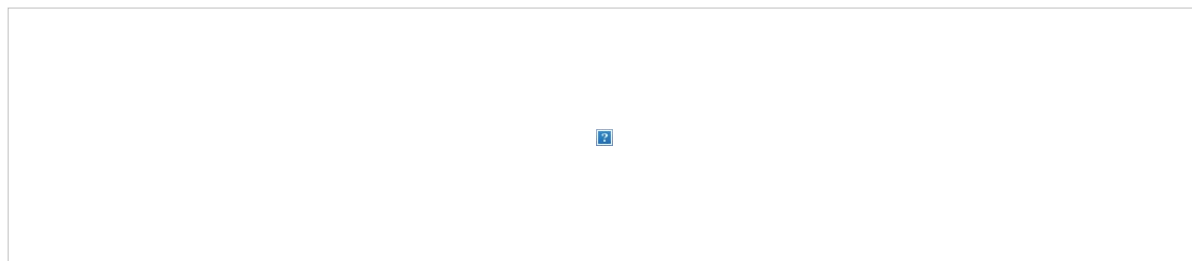
Sabine Schulze-Lorenzen  
Næstformand i Danske Vandløb

**Fra:** [Claus Bøgelund Kegel Nielsen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** SV: Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område  
**Dato:** 17. september 2020 14:37:28  
**Vedhæftede filer:** [image004.png](#)  
[image001.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[image003.png](#)

Kære Karina,

Vi er fra DSK's side i gang med at læse materialet vedr. udkastet til vejledning på sommerhuslovens område og har i den forbindelse et spørgsmål til formuleringen nederst under afsnit 3 om udlejning af 1-2 sommerhuse.

Her fremgår det, at "...hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 35 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter."



Dermed fremgår det (formentlig?), at udlejningen af 2 sommerhuse tilsammen ikke må overstige 35 ugers udlejning. Hvis man bruger hvert hus minimum 2 uger, er der en kvote på 35 uger. Bør der ikke retteligt stå, at udlejningen ikke må overstige 35 uger for hvert af sommerhusene? Det har ret stor betydning for vejledningen i almindelighed om det er pr. hus eller tilsammen

Årsagen er, at mange mindre dagligvarebutikker er dybt afhængige af sommerhusturismen, og at mange dagligvarebutikker ikke kan overleve alene i kraft af salget til de lokale borgere.

Mange hilsener

**Claus Bøgelund Nielsen**  
Vicedirektør



De Samvirkende Købmænd  
Islands Brygge 26, 2300 København S  
D + 45 23 45 30 59 | T +45 39 62 16 16  
[cbn@dsk.dk](mailto:cbn@dsk.dk) | [www.dsk.dk](http://www.dsk.dk), [følg os på](#)   
Twitter [@ClausBoegelundN](#)

[følg os på](#)

---

**Fra:** Sommerhusloven <[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)>

**Sendt:** 9. september 2020 20:05

**Emne:** Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af hørings svar **torsdag den 8. oktober 2020**.

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**  
Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**  
Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk). Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virik](#).

**Fra:** [Claus Bøgelund Kegel Nielsen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072 - Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område.  
**Dato:** 7. oktober 2020 15:30:44  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[image003.png](#)

---

Kære Karina,

Først og fremmest vil vi henlede opmærksomheden på formuleringen nederst under afsnit 3 om udlejning af 1-2 sommerhuse.

Her fremgår det, at "...hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 35 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter."

Dermed fremgår det (formentlig?), at udlejningen af 2 sommerhuse tilsammen ikke må overstige 35 ugers udlejning. Hvis man bruger hvert hus minimum 2 uger, er der en kvote på 35 uger. Bør der ikke rettelig stå, at udlejningen ikke må overstige 35 uger for hvert af sommerhusene? Det har ret stor betydning for vejledningen i almindelighed om det er pr. hus eller tilsammen

Derudover er det slet og ret en dårlig idé!

Supermarkeder, specialbutikker, resten af detailhandelen, restauranter, mange attraktioner osv. i ferieområder lever i høj grad af både danske og udenlandske turister, der lejer sig ind i feriehusene.

De seneste 10 – 15 år er sæsonen blevet længere, da der hidtil har været politisk fokus på at styrke "skulderysæsonen" og i højere grad at sikre et Danmark i balance med vækst til yderområderne. Det har styrket de lokale virksomheders mulighed for helårsansættelser og det har øget attraktiviteten ved at bo i yderområderne, når der var mulighed for helårsansættelse lokalt. Det har faktisk været en succesfuld måde at skabe liv i mange yderområder. Medicinen har virket efter hensigten og yderområderne har det ikke så slemt som tidligere forudset.

Hvis man politisk fastholder en beskæring af livet i feriehusområderne med otte uger årligt, vil det naturligvis få konsekvenser for omsætning og arbejdspladser i bl.a. detailhandelen, men også i andre brancher, der lokalt i høj grad lever af turister.

Hvis der er et problem med opførelse af nogle meget store feriehus, bør dette håndteres uden en generel skærpelse, der vil få vidtrækkende konsekvenser for mange lønmodtagere.

DSK opfordrer derfor til, at der gives mulighed for op til 43 ugers brug af feriehus inkl. eget brug.

Mange hilsener

**Claus Bøgelund Nielsen**  
Vicedirektør



DSK\_RGB

De Samvirkende Købmænd

Islands Brygge 26, 2300 København S

D + 45 23 45 30 59 | T +45 39 62 16 16

cbn@dsk.dk | [www.dsk.dk](http://www.dsk.dk), [følg os på](#) 

Twitter [@ClausBoegelundN](#)

[følg os på](#)

---

**Fra:** Sommerhusloven <[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)>

**Dato:** onsdag den 9. september 2020 kl. 20.05

**Emne:** Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af høringssvar **torsdag den 8. oktober 2020**.

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**

Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Telefon: +45 35291000

[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).



**Fra:** [Pernille Kofod Lydolph](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 14:12:24  
**Vedhæftede filer:** [image001.jpg](#)  
[Høringssvar vedr. udkast til vejledninger gældende for sommerhusudlejning Destination Bornholm.pdf](#)

---

Til rette vedkommende

På vegne af Destination Bornholm sender jeg hermed høringssvar vedr. ændringer til vejledninger omkring sommerhusudlejning og kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Mvh

Pernille Kofod Lydolph

**Direktør**  
**Destination Bornholm ApS**

+45 5693 0369  
+45 2427 1004  
[twitter.com/PLydolph](https://twitter.com/PLydolph)

[www.bornholm.info](http://www.bornholm.info)

[Følg os på Facebook](#) [Tilmeld dig nyhedsbrev](#)



Rønne, d. 7. oktober 2020

## **Hørings svar vedr. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. samt udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Destination Bornholm har med bekymring læst de to udsendte vejledninger. Årsagen til vores bekymring skal ses i lyset af de betydelige udfordringer, som vi forudser i forhold til at fastholde og styrke turismen på øen henover hele året, såfremt vejledningerne bliver en realitet. Derudover undrer vi os over, at man ønsker at ændre på administrationspraksis og dermed i praksis også ændre en lov, der er vedtaget i Folketinget.

Konkret for Bornholm så vil vejledningerne, såfremt de vedtages, betyde at:

- 125 sommerhuse vil blive berørt af begrænsningerne
- Det svarer til 166.345 overnatninger, til 148 mio. kr. i turismeomsætning og til 189 fuldtidsstillinger
- Med samlet 1812 sommerhuse til udlejning på Bornholm i flg. Danmarks Statistik, så vil begrænsningen fra 41 uger til udlejning til fremover 35 uger betyde, at 10.872 ledige husuger tages ud af markedet

På en ø hvor turismen udgør knap 10% af vores lokale økonomi, og hvor de afledte effekter er betydelige i forhold til eks. håndværksfagene, detailhandlen, transporten m.m., så vil det ramme hårdt.

700.000 gæster er med til at skabe fundamentet for en ø i drift, hvor der er jobs til bornholmerne, herunder også de ufaglærte. En ø hvor turismen på mange måder er med til at sikre det gode bornholmerliv. En ø i balance, med andre ord.

Vi kan derfor ikke bakke op om forslagene. Udfordringerne og årsagerne er flere:

- 1) Antallet af mulige udlejningsuger falder til max. 35 uger årligt
- 2) Vurderingen af indtjeningens størrelse bliver en afgørende faktor for udlejningsformål (erhvervs mæssig/ikke erhvervs mæssig)
- 3) Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150m<sup>2</sup>, hvis man ejer mere end ét af disse

Ad 1)

Den nuværende planlov tager udgangspunkt i, at et sommerhus maksimalt kan anvendes 34 uger samt halvdelen af de resterende 18 uger, der udgør vinterperioden. Dermed samlet 43 uger i alt årligt. Derudover kommer sommerhuslovens krav om, at udlejning ikke må være erhvervsmæssig, et krav der i praksis har betydet et krav til husejeren om eget brug af huset to uger om året. Dermed har det samlet set skabt rum for 41 ugers udlejning årligt.

Af samme grund er vi også både bekymrede og forundrede over det oplæg til ændring, som fremgår af udkast til vejledningen. Det vil i praksis dels stride imod de politiske intentioner, som blev lagt til grund for lempelsen af planloven i 2017, ligesom det vil gøre en svær situation for et turismeerhverv, der er hårdt ramt af covid-19, endnu sværere.

Generelt oplever vi i vejledningerne en modarbejdelse af de intentioner, der er arbejdet ud fra gennem en årrække, hvor der har været fokus på den sammenhængskraft, som turismen udgør i rigtig mange egne af Danmark. Ikke mindst på Bornholm. Senest er intentionerne beskrevet i den nationale strategi for dansk turisme, hvor man netop politisk italesætter ønsket om at skabe mulighed for mere fleksibel brug af den eksisterende kapacitet.

Vi har brug for, at flere lejer deres sommerhuse ud, og vi har brug for, at udnyttelsesgraden på sommerhusene øges.

På Bornholm har vi Bornholms turismestrategi 2020-2023 valgt at orientere os mod et nyt indsatsområde. Nemlig vinterperioden. Det gør vi, fordi vi igennem en årrække er lykkedes med at skabe flere gæster hen over foråret og efteråret, og derfor nu tør sigte mod at skabe en stærk vinterturisme.

Men skal vi lykkes med den opgave, så har vi brug for sommerhuse til udlejning. De er vores mest eftertragtede overnatningsprodukt og bærer over året samlet ca. 50% af vores overnatninger. Over vinterperioden stiger betydningen af sommerhusene, som den primære overnatningskapacitet for danskere og tyskere, der er vores primære målgruppe i den periode af året. Kan vi ikke benytte den eksisterende kapacitet, stiger i stedet presset på nye arealer i forhold til at skabe ny kapacitet.

Sommerhus-produktet er i en covid-19 kontekst kun blevet endnu vigtigere. Gæsterne opfatter sommerhus-produktet som sikkert, og har i 2020 i stigende grad søgt mod netop den overnatningsform. Det betyder omvendt også, at en begrænsning i udlejningen af sommerhuse, kun vil gøre de aktuelle udfordringer rundt omkring i landet større. Uden overnatningsmuligheder, som man finder attraktive og sikre, så kommer gæsterne ikke. Og kommer de ikke, så understøtter de ikke dansk økonomi gennem handel på transport, detailhandel, oplevelsestilbud, kunsthåndværkere, fødevarerproducenter, restaurantbesøg og meget mere.

Med andre ord; hvis udkastet bliver en realitet, så vil de negative konsekvenser være mærkbare. De vil ramme landets 5. største eksporterhverv, med betydelige afledte effekter ud i andre erhverv, ganske markant.

Ad 2)

Med vejledningen lægges der i høj grad op til en vurdering omkring erhvervsmæssig/ikke erhvervsmæssig udlejning med baggrund i niveauet på indtjeningen.

Det er oftest sådan, at kvalitet og husets stand er afgørende for indtjeningen, og vi har i dansk turisme brug for, at den eksisterende kapacitet moderniseres. En vurdering der tager afsæt i indtægtens størrelse virker derfor først og fremmest uhensigtsmæssig, men den bidrager heller ikke til klarhed i forhold til muligheder for udlejning. Den er dermed kontraproduktiv for dansk turisme.

Ad 3)

Begrænsningen på større huse virker forunderlig og er på alle måder uhensigtsmæssig.

Store huse efterspørges, fordi de rummer muligheder for at flere familier kan samles under et tag, ligesom de skaber muligheder for aktiviteter, også når vejret er dårligt.

Når ejere af den type sommerhuse rammes uforholdsmæssigt mere, end hvad gælder for de mindre huse, så vil det utvivlsomt betyde, at den type huse vil, hvis ikke forsvinde fra udlejningsmarkedet, så i hvert fald blive minimeret.

Hvis ønsket er at sigte mod problemer med dårligt planlagte områder, så må andre virkemidler tages i brug, hvor man i højere grad planlægger sig ud af at bruge sommerhusområder optimalt og hensigtsmæssigt.

**Fra:** [Kristina Lehmann Schjøtt](#)  
**Til:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse; Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [pchk@skivekommune.dk](mailto:pchk@skivekommune.dk)  
**Emne:** Høringssvar Destination Limfjorden  
**Dato:** 8. oktober 2020 10:46:20  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar Destination Limfjorden den 08.10.20 - Erhvervsstyrelsens forslag til vejledning om udleining af sommerhuse.docx.pdf](#)

---

Kære Erhvervsstyrelse

Hermed fremsendes høringssvar fra Destination Limfjorden. De lokale foreninger: Morsø Turistforening, Struer Turistforening, Fur Turistforening og Struer Handel bakker alle op om høringssvaret.

Med venlig hilsen

**Kristina Lehmann Schjøtt**  
Destinationsdirektør

Destination  
Limfjorden

Mobil: [2149 0730](tel:21490730)

Email: [kls@destinationlimfjorden.dk](mailto:kls@destinationlimfjorden.dk)

# Destination Limfjorden

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
DK – 2100 København Ø

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

08. oktober 2020

## Høringssvar fra - Vedrørende udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

Destination Limfjorden består af de tre kommuner: Morsø, Struer og Skive. Destinationen er blandt de mindre i Danmark og består hovedsageligt af mange små aktører, der har et stort udviklings-potentiale. Dette skyldes blandt andet den centrale placering i Limfjorden, i et unikt og naturskønt område med mange små attraktioner, oplevelser og events. De tre kommuner satser fortsat på udvikling af hele turismepaletten i området, hvor især sæsonudvidelse af skulder- og lavsæson spiller en central rolle i den kommende udvikling af området.

Destination Limfjorden skal derfor på det kraftigste opfordre Regeringen og Erhvervsstyrelsen til, at man ikke nedsætter antallet af udlejningsuger fra de nuværende 41 til 35.

I vejledning for udlejning af sommerhuse mv. fastsætter Erhvervsstyrelsen, at den samlede periode for udlejning af sommerhuse ikke må overstige 35 uger på årsbasis. I dag må udlejning/anvendelse af sommerhuse foregå i 34 uger i perioden 1. marts til 31. oktober, og derudover udlejes/anvendes i 9 uger i perioden 1. november til udgangen af februar. En samlet periode på 43 uger, hvor der er krav om 2 ugers anvendelse af udlejerne. Den potentielle udlejningsperiode for et sommerhus er i dag således 41 uger. Reduktionen til 35 uger vil dermed forkorte udlejningssæsonen med 6 uger.

**Økonomi:** Der er cirka 5101 udlejningssommerhuse i Destination Limfjorden (antal målt i 2018). Disse vil i princippet kunne udlejes i 41 uger. Dog er vores kapacitetsudnyttelse lav.

Kommune	Bestand	Max udnyttet	Ramte huse	Overnatning	Omk. i mio. kr.	Fuldtidsstillinger	Kapacitetsudnyttelse
Skive	3362	250	66	87.464	78	100	7 %
Struer	1244	143	14	18.352	16	21	11 %
Morsø	495	105	13	17.818	16	20	21 %
Total	5101	498		123.634	110	141	

Vejledning om udlejning af sommerhuse mv. reducerer den teoretiske kapacitet med  $(6 \cdot 498) = 2988$  husuger. Det er en kapacitet vi ikke umiddelbart kan erstatte, da kapaciteten vil skulle findes blandt de i forvejen eksisterende sommerhuse. Sommerhusene er en central del af vores overnatningskapacitet, hvorved en reduktion i udlejningsuger vil ramme både turismeerhvervet, men også de tilknyttede erhverv. Der har de sidste mange år været initiativer, der skulle være med til at få flere sommerhusejere til at udleje, hvilket ikke har vist sig muligt. Som ovenstående tabel viser, står vi med ændringsforslaget til at miste 123.634 overnatninger. Vores samlede overnatningstal er 831.300 og ændringen vil derfor medføre en nedgang på lige knap 15% i vores samlede overnatninger. Det vil få stor betydning for vores små, lokale samfund.



# Destination Limfjorden

Gæsterne i sommerhusene bruger omkring 1100 kr. per dag i omsætning og en reduktion vil derfor betyde en omsætningstilbagegang på rundt regnet 110 mio. kr. En reduktion af overnatningskapaciteten vil få store konsekvenser for detailhandelen, som vil miste en betydelig omsætning, deraf potentielt mistede arbejdspladser. Ligesom det vil få konsekvens for de tilknyttede erhverv til turismen, der lever af at skabe events, arrangementer, mv. udenfor højsæsonen.

Destination Limfjorden ønsker at udvide sæsonen og tiltrække endnu flere gæster i ydersæsonerne, hvor netop sommerhusene spiller en central rolle, da vores hotelkapacitet er begrænset, ligesom campingpladserne lukker ned efter uge 42. Vores mål om vækst og øget helårsturisme vil blive påvirket af Erhvervsstyrelsens vejledninger. Vores konkrete mål om en årlig stigning i turismeskabt omsætning på 5,8% frem mod 2025, udregnes på basis af det samlede antal overnatninger i området og turisternes døgnforbrug. En reduktion i antallet af mulige overnatningsuger vil dermed forringe muligheden for at forøge den turismeskabte omsætning. Derudover udfordrer vejledningerne også vores mål om udvikling af overnatningskapaciteten i kommunen. Vores mål er at udvide og udvikle overnatningskapaciteten, så der bliver mulighed for at få flere overnattende gæster hele året.

Den foreslåede reduktion i antallet af udlejningsuger, vil påvirke muligheden for at udleje sommerhusene om vinteren, da 34 ud af de foreslåede 35 ugers udlejning må foregå i perioden 1. marts til 31. oktober. I dag må sommerhuse udlejes i kortere perioder på samlet 9 uger i perioden 1. november til udgangen af februar. Da efterspørgslen på sommerhuse er større i højsæsonen, vil de foreslåede stramninger forringe muligheden for at udvikle helårsturisme væsentligt.

Destination Limfjorden ønsker at bevare de 41 udlejningsuger plus de to uger til ejers eget brug. Planloven begrænser allerede i dag benyttelse af de 9 uger om vinteren og den nye vejledning vil begrænse yderligere seks uger. Dette vil også mindske investeringerne i sommerhusene på den lange bane.

Netop i 2020, hvor alt har været booket i højsæsonen, har vi manglet kapacitet. Og nu står vi midt i en global sundhedskrise, der gør at endnu flere danskere vil afholde deres ferie i Danmark, og netop derfor har vi behov for lempelser i forhold til udlejning - ikke stramninger.

Vi skal derfor afslutningsvis fra Destination Limfjorden indtrængende appellere til, at man ikke indskrænker mulighederne for udlejning af sommerhuse fra de nuværende 41 uger til 35 uger.

Med venlig hilsen



Peder Christian Kirkegaard

Formand Destination Limfjorden

Med venlig hilsen



Kristina Lehmann Schjøtt

Direktør

**Fra:** [Anna Oosterhof](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnr. 2020-13072 - Høringssvar ifbm. "Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v."  
**Dato:** 2. oktober 2020 16:12:09  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[021020 høringssvar erhvervsstyrelsen v3.pdf](#)

---

Kære Marianne Stege Elmvang

Vedhæftet finder I Destination Nordvestkystens høringssvar ifbm. "Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v."

Med venlig hilsen

**Anna Oosterhof**  
Projektchef

+45 4191 1185  
[ao@visitnordvestkysten.dk](mailto:ao@visitnordvestkysten.dk)



Skeelslundvej 99 | 9440 Aabybro  
[info@visitnordvestkysten.dk](mailto:info@visitnordvestkysten.dk) | [www.visitnordvestkysten.dk](http://www.visitnordvestkysten.dk)

Erhvervsstyrelsen

Att. Marianne Stege Elmvang

Sagsnr. 2020-13072

Aabybro, den 3. oktober 2020

## Hørings svar – Vejledning om Udlejning af sommerhuse m.v.

Destination Nordvestkysten har store bekymringer i forhold til udkast til "Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v." og vurderer, at mulighederne for turismeerhvervet reelt indskrænkes i en tid med nedgang i antallet af udenlandske turister som følge af COVID-19.

Overordnet set harmonerer vejledningen ikke med de øvrige initiativer der er i gang, herunder de anbefalinger som "Genstartsteam for turisme & oplevelsesøkonomi" har skitseret i en række anbefalinger fra september 2019. Her peges der bl.a. på, at momentum i Kyst- og naturturisme skal udnyttes, bl.a. ved at styrke investeringerne uden for de største byer<sup>1</sup>.

Hertil kommer, at regeringen, som en del af "Kickstart Danmark"-initiativet i foråret, har forhøjet bundfradraget for udlejningen fra 41.000 kr. til 60.000 kr. frem til ultimo 2020, for at indfri de vækst mål som er formuleret i den nationale turismestrategi.

I forhold til den foreslåede vejledning om udlejning af sommerhuse, peger vi på følgende:

1. Arbejdspladserne vil forsvinde i de i forvejen hårdt plagede landdistrikter ved kysten
2. Rammebetingelser for turismen forringes

### Ad 1

Lovændringen tilsidesætter de pejlemærker for vækst, der er beskrevet i både "Udviklingsplanen for Vestkysten" (2018) og den nationale strategi for dansk turisme (2016), hvor Danmark senest i 2025 skal have en tredjedel flere turister, svarende til 17 mio. flere overnatninger på landsplan. Kystturismen skal bidrage med langt over halvdelen. I Udviklingsplanen for Vestkysten er målsætningen en årlig gennemsnitlig vækst i døgnforbruget på 2,1%.

Destination Nordvestkysten er Danmarks 3. største turistdestination med mere end 5,8 mio. overnatninger årligt og en omsætning på 8,3 mia.kr. Langt de fleste overnatninger sker i lejede sommerhuse langs med kysten og det er de udenlandske gæster der står for knap halvdelen af omsætningen.

---

<sup>1</sup> Genstartsteam for turisme og oplevelsesøkonomi, september 2020, s. 3

Turismeerhvervet er lokalt forankret i landdistrikterne og dermed er mange lokale arbejdspladser på spil både i restaurations- og detailhandlen, men i særdeleshed også hos de lokale håndværkere. De kommuner der tilsammen udgør Destination Nordvestkysten er dybt afhængige af de arbejdspladser der genereres af turismen, især da disse er stedbundne og dermed ikke kan flyttes.

De foreslåede ændringer om en minimering af antallet af uger fra 41 til 35 for huse over 150 kvm. vil medføre alvorlige negative konsekvenser for både omsætning og lokale arbejdspladser. Over en årrække er der sket store investeringer i moderne, bæredygtige feriehuse for at tilgodese markedstendensen, hvor der efterspørges et moderne kystferieprodukt af høj kvalitet.

## Ad 2

Til trods for en stigning i juli 2020 i antallet af danske overnatninger, mangler vi en stor del af den turismeomsætning som de udenlandske gæster tilvejebringer, især i ydersæsonerne.

I en tid, der i forvejen er stærkt præget af de begrænsninger Covid-19 har medført, har vi svært ved at forstå, at sættes yderligere barrierer for vækst i søen.

Vi mener derimod, at der bør arbejdes for, at skabe gode og mere lempelige vilkår for turismeerhvervet, således de muligheder der også er i en sundhedskrise udnyttes til fulde.

Vi ser derfor gerne, at rammebetingelser for turismen ikke forringes væsentligt i en tid hvor der er brug for at reddes hvad der reddes kan. Vi skal fremtidssikre vores kystferieprodukt, som er så afgørende for at sikre lokale arbejdspladser fremadrettet.

Med venlig hilsen

Anna Oosterhof

På vegne af Destination Nordvestkysten

**Fra:** [Karsten Justesen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 08:11:33  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar vedr. vejledning om udlejning af sommerhuse.pdf](#)

---

Hermed indsender Destination Sønderjylland høringssvar vedr. vejledning om udlejning af sommerhuse.

Med venlig hilsen  
Karsten Justesen  
Direktør  
Destination Sønderjylland  
[www.visitsonderjylland.dk](http://www.visitsonderjylland.dk)  
[facebook.com/visitsonderjylland](https://facebook.com/visitsonderjylland)  
Tlf.: +45 23 20 64 05

Tilmeld dig vores nyhedsbrev for turisterhvervet [her](#) og hold dig opdateret på hvad der rører sig i Destination Sønderjylland



Destination  
Sønderjylland

Sønderborg den 06.10.20

**Destination Sønderjylland er bekymret for konsekvenserne af det udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse, der er sendt i høring.**

Destination Sønderjylland er et destinationssamarbejde imellem de 4 sønderjyske kommuner Haderslev, Sønderborg, Tønder og Aabenraa. I 2019 var der knap 4,2 mio. overnatninger indenfor destinationen. Heraf var godt 1,9 mio. overnatninger i feriehusene, svarende til en andel på godt 45 % af det samlede overnatningsudbud. Med et gennemsnitligt døgnforbrug på 850 kr. står feriehusedelen for en turismeomsætning på over 1,6 mia. kr. og er derved en væsentlig bidragsyder til jobskabelse og udvikling i Sønderjylland.

I Destination Sønderjylland er belægningskapaciteten for sommerhuse så godt som fuldt udnyttet i højsæsonen. Derfor har den netop vedtagende udviklingsstrategi også fokus på, at udvikle den såkaldte skulder- og vintersæson, hvor der er ledig kapacitet. Målet er, at have turister året rundt, der kan bidrage fortsat vækst og øget omsætning i områdets turistbranche.

En skærpelse af reglerne for, hvor mange uger et sommerhus kan udlejes vil betyde, at netop vinterperioden, hvor fortjenesten er mindst vil blive taget ud af markedet og muligheden for at skabe turisme i skuldertiden, vil dermed blive stærkt begrænset.

Gæsterne sætter større og større krav til indretningen af sommerhuse og har forventning om, at husene som minimum har samme faciliteter som deres helårsbeboelse. 2 badeværelser, aktivitetsrum og spafaciliteter er almindeligt i moderne sommerhusbyggeri, der af samme årsag også bliver større. At betragte et hus på 150m<sup>2</sup> som et meget stort sommerhus, er derfor i vores optik forkert. Størrelsen er mere et udtryk for, hvad moderne feriegæster efterspørger.

I Destination Sønderjylland vil de to mest berørte kommuner være Sønderborg og Tønder, hvor henholdsvis 357 og 146 huse vil blive berørt af skærpelsen. For de to kommuner tegner denne type huse sig for knap 670.000 overnatninger.

Set i lyset af den situation som dansk turisme står i som følge af COVID-19, mener Destination Sønderjylland, at en skærpelse af reglerne for udlejning, blot vil forværre, en i forvejen vanskelig situation for den danske turistbranche. Vi opfordrer derfor til, at der ikke foretages skærpelser af de eksisterende regler.

Jakob Lei

Bestyrelsesformand  
Destination Sønderjylland

**Fra:** [Lisbeth Valther](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072 - Høringssvar vedr. udkast til vejledning for udlejning af sommerhuse  
**Dato:** 23. september 2020 09:48:12  
**Vedhæftede filer:** [image001.jpg](#)  
[Destination Vesterhavet høringssvar udkast til vejledning for sommerhusudlejning.pdf](#)

---

Jeg fremsender hermed høringssvar fra Destination Vesterhavet – som varetager turismeopgaver i Varde og Ringkøbing-Skjern kommuner

Med venlig hilsen / Mit freundlichen Grüßen / Best regards

**Lisbeth Valther**  
Bestyrelsesformand/Chairman

+45 2030 8452  
[liva@nextstepchallenge.com](mailto:liva@nextstepchallenge.com)



**Destination Vesterhavet** · Kirkevej 4 · 6960 Hvide Sande  
[www.visitvesterhavet.dk](http://www.visitvesterhavet.dk)

Destination Vesterhavet  
Kirkevej 4  
6960 Hvide Sande

+45 70 22 70 01  
info@visitvesterhavet.dk  
www.visitvesterhavet.dk

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
DK – 2100 København Ø

Hvide Sande den 21. september 2020

### **Høring – Vejledning om Udlejning af sommerhuse mv.**

Destination Vesterhavet noterer sig, at vejledningen omkring udlejning af sommerhuse mv. vil medføre store konsekvenser for både økonomi og arbejdspladser i vores destination, der består af Varde- og Ringkøbing-Skjern Kommuner. Ydermere undrer det os, at man ønsker at ændre på administrationspraksis og derved de-facto også gennemføre en ændring på en lov, der er vedtaget i Folketinget.

Helt konkret gør vi opmærksom på følgende:

- 1) Den nye vejledning vil få voldsomme konsekvenser for økosystemet omkring turismen langs vores kyster
- 2) Den reducerer destinationens feriehuskapacitet årligt med minimum 51.990 husuger eller 14% af den totale kapacitet.
- 3) Den skaber usikkerhed om lovligheden af udlejningen af 2.348 huse svarende til 27% af vores udlejningshuse. Det er huse som bliver ramt af de 35 ugers maksimum, er over 150 kvadratmeter eller er ejet af personer, der udlejer mere end 1 sommerhus. Disse huse risikerer at blive vurderet "erhvervsmæssige udlejningshuse" alene pga. af lejeindtægtens størrelse, husets indretning etc. – også selv om de lejes ud mindre end 35 uger.
- 4) Disse feriehus står for 3.123.491 overnatninger svarende til 36% af vores overnatninger årligt. Reduktionen vil fortrinsvis gå ud over udlejningen i ydersæsonen – og vil således fra det ene øjeblik til det andet ødelægge mange års investeringer i helårsturisme.
- 5) De berørte feriehus står for en omsætning på 2,8 Mia kr. og danner grundlag for 3.554 arbejdspladser fordelt på restauranter, butikker, købmænd, servicefag, transport, håndværk mv. og selv om de ikke alle vil stoppe/begrænse deres udlejning, så vil det få betydelig konsekvens for omsætning og arbejdspladser.

### **Økosystemet omkring turismen i kystbyerne:**

Destination Vesterhavet er landets største turistdestination målt på udenlandske overnatninger med mere end 8,5 mio. kommercielle overnatninger årligt. Op imod 80% af vores overnatninger sker i sommerhuse. Turismen betyder selvsagt meget for vores kommuner og driver 14% af beskæftigelsen.

Vores destination adskiller sig fra landets gennemsnit ved at vores sommerhuse er udlejet flere uger om året end gennemsnittet for Danmark. På landsplan er et gennemsnitligt dansk sommerhus udlejet 17,4 uger, mens husene i vores område gennemsnitligt er udlejet i 27,4 uger – altså gennemsnitligt 10 uger længere end landsgennemsnittet. Feriehusene er omdrejningspunkt for omsætning, vækst og jobskabelse i vores byer langs kysten og har skabt deres eget økosystem bestående af lokale håndværkervirksomheder og servicevirksomheder, som baserer deres forretning



udelukkende på vedligehold og nybygning af feriehus. Dette underbygges af mange års aktive investeringer i udvidelser, opgradering, energirenovering og nybygning af feriehus – specielt de lidt større aktivitetshuse, som skaber basis for helårsturisme.

De mange gæster i vores feriehus danner basis for en stærk detailhandel, et stærkt tilbud af oplevelser og en bred vifte af restauranter, som både er til gavn for turister og lokale beboere, grundejere og arbejdstagere. Det er grundstenen i vækst og værdiskabelse i kystbyerne, og helårsturismen er helt afgørende herfor. Den nye vejledning vil således få omfattende følger for vores lokalsamfund!

### **Udlejningskapaciteten reduceres**

Vejledningen ændrer nu antallet af uger hvor et feriehus må udlejes fra 41 uger ned til 35 uger. Hertil kommer yderligere et ikke opgjort tal for feriehus, som ligger i byzone og derfor i dag må udlejes 52 uger om året, men som under den nye vejledning også reduceres til 35 uger.

Det reducerer kapaciteten specielt i ydersæsonen, hvor lejen er lavest og husejeren derfor vil lukke huset for udlejning. I vores destination vil det betyde en kapacitetsreduktion for 8665 udlejningshuse på minimum 6 uger hver svarende til 51.990 husuger eller 14% af vores kapacitet – hertil kan tillægges feriehus i byzone.

Destination Vesterhavet arbejder målrettet på at skabe et stærkt fundament for helårsturisme for at tiltrække gæster hele året og skabe vækst og jobskabelse i form af helårsstillinger på fuld tid. Der er allerede igennem en årrække investeret meget i markedsføring og produktudvikling.

### **Feriehus til helårsturisme af høj kvalitet sættes tilbage**

Erhvervsstyrelsen lægger op til at huse på over 150 kvadratmeter kan vurderes som "erhvervsmæssige" ud fra et individuelt skøn. Kriterier herfor er bl.a. husets størrelse og indretning, lejeindtægts størrelse, antal udlejede uger og hvorvidt ejeren af huset ejer mere end et 1 hus. Dette berører 1232 huse i Varde og 1116 huse i Ringkøbing-Skjern – i alt 2.348 huse svarende til 27% af de udlejede huse i vores destination. Der er ikke nogen konkrete definitioner for hvornår et hus vil være "privat" og hvornår det skønnes "erhvervsmæssigt" – det vil være op til et individuelt skøn fra Erhvervsstyrelsens side. Dermed skabes maksimal usikkerhed omkring udlejningens lovlighed for 27% af udlejningsporteføljen. Vejledningen rammer således en bred vifte af kvalitetshuse, typisk nyere huse med god isolering og lavt energiforbrug, som egner sig til helårsturisme. Husene tiltrækker turister, som søger naturoplevelser og lokalkultur hele året, og det er derfor et stort problem, at der skabes usikkerhed om lovligheden af udlejningen.

Det er fortsat en strategisk prioritet at udvide sæsonen, og vi har adskillige indsatser rettet mod kapacitetsudvidelse i ydersæsonen. Vi ser i den forbindelse ikke nogen sammenhæng med størrelsen på sommerhuse, da dette reguleres via lokalplaner i kommunerne og dermed er under politisk kontrol i kommunalbestyrelserne

### **Der er rigtigt mange overnatninger på spil**

De berørte huse har 3.123.491 overnatninger svarende til 36% af vores overnatninger årligt. Det er typisk lidt større huse som lejes af tyske familier i flere generationer – og ofte er disse familier loyale gæster, som kommer år efter år (og i samme hus). Tyskernes

hovedferie ligger typisk langt senere på sæsonen end danskernes og de holder ofte flere ferier hen over året. Derfor er det vigtigt at vi har udlejningskapacitet "udenfor sæsonen" for at kunne tiltrække gæsterne. Et gennemsnitligt sommerhus i vores destination er udlejet 27,4 uger og gennemsnittet dækker over ca. 15% af husene som er udlejet 4-12 uger og ca. 15% som er udlejet op til 41 uger.

Derfor ser vi med bekymring på dette tiltag, som højst sandsynligt vil reducere vores overnatningskapacitet netop udenfor hovedsæsonen, da reduktionen i uger sandsynligvis vil finde sted i de "billige uger" i ydersæsonen. Det vil også blive tilsvarende sværere at øge kapaciteten i samme periode.

### **Omsætning og arbejdspladser i restauranter, detailhandel, servicefag og håndværksfaget rammes hårdt**

Vi er en destination, hvor turismeerhvervet betyder meget. 14% af alle arbejdspladser i vores destination baserer sig på turismen. De berørte huse står for en omsætning på 2,8 Mia kr. og 3.554 arbejdspladser. Det drejer sig om håndværkere og servicefag, og ikke mindst om detailhandel og restauranter, som i høj grad baserer forretningen på gæsternes forbrug og husenes løbende vedligehold. På grund af usikkerheden omkring udlejningens lovlighed, vil dette ramme kapaciteten og derfor vil en betydelig del af omsætningen og arbejdspladserne blive berørt.

### **Effekten af den nye vejledning forringer rammebetingelser for turismen**

Vi har haft en svær sæson i 2020 og antallet af overnatninger januar til juli er i vores destination faldet 30% i forhold til sidste år. Vi undrer os derfor over, at man sætter ind på dette område netop nu, hvor Covid19 allerede har sat erhvervet under pres.

Afslutningsvis vil vi bemærke, at flere kunder efter Covid19 har ændret syn på ferier og rejseoplevelser. Flere har også ændret personlige mål og prioriteter som påvirker adfærden. Fælles for vores gæster er at man søger tryghed og mulighed for oplevelser i naturen.

"Kør-selv" ture, outdoor, "bed & breakfast", lokale forretninger, små lokale events, camping og leje af feriehus opfattes som de mest trygge og største lav-risiko områder. Det vurderes derfor at netop kystturismen er helt afgørende for fortsat at kunne tiltrække udenlandske (tyske) gæster hele året.

Vi forstår derfor ikke begrundelsen for denne vejledning og opfordrer Erhvervsstyrelsen til at fastholde, at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængigt af størrelsen. Alt andet vil få tydelige konsekvenser for turisterhvervet og detailhandelen ikke kun i vores destination, men langs hele den jyske vestkyst.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen for Destination Vesterhavet

**Fra:** [Erling Holmbjerg](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sag nr. 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 16:00:35  
**Vedhæftede filer:** [ATT00001.png](#)

---

En gennemførelse af udkastet til vejledning vil betyde en begrænsning i udlejningen af feriehuse til skade for såvel feriehusejere som det lokale samfund ( butikker, restauranter, rengøringsfolk etc), hvorfor vi ikke håber det bliver vedtaget.

Erling Holmbjerg  
direktør  
Villapartner A/S  
A W Holmsvej 1D  
DK-3250 Gilleleje  
Telf: +45 88 80 77 72  
Mobile: +45 40140923



**Fra:** [thomas33333thomas@mail.dk](mailto:thomas33333thomas@mail.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sagsnummer 2020-13072.  
**Dato:** 27. september 2020 22:16:35  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar.pdf](#)

---

## Høringssvar

sagsnummer 2020-13072.

Att. Teamleder Marianne Stage Elmvang

OPFORDRING

Ændre sommerhusloven så der er et forbud mod Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i sommerhusområder og campingpladser, som der hører under sommerhusloven.

Sommerhusområder lægger typisk i fredet områder eller natura 2000 områder eller også ligger de op af eller nær ved.

### Oversagen

Vi har et sommerhus i et sommerhusområde, men ved siden af lægger der en campingplads, hvor ejeren er kommet på den ide, at der skal være musikarrangementer hver weekend sommerperioden. Det ligesom at være nabo til et værtshus der spiller åbne døre og vinduer. Campingplads har etableret udendørs scene og vi mener ikke det høre sig til på en campingplads. Vi har ikke mere 100 meter fra scene. Der er 300 meter til stranden fra scenen og der er fredet området og et natura 2000 områder ved stranden.

Man kan ikke sidde ude og ny naturen og stilheden en lørdag aften ved grillen. I 6 år har vi været plaget af det. Kommunen er passive og støtten campingpladsen. Kommunen er kun fokuseret på at få flere turister til campingpladsen eller i at støtten campingpladsen.

Hvorfor tager man ikke hensyn til de beboere der lovligt har investeret i et hus i netop, rolige og fredede omgivelser?????

Tysker og Nordmænd foretrækker stilhed og naturen og gode forhold i sommerhus.

Her i år 2020 har vi oplevet at andre naboer er begyndt, at holde fest med høj musik.

Hvorfor skal byen larm flyttes ud i sommerhusområderne med sårbar natur?????

Hvorfor kan folk ikke vise hensyn og leje et forsamlingshus, der kan de holde fest med høj musik?????

Det breder sig med musikarrangementer og fester over alt. Politiet har næsten dobbelt så mange klager, som normalt.

Man kan ikke som nabo til en fest gå over bed om ro, der bliver kun ballader ud af.

Danmark er opdelt i landzoner, byzoner og sommerhusområder. Afhold Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i særlige zoner med støjværn/murer og frihold så de andre områder fra Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer.

Der skal en lov til for at regulere det.

På denne baggrund skal vi opfordre til at sommerhusloven strammes op og et forbud mod Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i sommerhusområder og campingpladser, som der hører under sommerhusloven.

Med venlig hilsen

Erling, Sonja og Thomas Halkjær

## Hørings svar

sagsnummer 2020-13072.

Att. Teamleder Marianne Stage Elmvang

### OPFORDRING

Ændre sommerhusloven så der er et forbud mod Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i sommerhusområder og campingpladser, som der hører under sommerhusloven.

Sommerhusområder lægger typisk i fredet områder eller natura 2000 områder eller også ligger de op af eller nær ved.

### Oversagen

Vi har et sommerhus i et sommerhusområde, men ved siden af lægger der en campingplads, hvor ejeren er kommet på den ide, at der skal være musikarrangementer hver weekend sommerperioden. Det ligesom at være nabo til et værtshus der spiller åbne døre og vinduer. Campingplads har etableret udendørs scene og vi mener ikke det høre sig til på en campingplads. Vi har ikke mere 100 meter fra scene. Der er 300 meter til stranden fra scenen og der er fredet området og et natura 2000 område ved stranden.

Man kan ikke sidde ude og nyde natur og stilheden en lørdag aften ved grillen. I 6 år har vi været plaget af det. Kommunen er passive og støtter campingpladsen. Kommunen er kun fokuseret på at få flere turister til campingpladsen eller i at støtter campingpladsen.

Hvorfor tager man ikke hensyn til de beboere der lovligt har investeret i et hus i netop, rolige og fredede omgivelser?????

Tysker og Nordmænd foretrækker stilhed og naturen og gode forhold i sommerhus.

Her i år 2020 har vi oplevet at andre naboer er begyndt, at holde fest med høj musik.

Hvorfor skal byen larm flyttes ud i sommerhusområderne med sårbar natur?????

Hvorfor kan folk ikke vise hensyn og leje et forsamlingshus, der kan de holde fest med høj musik?????

Det breder sig med musikarrangementer og fester over alt. Politiet har næsten dobbelt så mange klager, som normalt.

Man kan ikke som nabo til en fest gå over bed om ro, der bliver kun ballader ud af.

Danmark er opdelt i landzoner, byzoner og sommerhusområder. Afhold Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i særlige zoner med støjværn/murer og frihold så de andre områder fra Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer.

Der skal en lov til for at regulere det.

På denne baggrund skal vi opfordre til at sommerhusloven strammes op og et forbud mod Open air-koncerter og musikarrangementer for åben dør og vinduer i sommerhusområder og campingpladser, som der hører under sommerhusloven.

Med venlig hilsen

Erling, Sonja og Thomas Halkjær



**Fra:** [dk-ferien Aps - Birgit Hoffmann](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 18:09:32

---

Til rette vedkommende.

Vedr. ændring af begrænsning af maks. udlejningsuger, bare 3 argumenter, der taler imod en begrænsning af de uger, som kan lejes:

- I Tyskland er skolepligt. Derfor kan familier med skolebørn kun tage i skoleferier til Danmark. Priserne til disse perioder vil stige og derfor fravælger gæsterne et længere periode og booker kun 1 uge.
- Museer, akvarier, lokale købmande har brug for turister hele året. Hvis mange huse lukkes ned i lavsæsonen, kommer mindre kunder og kommuneren mister også indkomst.
- Fast ansat servicefolk skulle på tvungen ferie eller bliver arbejdsløse i lavsæsonen

-----  
Med venlig hilsen  
Birgit Hoffmann / direktør

dk-ferien Aps • c/o LHN • Industriparken 1 • DK-6360 Tinglev • mail:[post@dk-ferien.dk](mailto:post@dk-ferien.dk)  
[www.dk-ferien.dk](http://www.dk-ferien.dk) • tf.: +45 4021 4523 • CVR-nr. DK 37133337

**Fra:** [ferie@teamlaesoe.dk](mailto:ferie@teamlaesoe.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sagsnummer 2020-13072.  
**Dato:** 8. oktober 2020 18:23:12

---

Til Erhvervsstyrelsen

### Begrænsning af udlejning af feriehuse i Danmark

-

Da vi er blevet opmærksomme på, at der nu er forslag fremme om at begrænse feriehusudlejningen i Danmark, vil vi hermed udtrykke vores frustration over, at dette overhovedet overvejes.

Det er livsvigtigt for Læsøs eksistens, som selvstændig kommune, at udleje øens feriehuse maksimalt – ikke mindst i ydersæsonen. Lige så vigtigt er det for den enkelte erhvervsdrivende, der efterhånden er stærkt afhængig af, at netop feriehuslejerne besøger vores ø hele året.

Vi skal hermed protestere mod den påtænkte begrænsning i den årlige tilladte udlejningsperiode af feriehusene mv.

Med venlig hilsen/Viele grüsse

Mette Jensen

Team Læsø Feriehusudlejning  
Læsø Feriehuse ApS  
Vesterø Havnegade 33  
9940 Læsø  
Tlf.nr. +45 9849 9217  
[ferie@teamlaesoe.dk](mailto:ferie@teamlaesoe.dk)



**Fra:** [Anette Breitenstein](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** J.nr. 2020-13072 - høringsvar fra Feriehusudlejernes Brancheforening  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:06:37  
**Vedhæftede filer:** [image006.png](#)  
[J.nr. 2020-13072 Høringsvar fra Feriehusudlejernes Brancheforening.pdf](#)

---

Se venligst vedhæftede høringsvar.

Med venlig hilsen

Anette Breitenstein  
[abr@fbnet.dk](mailto:abr@fbnet.dk)  
+45 96 30 22 44  
+45 30 44 62 44

Amagertorv 9, 2.  
DK-1160 København K



**Feriehusudlejernes Brancheforening**



[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 Branche forening 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 Branche forening 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 responsum 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 skuldertidspunkter 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 Brancheforening 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 Brancheforening 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 Brancheforening 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**

	Ramte huse	Overnatninger	Omsætning mio.kr.	Fuldtidsstillinger
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 hørings svar 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. Feriehusudlejernes 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 erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig 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 udlejeren 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 endsige 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 indhentede 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 folketingsspørgsmål 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 lovlige 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 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).*

**Fra:** [Dorte Lomholt](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Hørings svar fra Finans Danmark vedr. vejledning om udlejning af sommerhuse - sags nr. 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 15:17:54  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

### **Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse**

Vi vil gerne takke for lejligheden til at komme med bemærkninger til udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse.

Vi hilser det velkomment, at styrelsen vil modernisere og skabe klarhed om reglerne for udlejning af sommerhuse. Det er vigtigt, at sommerhusejere og dem, der overvejer at købe sommerhus ikke er i tvivl om, i hvilket omfang de lovligt kan udleje deres fritidsbolig. For penge- og realkreditinstitutterne, som yder lån til finansiering af sommerhuse, er det tilsvarende nødvendigt at have klarhed om, hvornår udlejning af sommerhuse betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig, når de skal tage stilling til låneansøgninger. Vi ser i den forbindelse nogle udfordringer med vejledningen, som vi uddyber nedenfor.

#### **Eget brug**

Definitionen af "eget brug" mener vi er problematisk, da det fremstår som, at "eget brug" alene vil omfatte husstanden. Det er vores forståelse, at sommerhusene anvendes af husstanden i meget stor udstrækning, men der vil også ofte være tale om "familiesommerhuse", hvor det vil være børn/børnebørn/forældre eller anden familie til ejerne, der også vil bruge sommerhuset. Det vil være svært at skelne mellem ejernes brug og børn/børnebørn/forældre/øvrige families brug, og vi vil derfor foreslå, at definitionen af "eget brug" også tager højde for denne bredere brug. Det kan gøres ved at "eget brug" omfatter ejerne og deres familie – eventuelt med en afgrænsning til ejerne og deres børn/børnebørn/forældre. Det vil være i tråd med, hvad der også i anden sammenhæng fremgår af vejledningen (side 4), nemlig, at det er "blevet mere udbredt, at enkeltpersoner og familier ejer og deles om flere ferieboliger".

#### **Meget store sommerhuse**

Vejledningen bestemmer, at ved "meget store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 kvm". Det kan betyde, at sommerhuse på 150 kvm med meget få sovepladser vil kunne blive pålagt nogle begrænsninger i forhold til udlejning, som mindre sommerhuse med mange sovepladser ikke pålægges. Ud af vejledningen kan man læse, at intentionen har været at omfatte meget store sommerhuse, der har plads til mange gæster. Vi vil derfor foreslå, at definitionen justeres, så den afspejler dette.

#### **Praksis for påbud om lovliggørelse af brug**

Vi ser gerne, at Erhvervsstyrelsen udbreder kendskabet til sin praksis i de sager, hvor der gives påbud om lovliggørelse af brugen af sommerhusene. Det vil gøre det muligt for penge- og realkreditinstitutterne at være på forkant, når de får anmodningen om belåning af de meget store sommerhuse. Tilsvarende gælder andre sager, hvor der kan være tvivl, om udlejningen vil blive ansat for erhvervsmæssig.

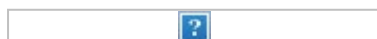
Vi står naturligvis til rådighed, hvis I har spørgsmål til vores bemærkninger.

Venlig hilsen

**Dorte Lomholt**  
Kontorchef  
Mobil: [61 30 36 43](tel:61303643)  
[dl@fida.dk](mailto:dl@fida.dk)

---

**Finans Danmark**  
Amaliegade 7  
1256 København K  
Danmark  
Tlf.: [33 70 10 00](tel:33701000)  
[finansdanmark.dk](http://finansdanmark.dk)



Finans Danmark er interesseorganisation for bank, realkredit, kapitalforvaltning, værdipapirhandel og investeringsfonde i Danmark. Læs mere her: [finansdanmark.dk/om-os](http://finansdanmark.dk/om-os)  
Læs her, [hvordan Finans Danmark behandler dine personoplysninger](#).

---

**Fra:** Sommerhusloven <[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)>

**Sendt:** 9. september 2020 20:05

**Emne:** Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af høringssvar **torsdag den 8. oktober 2020**.

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**  
Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**  
Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).



**Fra:** [formand@mitfritidshus.dk](mailto:formand@mitfritidshus.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Høringsvar ang. sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 21:18:30  
**Vedhæftede filer:** [Bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til vejledninger.pdf](#)  
[Notat - Sommerhuse til udlejnings- og turistformål i sommerlandet.pdf](#)  
[Salgsopstilling Aqua 253-223 6 v - Fiskerløkken, Mommark.pdf](#)  
[Fagbladet Juristen 1997 - Gennemgang af sommerhuslovgivningen.pdf](#)

---

Vedlagt fremsendes Fritidshusejernes Landsforenings bemærkninger i forbindelse med høring angivet i sagsnummer 2020-13072, samt et mere uddybende notat, der inddrager diverse lokale erfaringer fra FLs medlemsforeninger. Endvidere vedlægges to bilag, der henvises til i materialet.

Med venlig hilsen

Johs Chr Johansen

-----  
Johs Chr Johansen  
Formand  
Fritidshusejernes Landsforening  
Mob: +45 40 20 62 52  
E-mail: [formand@mitfritidshus.dk](mailto:formand@mitfritidshus.dk)



Erhvervsstyrelsen

Strøby Ladeplads den 6. oktober 2020

Sendt via e-mail til sommerhusloven@erst.dk

**Ang.: Sagsnummer 2020-13072**

Fritidshusejernes Landsforening (FL) takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Vejledningerne fremkommer efter kritik fra mange sommerhusejere over det stigende antal megasommerhuse, der skyder op i traditionelle sommerhusområder. FL noterer med glæde, at en række af FLs bemærkninger i forårets drøftelser med Erhvervsstyrelsen har fundet vej til vejledningen om kommunerne planlægning.

FL konstaterer, at vejledningerne i deres nuværende form næppe vil løse det egentlige problem, som beskrives i det følgende:

**1. Sommerhuskulturen**

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje, grønne arealer og strandgrunde, udsætter og indtager bade- og bådebroer, etablerer legeredskaber og redningsmateriel, fastsætter regler for området, tegner forsikringer mod skader på foreningens område, videreformidler kommunal information, laver aftaler om renovation, afvanding og kystsikring og sørger i hele det taget for sommerhusejernes trivsel. Disse små fællesskaber består typisk af 40 – 60 husstande, og der findes eksempler



på grundejerforeninger med under 10 husstande. Fritidshusejernes Landsforening opgør, at der er ca. 3000 sommerhusgrundejerforeninger i Danmark.

Grundejerforeningerne spiller en vigtig rolle for den attraktion, sommerhuslivet har. Fællesskabet sørger for fælles faciliteter, og samværet om at vedligeholde faciliteterne er en afgørende del af det fællesskab, der får sommerhusejere til at søge de landlige opgivelser. De fælles faciliteter og hele det minisamfund, som grundejerforeningen udgør, er også afgørende for at tiltrække lejere.

#### Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde

Når sommerhuse udlejes, sker det typisk på ugebasis via et udlejningsbureau, og lejerne er husstande på ferie. Der findes tillige eksempler på langtidsudlejning, f. eks. til håndværkere, genhusede familier og andre med et pludseligt opstået boligbehov.

Det giver sig selv, at lejere på et ugentligt ophold ikke bliver en del af fællesskabet, så hvis omfanget af udlejning bliver for voldsomt, truer udlejningen fællesskabet og kan være ødelæggende for selve det, der gør sommerhuslivet attraktivt. Som anført ovenfor, er grundejerforeningerne små samfund, der skal varetage en bred vifte af opgaver. Grundejerforeningerne er sårbare, hvis der ikke er tilstrækkelige kræfter til at tage hånd om fællesskabet, og sommerhusområder uden et forpligtende fællesskab, gode faciliteter og kvaliteter mister hurtigt deres attraktion – for både ejere og lejere.

Fritidshusejernes Landsforening finder det positivt at sommerhusloven giver mulighed for, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset. FL glæder sig tillige over, at det giver et bidrag til økonomien i lokalsamfundet, at sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning.

Det er truslen mod denne sommerhuskultur, der har ført til kritikken af megasommerhuse.

Megasommerhusene har en særlig grel påvirkning. De bygges ofte midt i traditionelle sommerhusområder, de samler mange gæster med betydelige støjgener til følge, belaster den lokale infrastruktur med store trafikmængder, og vokser i nogle kommuner i et omfang, som reelt tilsidesætter de lokale grundejerforeningers bestræbelser for at tilvejebringe det rolige og rekreative område, som er sommerhusområdetets egentlige formål.

## **2. Turismen**

Mange kommuner fokuserer på turismen og de indtægtsbidrag, turismen giver til lokalsamfundet. Det har Fritidshusejernes Landsforening megen

forståelse for, men FL påpeger, at der kan opstå en konflikt mellem turismeinteresser og sommerhusejernes interesser. Det er udgangspunktet for bemærkningerne i det følgende.

### 3. Administration af sommerhusloven

Da sommerhusloven kom til verden i 1972, ønskede lovgiver at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom. Sommerhusloven giver mulighed for, at en privatperson har mulighed for at udleje sit sommerhus, sin feriebolig, eller et værelse i egen helårsbolig til feriegæster *uden* forudgående tilladelse, **under forudsætning af** at udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Udlejningen må alene må ske som et supplement til ens eget brug og den må ikke få professionel karakter.

Det er netop det, der sker for megasommerhusenes vedkommende. Se nedenstående eksempel i et prospekt (vedlagt) fra firmaet Skanlux, der såvel bygger som formidler udlejning af megasommerhuse:

#### Nøgletal og budget

for et hus med plads til 12 personer med udlejning i 30 uger.

Projektpris inkl. byggegrund, inventar, møblering, løsøre, haveanlæg m.m.	kr. 4.675.00
Årlige indtægter inkl. forbrugsindtægter (år 1)	kr. 446.716
Overskud efter renter og driftsomkostninger (år 1)	kr. 270.325
Overskud efter skat (år 1)	kr. 209.333

Skanlux skriver: "Aqua er et stort luksuriøst familiesommerhus til eget brug – og samtidig en sund investering, hvor udlejning og indtjening udgør en god forretning."

Når dertil lægges, at et ægtepar med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning kan erhverve og udleje tre af sådanne sommerhuse i 35 uger og kun skal benytte sommerhusene til eget brug i 2 uger, så er der ikke længere tale om et supplement til eget brug men om en levevej. I udkastet til vejledning skriver Erhvervsstyrelsen: " 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. "

Erhvervsstyrelsen skriver i udkastet til vejledningen, at styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder. Styrelsen foreslår ikke regler om, at andre myndighederne fører et egentligt tilsyn.

Det er en yderst begrænset kontrol og indebærer, at ejer uden nævneværdig risiko helt kan undlade at benytte sommerhuset, og tillige øge antallet af udlejningsuger.

Ud fra almindelig forståelse af det danske sprog er det Fritidshusejernes Landsforenings opfattelse, at en aktivitet, som den ovenfor beskrevne, må betegnes som såvel erhvervsmæssig som professionel. Samt at en sådan aktivitet normalt bør være underkastet den kontrol, som myndighederne fører med såvel virksomheder som privatpersoner i økonomiske forhold.

#### **4. Administration af planloven**

I det daglige er det kommunerne, der administrerer planloven via kommuneplaner, lokalplaner og byggetilladelser. Reglerne er i mange henseender udmærkede, men kommunerne varetager også andre interesser. I denne sammenhæng er det turismen, og det er tydeligt, at hensynet til at øge turismen gennem størst mulig udlejning af sommerhuse gør, at kommunerne i vid udstrækning giver tilladelser til megasommerhuse, der primært er rettet mod udlejning. I praksis viser det sig, at udlejningen i vid udstrækning sker til større private fester, teambuilding, firmaarrangementer o. lign., og dermed er en reel konkurrent til professionel erhvervsmæssig hoteldrift, udlejning af sommerboliger i feriebyer og bed and breakfast tilbud.

Ofte sker det i strid med lokale planer i kommunerne, hvor de lokale grundejerforeninger indklager afgørelserne til Planklagenævnet, og ofte frustreres de lokale grundejerforeninger, når de dels konstaterer, at klagen ikke har opsættende virkning, og dels konstaterer, at Planklagenævnets sagsbehandlingstid indebærer, at byggerierne er færdige, når afgørelsen foreligger.

Det er tillige ikke rimeligt, at kommunerne vælger at overhøre synspunkter fra lokale sommergrundejerforeninger. Mange grundejerforeninger har det indtryk, at de overhøres, fordi sommerhusejerne ikke betaler indkomstskat til kommunen, og da de ikke er borgere, kan de ikke vælte en borgmester.

Fritidshusejernes Landsforeninger finder ikke, at de foreslåede anbefalinger i Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse løser de problemer, der er beskrevet ovenfor. Anbefalinger har næppe effekt. Det vil egentlige pålæg derimod have.

#### **5. U hensigtsmæssig incitamentsstruktur**

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der i administrationen af sommerhusloven har udviklet sig en praksis, der indebærer at et ægtepar kan tjene over 600.000 kr. årligt efter skat ved at være ejere af tre sommerhuse.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at kommunerne i deres administration af lokale regler kan tilsidesætte planlovens og sommerhuslovens intentioner til

fordel for sommerhusbyggeri med det ene formål at skabe øget turisme. De to elementer fører til, at køberne af megasommerhuse disponerer erhvervsmæssigt. Det ses i disse udtalelser:

Skanylux til Politiken den 20. december 2019: "Prisen på sommerhusene er så høj, at kun systematisk udlejning kan få forretningen til at løbe rundt for både køberen og Skanylux."

En ejer med investeringer i tre megasommerhuse til Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2020: "Jeg vil gå personligt konkurs, hvis jeg ikke kan udleje som hidtil."

Sommerhusejer i Blokhus til TV2 Nord: "Vi investerer så mange penge i et sommerhus, og det er jo baseret på udlejning. Det vil sige, at det går ud over vores økonomi, hvis vi må udleje sommerhuset mindre, end vi må nu" En bygherre af et kommende megasommerhus i Marielyst, som allerede har et andet megasommerhus, til to nabo-grundejere: "Min business-case kan ikke holde, hvis ikke jeg konstant kan udleje".

Det er incitamentsstrukturer, der er i direkte modstrid med sommerhusloven, der ikke skal understøtte, at "forretningen skal løbe rundt" "baseret på udlejning" og "business-cases skal holde".

## **6. Konkrete bemærkninger til vejledningerne**

Fritidshusejernes Landsforening anbefaler i forhold til:

### Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

- at vejledningen udformes, så intentioner og virkninger i sommerhusloven fra 1972 fastholdes.
- at der fastsættes en øvre grænse for hvornår udlejningsaktivitet overstiger supplement til egen brug, og dermed er professionel og erhvervsmæssig.
- at den øvre grænse fastsættes som en kombination af størrelsen af indtægt ved udlejning, antallet af udlejningsuger, størrelsen af sommerhusene og antallet af sommerhuse, en husstand kan udleje.
- at der indføres kontrolmekanismer, der sikrer, at reglerne overholdes.

### Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Fritidshusejernes Landsforening peger helt overordnet på, at det optimale vil være, at store sommerhuse, der primært opføres med udlejning for øje og som ofte tillige omfatter fælles faciliteter i form af multibaner og andre aktivitetselementer samles i klynger udenfor de traditionelle sommerhusområder og trafikforsynes via egne tilkørselsveje.

I forhold til udkastet til vejledning anbefaler Fritidshusejernes Landsforening at ordet "kan" overalt ændres til "skal".

Endelig ønsker Fritidshusejernes Landsforening, at der indføres en bestemmelse om, at naboer og grundejerforeninger skal høres forud for byggetilladelse til sommerhuse, der er større end 180 kvadratmeter.

### **7. Sommerhusprotokollen**

Fritidshusejernes Landsforening gør sluttelig opmærksom på, at de foreslåede vejledninger og i det hele taget den udvikling, som megasommerhusenes indvirken på markedet fører til, indebærer en risiko for, at de særlige regler for udlændinges køb af danske sommerhuse ikke kan opretholdes.

Fritidshusejernes Landsforening står gerne til rådighed for uddybning af de fremsendte synspunkter.

Med venlig hilsen

Johs Chr Johansen  
Formand  
Mail: [formand@mitfritidshus.dk](mailto:formand@mitfritidshus.dk)  
Mobil: +45 40 20 62 52

Bilag:  
Notat om Sommerhuse til udlejnings- og turismeformål i sommerlandet  
Fagbladet Juristen 1997 - Gennemgang af sommerhuslovgivningen  
Prospekt fra Skanlux – Aqua 253-223 6 v



## Notat

### Sommerhuse til udlejnings- og turismeformål i sommerlandet herunder bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til vejledninger om udlejning af sommerhus og vejledning til kommunernes planlægning af store sommerhuse.

Anledningen til dette notat er de seneste års vækst i megasommerhuse med op til 30 sovepladser og den intense udlejning af disse sommerhuse og den effekt denne udlejning påfører sommerhusområderne. Et enkelt selskab, Skanlux, er i fokus i denne sag. Skanlux bygger, indretter, møblerer og sælger megasommerhuse og står efterfølgende for udlejning af megasommerhusene.

I Erhvervsstyrelsens nuværende regler om udlejning af sommerhuse hedder det:

Sommerhusloven indebærer bl.a. krav om tilladelse til erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af al fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v., jf. § 2, jf. § 1 samt krav om, at selskaber og andre juridiske personer skal have tilladelse til erhvervelse af ferieboliger, jf. § 8.

Loven omfatter udlejning af **al fast ejendom** til ferie- og fritidsformål m.v. Pr. den 1. maj 2019 træder nye regler i kraft om udlejningslofter for udlejning af egen fulde helårsbolig, når udlejningen sker til ferie- og fritidsformål m.v. Læs mere om udlejningslofterne på <https://deleoeconomien.dk/>.

For udlejning af sommerhuse, ferieboliger, flexboliger og værelser til ferie- og fritidsformål m.v. gælder følgende:

Som privatperson har man i henhold til sommerhusloven mulighed for at udleje sit sommerhus, sin feriebolig, eller et værelse i egen helårsbolig til feriegæster uden forudgående tilladelse, **under forudsætning af** at udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Dette betyder, at udlejningen alene må ske som:

- et supplement til ens eget brug og
- at udlejningen ikke må få professionel karakter.

Hvorvidt en given udlejning har professionel karakter og kan betragtes som erhvervsmæssig, beror på en konkret vurdering af udlejningens omfang og karakter i øvrigt.

Hvis privatpersoner fx har indrettet et værelse med henblik på udlejning til feriegæster, vil dette ud fra en konkret vurdering, kunne betragtes som erhvervsmæssig udlejning og kræve en tilladelse.

I de tilfælde, hvor udlejningen er erhvervsmæssig, kræver det en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Praksis er særdeles restriktiv, og en tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.

Erhvervsstyrelsen har i anledning den stedse stigende kritik fra mange sommerhusejere over væksten i megasommerhuse og den intensive udlejning af disse den 9. september sendt to vejledninger i høring.

1. vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.
2. vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

I udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. hedder det:

*Ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse:* Anses i almindelighed ikke for erhvervsmæssig, hvis husstanden reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. 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.

Der kan også være særlige forhold, som kan medføre, at enkeltpersoners udlejning af 2 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervsmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det vil navnlig være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 meget store sommerhuse (over 150 m<sup>2</sup>) med en betydelig samlet lejeindtægt

Denne fortolkning indebærer i praksis, at et ægtepar, der erhverver tre megasommerhuse med 12 sovepladser fra Skanlux kan oppebære en årlig indtjening efter skat på 628.000 kr. jf. side 8 i vedlagte prospekt fra Skanlux.

Fritidshusejernes Landsforening har den opfattelse, at et provenu af denne størrelsesorden ikke kan karakteriseres som "supplement til ens eget brug" og som "udlejning af ikke professionel karakter".

I vejledningen til kommunerne om planlægning for store sommerhuse fremkommer Erhvervsstyrelsen med en række udmærkede henstillinger. Men netop karakteren af henstillinger indebærer, at kommunerne kan vælge at overhøre dem.

I det følgende skal Fritidshusejernes Landsforening redegøre for forholdene på sommerhusområdet, herunder de udfordringer som udlejning af sommerhuse indebærer, samt de udfordringer, som ukontrolleret byggeri af megasommerhuse indebærer for de sommerhusejere, som bliver naboer til megasommerhusene.

Som afslutning på notatet findes fem lokale beretninger fra Jammerbugt, Gribskov, Guldborgsund, Syddjurs og Sønderborg kommuner, som blot er udpluk af de mange henvendelse fra grundejerforeninger, FL har modtaget. Beretningerne giver nogle konkrete lokale eksempler på de problemer, der opstår, når megasommerhusene trænger sig frem.

Fritidshusejernes Landsforening har indsendt høringsvar til Erhvervsstyrelsen f.s.v. angår de to vejledninger, der er sendt i høring.

## **Indhold**

Side 3	Sommerhuskulturen
Side 4	Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde
Side 5	Megasommerhusenes invasion
Side 5	Erhvervsstyrelsens vejledning til regler for udlejning
Side 6	Kommunernes rolle
Side 7	Erhvervsstyrelsens vejledning om kommunernes planlægning
Side 8	Fritidshusejernes Landsforenings bemærkninger
Side 11	Lokal beretning Thorup Strand Øst, Jammerbugt kommune
Side 14	Lokal beretning Gribskov Landligger Forbund, Gribskov kommune
Side 16	Lokal beretning Marielyst Ferieby, Guldborgsund kommune
Side 19	Lokal beretning Fiskervej/Dalmoose, Sønderborg kommune
Side 21	Lokal beretning Ebeltoft Nord, Syddjurs kommune
Side 24	Afslutning



### **Sommerhuskulturen**

Sommerhuskulturen i Danmark er præget af mindre sommerhuse på under eller lige over 100 kvadratmeter (80 pct.), der benyttes af enkeltstående husstande. I visse tilfælde er der suppleret med et gæste- eller legehuse, hvor gæster kan overnatte.

Grundstørrelserne varierer meget – fra grunde på 3.500 kvadratmeter og helt ned 350 kvadratmeter. Hovedparten af sommerhusene er udstykket og bygget i tiden efter anden verdenskrig.

#### Store sommerhuse

Store sommerhuse med plads til mange gæster skød i frem i begyndelsen af 1900-tallet og i årene efter. De fleste husker, hvorledes Korsbæks spidser havde sommervillaer på Feddet med plads til tjenestefolk og gæstebud. Det findes der mange eksempler på fra virkelighedens verden: Grosserer Bonne opførte Villa Olsbæk i Greve, Forfatterinden Karen Bramson opførte Solgaarden (senere overtaget af skibsreder Marius Nielsen) ved Strøby strand, hvor også Køges store købmand konsul C.F. Petersen og direktør i Krystalisværket Knud Meyer lod prægtige sommervillaer bygge. Familierne Bodenhoff og Guldager etablerede sig i Rørvig og redaktør Svarre i Veddinge bakker. I badebyen Marielyst byggede arkitekt Carl J Larsen de jugendprægede villaer Troldeøj, Kitzwalde og Tannhäuser, som blev solgt til det københavnske borgerskab. Mange af husene havde store haver Solgaarden sågar en park, og C.F. Petersen anlagde tennisbane på strandgrunden.

Fælles for disse ejendomme var, at der var god afstand til naboerne, at beboerne udgjordes af familierne selv og lejere var et ukendt begreb. De store sommerhuse med herreværelse, sølvbestik og tjenestefolk er i dag sjældne. Mange er væk og grundene udstykket i mindre parceller. De forsvandt i takt med en anderledes økonomisk fordeling i samfundet, som bl.a. gjorde det muligt for mange flere borgere at erhverve et sommerhus samt udviklingen i feriemuligheder via kollektive overenskomster og ferielovgivning. Ved Danmarks indtræden i EF i 1973 blev der gjort en særlig indsats for at sikre dette, se nedenstående citat fra Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i Det Europæiske Fællesskab. Hovedformålene med sommerhusloven er at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom.

Baggrunden for loven var også et ønske om at sikre, at det fortsat skulle være (økonomisk) muligt for den almindelige danske borger at købe et en feriebolig i Danmark.

### Grundejerforeninger

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje, grønne arealer og strandgrunde, udsætter og indtager bade- og bådebroer, etablerer legeredskaber og redningsmateriel, fastsætter regler for området, tegner forsikringer mod skader på foreningens område, videreformidler kommunal information, laver aftaler om renovation, afvanding og kystsikring og sørger i hele det taget for sommerhusejernes trivsel. Disse små fællesskaber består typisk af 40 – 60 husstande, og der findes eksempler på grundejerforeninger med under 10 husstande. Fritidshusejernes Landsforening opgør, at der er ca. 3000 sommerhusgrundejerforeninger i Danmark.

Grundejerforeningerne spiller en vigtig rolle for den attraktion, sommerhuslivet har. Fællesskabet sørger for fælles faciliteter, og samværet om at vedligeholde faciliteterne er en afgørende del af det fællesskab, der får sommerhusejere til at søge de landlige opgivelser. De fælles faciliteter og hele det minisamfund, som grundejerforeningen udgør, er også afgørende for at tiltrække lejere.

### **Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde**

Når sommerhuse udlejes, sker det typisk på ugebasis via et udlejningsbureau, og lejerne er husstande på ferie. Der findes tillige eksempler på langtidsudlejning, f. eks. til håndværkere, genhusede familier og andre med et pludseligt opstået boligbehov.

Det giver sig selv, at lejere på et ugentligt ophold ikke bliver en del af fællesskabet, så hvis omfanget af udlejning bliver for voldsomt, truer udlejningen fællesskabet og kan være ødelæggende for selve det, der gør sommerhuslivet attraktivt. Som anført ovenfor, er grundejerforeningerne små samfund, der skal varetage en bred vifte af opgaver. Grundejerforeningerne er sårbare, hvis der ikke er tilstrækkelige kræfter til at tage hånd om fællesskabet, og sommerhusområder uden et forpligtende fællesskab, gode faciliteter og kvaliteter mister hurtigt deres attraktion – for både ejere og lejere.

Fritidshusejernes Landsforening finder det positivt at sommerhusloven giver mulighed for, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset. FL glæder sig tillige over, at det giver et bidrag til økonomi-

en i lokalsamfundet, at sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning.

Men hvis omfanget af udlejning bliver for stort, så kan det ske på bekostning af selve den kvalitet og det rekreative element, sommerhusområdet udgør. Det bliver særlig grelt, hvis der bygges sommerhuse, der er økonomisk baserede på, at sommerhuset er udlejet stort set konstant. Så forsvinder de ressourcer, der skal være til stede for at holde fællesskabet intakt. De sårbare minisamfund, som grundejerforeningerne udgør, trues, og måske opgives badebroen, måske bliver poplerne ikke stynet og måske fyldes afvandingskanalerne med sand og grøde.

Der er desuden kilder til konflikter, når omfanget af udlejning bliver for stort. Lejere trækker på områdets faciliteter, uden at ejerne oplever, at de bidrager til faciliteterne, og helt konkret kan vinterudlejning i mange sommerhusområder give anledning til konflikter. Ejere, som har vinterbopæl et helt andet sted, sørger ikke for et vintervedligehold i sommerhusområdet i det omfang, som det kendes på villavejen. De ejere, som måtte vælge at holde jul i sommerhuset, kender til disse vilkår og accepterer dem. Den accept kan næppe forventes hos en familie, der lejer et sommerhus i en uge til at holde jul i.

### **Megasommerhusenes invasion**

Megasommerhusene med ti, tyve eller flere gæster er et stigende problem i sommerhusområderne. Trafikbelastningen af – ofte små – veje øges, der mangler plads til parkering, spildevandssystemet kan ikke håndtere udledningen fra de mange gæster, affald hober sig op, fordi den kommunale affaldshåndtering ikke er dimensioneret til så mange personer i et hus, de store huse med megen tagflade og mange befæstede arealer gør det vanskeligt at bortlede regnvand, strandarealet kan ikke rumme det store antal gæster, og det ikke ualmindeligt, at støj fra musik og mennesker, der holder en uges fest, er en daglig plage for de sommerhusejere, der ønsker at benytte deres sommerhus til afslapning, rekreation og fredfyldte stunder.

Megasommerhusene presser sommerhusområderne særlig hårdt, da de som hovedregel bygges med hvad der - indtil vejledningen måtte blive endelig – reelt er erhvervsmæssig udlejning som formål. Hovedaktøren på dette område, byggefirmaet Skanlux, som via datterselskabet Luksushuse udlejer sommerhusene, lægger i en udtalelse til Politiken den 20. december 2019 ikke skjul på, at prisen på sommerhusene er så høj, at kun systematisk udlejning kan få forretningen til at løbe rundt for både køberen og Skanlux. Det bekræftes af en ejer med investeringer i tre megasommerhuse, der til Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2020, udtaler, at han vil gå personligt konkurs, hvis han ikke kan udleje som hidtil.

En sommerhusejer i Blokhus siger til TV2 Nord: " Vi investerer så mange

penge i et sommerhus, og det er jo baseret på udlejning. Det vil sige, at det går udover vores økonomi, hvis vi må udleje sommerhuset mindre, end vi må nu"

En bygherre af et kommende megasommerhus i Marielyst har til to andre grundejere i området udtalt: "Min business-case kan ikke holde, hvis ikke jeg konstant kan udleje". Samme bygherre har allerede et andet megasommerhus.

Det er incitamentsstrukturer, der er i direkte modstrid med sommerhusloven, der ikke skal understøtte, at "forretningen skal løbe rundt" "baseret på udlejning" og "business-cases skal holde".

### **Erhvervsstyrelsens vejledning til regler for udlejning**

Hidtil har reglerne for udlejning været, at lejeindtægten skulle være et supplement til ens eget brug, og at udlejning ikke måtte være af professionel karakter.

Det er velkendt, at disse regler ofte bøjes. Der findes i mange sommerhusgrundejerforeninger eksempler på, at der er huse, der konstant udlejes, dels på permanent basis som egentlige boliger, hvilket er overtrædelse af planlovens regler om brug af sommerhuse i vintermånederne, hvilket mange kommuner ser igennem fingre med, dels på ugebasis i et omfang, der indlysende har erhvervsmæssig karakter.

Erhvervsstyrelsens udkast til nye vejledninger på dette område vil bidrage til at øge denne trafik. Erhvervsstyrelsen anviser i praksis en model, hvor et ægtepar kan erhverve tre sommerhuse og udleje dem i 35 uger årligt. Som skitseret tidligere i dette notat kan ægteparret ved investering i fire Skanlux huse med plads til 12 personer realisere en indtægt efter skat på 628.000 kr. uden at løfte en finger.

Erhvervsstyrelsen skriver i vejledningen, at styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder. Der er ikke foreslået regler om, at andre myndighederne fører et egentligt tilsyn.

Det indebærer, at ægteparret næppe vil blive kontaktet af myndighederne, hvis antallet af udlejningsuger øges, eller hvis det samlede antal huse øges. Spredes ejendommene på flere kommuner, vil hverken naboer, grundejerforeninger eller kommuner have mulighed for et samlet overblik over aktiviteterne.

Som anført ovenfor ser nogle kommuner igennem fingrene om brugen af sommerhuse i vintermånederne. Det er nærliggende at antage, at de samme kommuner også vil se igennem fingrene i tilfælde med øget udlejningsaktivitet.

FL henviser i øvrigt til en artikel i Juristen, nr. 4 1997, hvori kontorchef, cand.jur. Anne-Marie Vægter Rasmussen fra Skov- og Naturstyrelsen gennemgår sommerhuslovingen og skriver: "Som nævnt i indledningen har sommerhuslovens regler om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt for at sikre, dels at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne, dels at der ikke opstår krav om udlæg af nye sommerhusområder."

### **Kommunernes rolle**

Det er kommunerne, der giver byggetilladelserne til megasommerhuse. Kommunerne synes at være drevet af ønsket om øget turisme. Det er et legitimt ønske, men i mange kommuner kolliderer det med sommerhusejernes ønske om rekreative og fredelige sommerhusområder.

Gennem de seneste år har mange grundejerforeninger søgt dialog med den lokale kommune med det formål at styre eller begrænse fremvæksten af megasommerhuse i de klassiske sommerhusområder.

- Grundejerforeningerne har ønsket eksisterende begrænsninger i lokalplaner og andre kommunale beslutninger om størrelsen på sommerhuse overholdt.
- Grundejerforeningerne har ønsket tilvejebringelse af ny lokalplan, når et område udlagt til almindeligt sommerhusbyggeri ændres til et område alene for megasommerhuse.
- Grundejerforeningerne har ønsket nye adgangsveje til områder med megasommerhuse for at undgå trafikbelastning på ofte små veje gennem sommerhusområdet.

Bortset fra (et) enkeltstående tilfælde har kommunerne over en kam afvist grundejerforeningernes synspunkter og i mange tilfælde modsat sig overhovedet at indgå i dialog med grundejerforeningerne, og den 14. og 15. september afviste en kommunes forvaltningschef på planområdet at besvare P4 Sjællands spørgsmål om kommunale dispositioner vedrørende megasommerhuse.

Fritidshusejernes Landsforening modtager henvendelser fra grundejerforeninger i hele landet. Det er et gennemgående træk, at mange sommerhusejere oplever, at kommunerne ikke betragter sommerhusejere som parter, der skal inddrages i drøftelser om kommunens planlægning, og mange spørger: Skyldes det, at sommerhusejerne ikke betaler indkomstskat i kommunen, og at de ikke kan vælte en borgmester?

### **Erhvervsstyrelsens vejledning om kommunernes planlægning**

Erhvervsstyrelsen har udsendt et udkast til vejledning om kommunernes

planlægning for store sommerhuse. Kommunernes planlægning kommer til udtryk i kommuneplaner og lokalplaner, og udmøntes i praksis i byggetilladelser og konkrete regler for sommerhusområder.

Vejledningen citerer flere steder Fritidshusejernes Landsforenings tidligere fremførte anbefalinger vedrørende megasommerhuse, men i vejledningen omsættes anbefalingerne ikke til regler. Vejledningens anbefalinger er som hovedregel udmærkede og kan i vid udstrækning være med til at reducere megasommerhusenes belastning af klassiske sommerhusområder – om end anbefalingerne ikke er tilstrækkelige.

Men Erhvervsstyrelsens anbefalinger er netop anbefalinger, d.v.s. udsagn som ikke udgør en bindende forpligtelse for kommunerne.

I Erhvervsstyrelsens vejlednings fem sider benyttes ordet "kan" (et enkelt sted erstattet af "har mulighed for") 17 gange.

Kun et sted benyttes ordet "skal", og det sker i denne tekst: Det eksisterende vejnet skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og deraf følgende belastning

Derefter fortsætter Erhvervsstyrelsen: "ved planlægning og placering af store sommerhuse kan kommunen vurdere om selvstændig vejtilslutning er hensigtsmæssig for på den måde at mindske eller helt friholde det øvrige sommerhusområde for øget biltrafik".

Den første del følger af vejlovgivningen, og i den sidste del overlader Erhvervsstyrelsen det til vejmyndigheden, som er kommunen, at vurdere om der er behov for at følge vejlovgivningen.

Flere grundejerforeninger har klaget til Planklagencævnet over kommunale tilladelser til megasommerhuse. Indholdet i klagerne handler i vid udstrækning om netop de spørgsmål, som Erhvervsstyrelsen nævner i vejledningen. Men Erhvervsstyrelsen vælger at undlade at forpligte kommunerne.

### **Fritidshusejernes Landsforenings bemærkninger**

Som det fremgår af ovenstående, er der en betydelig forskel mellem sommerhuslovens "udlejning som supplement til eget brug" / "ikke erhvervsmæssig" og Erhvervsstyrelsens praksis.

Flytningen af administrationen af planloven og sommerhusloven fra Miljøministerieret til Erhvervsministerieret kommer tydeligt til udtryk. Udkastet til regler om sommerhusudlejning er nu en vejledning i, hvorledes et ægtepar kan arrangere sig med en indtægt på 628.000 kr. efter skat ved udlejning af tre megasommerhuse af middelstørrelse.

For at komme fra sommerhuslovens restriktive bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning til en ny fremtids virkelighed har Erhvervsstyrelsen blot brugt trylleformularen: "Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervsmæssig".

Ordbogen giver disse forklaringer på ordet erhverv, "udøvelse af virksom-

hed som nogen tjener penge ved" og "have forretningsmæssig virksomhed".

#### Konkurrenceforvridning

Udlejningen af privatejede megasommerhuse, som i vid udstrækning sker til større private fester, teambuilding, firmaarrangementer o. lign., er en reel konkurrent til professionel erhvervmæssig hoteldrift, udlejning af sommerboliger i feriebyer og bed and breakfast tilbud. Det ovennævnte eksempel med ægteparret, der råder over tre megasommerhuse i mellemstørrelse, kan således efter Erhvervsstyrelsens forslag til regler årligt erstatte i størrelsesorden 10.000 ophold på hoteller, feriebyer og bed and breakfast steder. Det er ophold, hvor der betales skat og moms, og hvor sikkerhed mod brand mv. kan forventes at være i orden, idet sådanne steder er underkastet myndighedskontrol.

Det viser, at udlejningen af megasommerhuse har erhvervmæssig karakter.

#### Udlejningsomfang

I forbindelse med væksten i korttidsudlejning af lejligheder i byerne via forskellige elektroniske platforme f.eks. Airbnb og Wimdu, har mange kommuner ønsket begrænsninger i udlejningsomfanget, idet kommunerne ikke ønskede, at hele boligkvarterer overgik til en slags hoteldrift. Som det lidt forenklet blev udtrykt: Beboerne i opgangene blev trætte af at høre rullekufferterne rulle op og ned ad trapperne ustandselig.

Noget tilsvarende gør sig gældende i sommerhusområderne, hvor bl. a. trafikken til og fra megasommer med firhulede køretøjer udgør en belastning for de øvrige sommerhusejere.

De regler, der blev indført i den anledning indeholdt blandt andet begrænsninger i omfanget af udlejning. Som standard 70 dage med mulighed for at kommunerne kunne hæve grænsen til 100 dage, ligesom det er en forsætning, at udlejningen sker gennem et bureau, der indberetter indtægt og omfang til myndighederne (Skat).

Tilsvarende regler kunne finde anvendelse i sommerlandet, idet antallet af udlejningsuger kunne sættes til et niveau, hvor sommerhusudlejningen ikke får karakter af feriekoloni. Dette vil sammen med en bestemmelse om, at en sommerhusejer kun kan udleje et sommerhus bringe udlejningen i overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om, at udlejningen skal være:

- et supplement til eget brug
- ikke må få professionel karakter

Regler kan ikke blot udstedes i forventning om at de overholdes, således som Erhvervsstyrelsen skriver i vejledningen: "styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder."

Der skal naturligvis ske en kontrol med at reglerne overholdes. Det er ikke en uoverkommelig og administrativt krævende opgave. Det dokumenteres jo netop af reglerne om udlejning af lejligheder, som operer med netop sådanne kontrolelementer.

#### Kommunernes tilladelser til megasommerhuse

Udviklingen viser, at der er behov for at der tages hånd om kommunernes tilladelsespraksis, hvis intentionerne i sommerhusloven skal efterleves. I første omgang vil det løse mange af de problemer, som grundejerforeningerne i dag oplever i mange kommuner, hvis ordet "kan" ændres til "skal" i Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Derudover kunne vejledningen specifikt pege på, at megasommerhuse bør samles i klynger med god afstand til de traditionelle sommerhusområder (gerne afgrænset af beplantning) og med tilkørselsveje, der ikke belaster de traditionelle sommerhusområders infrastruktur.

#### Sommerhusloven og undtagelsesreglerne

Endelig skal Fritidshusejernes Landsforening pege på, at en fortolkning af sommerhusloven, der indebærer, hvad der reelt må betragtes som erhvervsmaessig udlejning, i og med der udlejes i konkurrence med kommercielle udlejningstilbud, og en praksis, hvor der i fortolkningen af de danske sommerhusregler åbnes for et udlejningsomfang, der reelt kan være en levevej for ejerne, kan udgøre en trussel mod Danmarks særlige undtagelsesregler om udlændinges køb af sommerhuse i Danmark.

Fritidshusejernes Landsforening har tidligere beskrevet hvilke konsekvenser, det vil have for sommerhusejerne i Danmark, hvis sommerhusprotokollen ikke kan opretholdes.

#### **Lokal beretning fra Thorup Strand Øst, Jammerbugt kommune**

I november 2019 orienteres grundejerforeningen Thorup Strand Øst af grundejerforeningsmedlemmerne Jesper og Tomas Breddam, at de påtænker byggeri af et sommerhus med plads til 14 – 18 personer på ejendommen matr.nr. 31A V. Torup By, V. Torup, beliggende Tyttebærstien 7, 9690 Fjerritslev. Familierne kommer fra Sjælland og tanken er at huset skal benyttes til udlejning, når familierne ikke benytter det. I forbindelse med planerne opdeles den 3400 m<sup>2</sup> store grund i to grunde på henholdsvis 1600 og 1800 m<sup>2</sup>.

Den 27. april orienterede Jammerbugt Kommune grundejerforeningen



om, at kommunen agtede at give dispensation til byggeri af et 242,5 m<sup>2</sup> stort sommerhus, hvilket dels er større end tilladt efter gældende byplanvedtægt og dels er i strid med Jammerbugt Kommunes retningslinjer for størrelsen på sommerhuse (se: bilag A). Endvidere gives dispensation til en højde der overstiger gældende byplanvedtægt med 1 meter.

Grundejerforeningen Thorup Strand Øst er medlem af Sammenslutningen af Sommerhusforeninger i Jammerbugt Kommune (SSJK). SSJK har 60 medlemsforeninger, der samlet tæller omkring 7000 sommerhusejere. SSJK er et samarbejdsorgan, der har den orienterende og koordinerende rolle mellem grundejerforeningerne og kommunen. Sammenslutningen Sommerhusejere i Jammerbugt Kommune anbefalede grundejerforeningen Thorup Strand Øst om at tage kontakt med Fritidshusejernes Landsforening i sagen.

I 2011 udarbejdede SSJK og Jammerbugt Kommune et dokument, der beskriver de retningslinjer der skal arbejdes efter i forbindelse med bl.a. lokalplansager i sommerhusområder. I dokumentet (der nedenfor som bilag A er indsat link til) hedder det:

"Jammerbugt Kommune finder det ikke hensigtsmæssigt at tillade så store sommerhuse, at de kan fungere som udlejningsejendomme for 3-4 familier, da dette kan forårsage en markant øget trafikale belastning af sommerhusområdernes veje og nedslidning af naturen. Ligeledes vil de store sommerhuse få sommerhusgrundene til at virke overbebyggede og få et bymæssigt præg, i stedet for at fremstå som et område, hvor sommerhusene er tilpasset det naturlige landskab. Jammerbugt Kommune har valgt, at udgangspunktet skal være, at bygningsreglementet følges, og det betyder at bebyggelsesprocenten normalt sættes til 15 i nye lokalplaner, og at der indlægges en maks. størrelse på ca. 180 m<sup>2</sup>."

Flertallet af sommerhuse i Thorup Strand Øst er under 100 m<sup>2</sup> eller lige derover. Foreningen ønsker at fastholde området's karakter.

I den anledning sendte foreningen den 7. maj en henvendelse til Jammerbugt Kommune, der tilkendegav, at grundejerforeningen ikke kunne støtte påtænkte dispensation.

Den 15. maj meddelte Jammerbugt Kommune dispensation til ejeren. Dispensationen fremsendes en måned senere (den 15. juni) til foreningen.

Den 12. juni rettede foreningen telefonisk henvendelse til Jammerbugts Kommunes borgmester, som oplyste ikke at kende til sagen.

Den 23. juni modtog ejeren byggetilladelse.

Den 24. juni kontaktede foreningen igen borgmesteren, som nu oplyste, at han er i dialog med formanden for Tekniske Udvalg.

Den 2. juli kontaktede foreningen formanden for Teknisk Udvalg, Jens Chr

Golding, der oplyste, at han intet kender til sagen.

Den 3. juni indgav foreningen efter vejledning fra Fritidshusejernes Landsforening klage til Planklagenævnet.

Den 7. juli kontaktede foreningen under afholdelse af et bestyrelsesmøde bygherren telefonisk med anmodning om at sætte byggeriet i bero indtil Planklagenævnet havde truffet afgørelse. Det afviste bygherren.

Den 7. juli Umiddelbart efter henvendelsen til bygherren fik bestyrelsesformanden en opringning fra Direktøren for Vækst og Udvikling i Jammerbugt Kommune, Thomas Krarup, der oplyste at Jammerbugt Kommune ikke havde handlet i strid med gældende grundlag, og at direktøren ikke ønskede at diskutere sagen.

- Vi konstaterer, at Jammerbugt kommune tilsidesætter egne vedtagne regler for sommerhuses størrelse. Det er tale om en meget detaljeret regelsæt på 59 sider, der er udarbejdet i et samarbejde mellem Jammerbugt Kommunes byggesags- og planlægningsafdeling og repræsentanter for kommunens 7.000 sommerhusejere udpeget af Sammenslutningen af Sommerhusforeninger i Jammerbugt Kommune med ekstern sagkyndig og planfaglig bistand fra Ålborg Universitet og Ringkøbing Skjern kommune. Reglerne var i høring blandt sommerhusgrundejerforeningerne i Jammerbugt Kommune, hvor kommunen kvitterede for gode og konstruktive forslag fra 14 grundejerforeninger. Efterfølgende blev reglerne godkendt i Teknik- og Miljøudvalget i oktober 2011. Se: <https://www.jammerbugt.dk/media/236502/Grundlag-for-nye-lokalplaner-i-sommerhusomraadet.pdf>
- Vi konstaterer tillige, at Jammerbugt Kommune afviser dialog med sommerhusejerne.
- Vi frygter, at ovennævnte byggeri er første skridt. Opdelingen af grunden lægger tydeligvis op til endnu et megasommerhusbyggeri.

Hans Gro Hansen, Formand

Grundejerforeningen Thorup Strand Øst

Telefon: 61 30 81 42

E-mail: [hansgro49@gmail.com](mailto:hansgro49@gmail.com)

www. <http://www.xn--thorupstrandst-1qb.dk/>

og

N. Anker Storgaard

Lokal repræsentant for Fritidshusejernes Landsforening

Telefon: 20 15 90 38

E-mail: [anker\\_storgaard@privat.dk](mailto:anker_storgaard@privat.dk)

### **Lokal beretning fra Gribskov Landligger Forbund, Gribskov Kommune**

Gribskov Landliggerforbund repræsenterer medlemsforeninger for 8000 sommerhusejere i Gribskov Kommune.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredssommeligt, støjfrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f. eks. for udlandsdanskere – med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i

samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gør vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrolforanstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må efter Gribskov Landligger Forbunds opfattelse ske en skærpelse af kontrolforanstaltningerne og der må i vejledningerne ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Annelone Jensen  
Formand  
Gribskov Landligger Forbund  
E-mail: [gribskovlandligger@gmail.com](mailto:gribskovlandligger@gmail.com)  
[www.gribskovlandligger.dk](http://www.gribskovlandligger.dk)

### **Lokal beretning fra Marielyst Ferieby, Guldborgsund Kommune**

Grundejerforeningen Marielyst Ferieby har gjort indsigelse mod Guldborgsund Kommunes dispensation til opførelsen af 10 store luksussommerhuse (også betegnet poolhuse) på digegrundene i Marielyst Ferieby primært med udlejning for øje. Der skal placeres fire huse på den nordlige grund og seks huse på den sydlige grund i størrelser op til 253 m<sup>2</sup>, hvilket kræver en dispensation fra den gældende lokalplans bebyggelsesprocent, men også ifølge eksterne eksperter ændring af lokalplanens bestemmelser om 1) anvendelse, 2) bebyggelsens placering, 3) retningslinjer for beplantning samt 4) at projektet er af en størrelse og karakter, så det vil medføre en væsentlig ændring af det bestående miljø og alene derfor kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Nabogrundejerforeningen, Marielyst Grundejerforening, der repræsenterer næsten 3000 sommerhusejere i Marielyst, hvoraf en del bor tæt på det område, der bebygges, har ligeledes gjort indsigelse mod projektet, da en stor del af trafikken til og fra luksussommerhusene kommer til at foregå gennem denne naboforenings område.

Skanlux-projektet og byggetilladelse hertil er påklaget til Planklagenævnet.

Skanlux luksussommerhuse er investeringsejendomme med fokus på massiv udlejning. De kan rumme helt op til 20 - 24 personer i hvert hus og har således intet med almindelige sommerhuse at gøre. Der er snarere tale om hoteldrift med en lovet lejeindtægt på op til 500.000 årligt pr. hus. De udlejes bl.a. gennem Skanluxs udlejningsselskab luksushuse.dk og benyttes typisk til afholdelse af større private fester, teambuilding, firmaarrangementer mv.

Skanlux både opfører, indretter, møblerer, sælger og udlejer disse huse, hvilket gør det til en god forretning med både en avance på salg og efterfølgende udlejning af husene. Køberne er typisk private investorer, som køber husene som ren investering. De udlejes maksimalt i forhold til sommerhuslovgivningen og bruges meget sjældent af ejer.

Erfaringer med store luksussommerhus fra andre steder i landet og lokalt f.eks. Blommestien i Marielyst taler deres eget tydelige sprog med støj og larm, henkastning af affald, massiv trafik til og fra husene, generelt slid på området samt faldende huspriser og interesse fra eventuelle potentielle købere. En erfaring som de lokale ejendomsmæglere i Marielyst har registreret. Ejendomsmæglerne har endvidere tilkendegivet, at det vil være muligt at skaffe alternative områder til megasommerhuse.

Erhvervsstyrelsen er i øjeblikket ved at undersøge om sådanne huse og den voldsomme udlejning er i overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning og begrænsning af udlejning til at være et supplement til egen brug af sommerhuset. Guldborgsund Kommune har valgt ikke at afvente resultatet af denne undersøgelse inden dispensation til byggeriet.

Der er ingen tvivl om, at realiseringen af projektet på de to digegrunde vil blive en rigtig god forretning for både Skanlux og de kommende ejere af disse luksussommerhuse, men det kan ikke være rigtigt, at det skal ske på bekostning af en faldende værdi på de eksisterende feriehus samt den historie, kultur, og unikke natur og dyreliv, der knytter sig til stedet.

Marielyst Ferieby har gennem mere end to år ved flere lejligheder ønsket at blive involveret aktivt i dialogen og udviklingen af digegrundene som en integreret del af Feriebyen, men blev først indbudt til at deltage i et dialogmøde den 2. oktober 2019, hvor foreningen havde den opfattelse, at foreningen sammen med kommunen og ejerne af grundene i fællesskab skulle drøfte gensidige ønsker og muligheder for udviklingen. På mødet blev foreningen præsenteret for både en ny ejer af digegrundene og et færdigt projekt, hvor Marielyst Ferieby alene fik mulighed for at påvirke de fremtidige fælles rammer for området med hensyn til vejadgang, bevoksninger, p-pladser og husenes facader og tagmaterialer, men ikke grundenes bebyggelsesprocenter og husenes størrelse.

Det viste sig at være et projekt, der har været indgående drøftet mellem Skanlux A/S og Guldborgsund Kommune i en længere periode, og Guldborgsund Kommune oplyste på mødet den 2. oktober 2019, at kommunen var positivt indstillet på at give dispensation og byggetilladelse så byggeriet snart kunne gå i gang.

Udvalgsformanden for Guldborgsund Kommunes Teknik-, Ejendom- og Miljøudvalg udtalte til Folketidende den 28. august 2018 i forbindelse med et afslag om yderligere udstykning af digegrundene: "Vi ønsker at beholde området i den ånd, det er skabt i sin tid. Det vil sige, at det skal bebygges på samme måde, og der skal vedblive at være en fælles adgang til areaerne mellem husene".

Den ånd udvalgsformanden nævner, er arven fra 1966, hvor Dansk Folkeferie byggede en ferieby med huse til udlejning på stedet. I 1990 byggede Dansk Folkeferie nye huse på stedet. Disse huse blev i 2008 solgt enkeltvist som sommerhuse.

Alle ejere blev ved købet af deres huse blevet informeret om, at Dansk Folkeferie havde de to digegrunde til salg, men at de ikke kunne udstykes yderligere, at deklARATIONEN i forhold til de grønne områder skulle re-

spekteres med forbud mod synlige skel, samt at de to digegrunde på et tidspunkt skulle bebygges med huse af samme størrelse som den øvrige ferieby (4- 6 sovepladser) og at bebyggelsen skulle ske i respekt for den nuværende bebyggelse og dens arkitektoniske udtryk. Feriebyen består af 143 sorte eller røde træhuse med hvide vinduesrammer. Feriehusene er bygget af træ og skabt med respekt for den omkringliggende natur. Husene har plads til op til 6 personer og er tegnet af den kendte og meget respekterede arkitekt Stephan Kappel.

Projektet med de ti luksussommerhuse er således i strid med de forudsætninger, de nuværende ejere har baseret deres huskøb på basis af.

Feriebyens 143 ejere har primært købt deres huse, fordi de lå så tæt på vandet midt i en historisk duftende plantage, hvor der altid er blevet værnet om den helt unikke natur, det rige dyreliv, og en ufattelig fred og ro, som alle taler om. Området er samtidig meget børnevenligt, da der er begrænset færdsel på feriebyens område. Kort sagt et feriehus midt i det smukkeste naturområde, tæt på vandet og med respekt for stedets historie. Området er dermed et stykke levende danmarkshistorie.

Der er således tale om en natur- og kulturperle, som Guldborgsund Kommune burde værne om, være stolt af og beskytte som en vigtig del af områdets historie. Derfor er det uforståeligt, hvorfor der pludselig lægges op til at give byggetilladelse til 10 luksussommerhuse, der primært skal udlejes. Det stemmer overhovedet ikke overens med Guldborgsund Kommunes grundfortælling "Det rige hverdagsliv i Guldborgsund " hvori det hedder: "Vi skaber og tager del i kulturelle oplevelser, der gror af stedets historiske og stærke traditioner og er med til at danne os som mennesker " og "med en af Danmarks længste kyststrækninger er vi altid i nærheden af vand og masser af smuk og uforstyrret natur ".

Projektet vil gøre det umuligt at fastholde de trygge, rolige og børnevenlige omgivelser i Marielyst Ferieby, når der kommer 200-250 gæster i udlejningshusene om ugen (20-24 personer i hvert hus). Det vil afstedkomme op imod 100 biler, der flere gange i løbet af ugen skal til og fra luksussommerhusene. Marielyst Ferieby er heller ikke på anden måde gearret til at imødekomme de op til 200 - 250 ekstra gæster i foreningens fælles aktivitetsområder.

Marielyst Ferieby har indhentet forskellig rådgivning i sagen bl.a. fra Fritidshusejernes Landsforening. Rådgiverne peger på særligt et forhold. Udlejningens omfang og udlejningens overensstemmelse med sommerhuslovens bestemmelser om, at udlejning af sommerhuse ikke må antage erhvervs-mæssig karakter, ikke være professionel og at udlejningen skal være et supplement til ejerens eget brug. Udlejning, der for blot et enkelt luk-

sussommerhus vedkommende kan indebcære en årlig indtægt på en halv mio. kr., er ikke et supplement til eget brug men en erhvervsmæssig aktivitet.

Den stadig stigende vækst i omfanget af udlejning af luksussommerhuse kan i sidste ende være en trussel mod de særlige danske regler om udlændinges køb af sommerhuse.

På denne baggrund ser vi gerne, at Erhvervsstyrelsen i sin administration af sommerhusloven meddeler ejerne af de store luksussommerhuse, at en udlejning, som den forventede, har erhvervsmæssig karakter og således en overtrædelse af sommerhusloven.

Tina Charlotte Koefoed

Formand

Telefon: 24 42 18 24

E-mail: tina\_koeffoed@privat.dk

[www.marielystferieby.dk](http://www.marielystferieby.dk) – her kan foreningens historie læses

### **Lokal beretning fra Fiskervej/Dalmose, Sønderborg kommune**

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose ved Mommark på Als har bedt om bistand fra Fritidshusejernes Landsforening i forbindelse med en sag om udstykning i foreningens umiddelbare nabozone. Udstykningen er iværksat af byggefirmaet Skanlux, der ønsker at bygge et antal megasommerhuse i området, samt at benytte en smal ensporet vej gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose som adgangsvej.

Sønderborg kommune har tilladt en afvigelse fra den eksisterende lokalplan for området, således at området i stedet for de oprindeligt planlagte 55 standardsommerhuse kan bebygges med 20 - 25 megasommerhuse.

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose har med bistand fra Fritidshusejernes Landsforening indbragt Sønderborg kommunes tilladelser for Planklagenævnet med anmodning om, at Planklagenævnet træffer afgørelse om tilvejebringelse af ny lokalplan, forinden byggeriet iværksættes.

Skanlux har overfor Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose tilkendegivet: *"Vores kunder er private bygherrer, som ønsker sig et luksussommerhus der kan bruges med familien eller flere familier sammen. Husene vil typisk blive udlejet i de perioder hvor husejer ikke selv benytter huset, og det vil ikke være muligt for ungdomsgrupper at leje husene,"*

Det er et løfte, som alene kan gives og efterleves af ejerne af sommerhusene så med mindre, en sådan regel tinglyses på de enkelte ejendomme,



er løftet uden nogen som helst juridisk værdi. Selv effekten af en tinglysning må antages at være tvivlsom.

Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose er meget betænkelig og bekymret over det kommende naboskab. Det gælder dels forventede støjproblemer fra det kommende megasommerhusområde – som kendes fra andre steder i Danmark, hvor der etableres megasommerhuse - og i særdeleshed de trafikale problemer, der opstår, når trafikken til og fra udlejningsområdet skal passere gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose ad en grusvej med en bredde på 2,80 meter.



Vejen gennem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose

Allerede nu oplever grundejerforeningen en voldsom trafik med arbejdskørsel på vejen, idet byggerierne – trods klagen til Planklagensævnnet – allerede er igangsat. Grundejerforeningen har forsøgt at få Sønderborg Kommune og Skanlux til at finde en anden tilkørselsmulighed, men det er ikke sket – dette til trods for, at der faktisk er mulighed for at skabe alternative tilkørselsforhold.

Sønderborg har ikke truffet foranstaltninger til en fordeling af vejjudgifter mellem Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose og det nye område. Det giver sig selv, at 20 - 25 megasommerhuse med ugentlig udskiftning af lejere med typisk fem – seks køretøjer pr. ejendom, daglig kørsel fra og til og i øvrigt almindelig servicering af ejendommene, indebærer en betydelig trafikbelastning og øgede vedligeholdelsesomkostninger på en vej, der pt. er dimensioneret til 40 almindelige sommerhuse.

Med de erfaringer, der findes fra andre sommerhusområder, kan Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose forvente gener fra støj og øget trafik. Det

er Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmoses håb, at Erhvervsstyrelsen vil gribe ind overfor megasommerhusene.

Jens Hamann  
Formand  
Grundejerforeningen Fiskervej/Dalmose  
Telefon: 40 41 16 72  
E-mail: [Jch@Aabenraa.dk](mailto:Jch@Aabenraa.dk)

og  
Sten Scheller  
Lokal repræsentant for Fritidshusejernes Landsforening  
Telefon: 61 81 57 10  
E-mail: [scheller@mail.dk](mailto:scheller@mail.dk)

### **Lokal beretning fra Ebeltoft Nord, Syddjurs kommune**

I høringssvar til kommuneplan for Syddjurs kommune 2020 – 2032 skriver Grundejerforeningen Ebeltoft Nord: Det fremgår bl.a. af 1.13.s67, at der i forbindelse med etablering af et nyt sommerhusområde åbnes op for etablering af storsommerhuse med et bruttoareal på 410 kvm og sommerhuse på 360 m<sup>2</sup>.

I forslag til Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen fremgår det ikke, at der skal bygges storsommerhuse, hvorfor vi og borgerne mangler at få at vide, hvorfor og på hvilket grundlag eller på henvendelse fra hvilken bygherre, dette pludselig er kommet ind.

Vi finder at dette også står i misforhold til kommunens hastebehandling af tilladelse til 24 personers storsommerhuse, som underligt nok ikke er nævnt i kommuneplanen, men alene udtrykt i samme med stort kvadratmeterantal.

Vi mener, at det kan udarte sig som kamufleret hotel eller feriecentredrift, som kommunen her støtter.

Det kan godt være at kommunen qua Corona mangler overnatningskapacitet, men det statistiske grundlag for dette er usikkert, og at løse den via storsommerhuse er risikabelt logistikmæssigt, da udviklingen næppe går mod 24 – 30 personers samlet udleje til "party selskaber" men mere mod turister som i stigende grad ser på bæredygtighed, miljø, uspoleret natur og naturoplevelser som kommunen gerne skal blive kendt for.

Vi finder ikke at storsommerhuse på 360 m<sup>2</sup> eller bruttoareal 410 m<sup>2</sup> kan erhverves eller drives på almindelige forhold og af almindelige sommerhusejere. Det er vores erfaring, at sådanne storsommerhuse alene ønskes af byggeselskaber, som sælger dem med tvangsudlejning i mange år via tilknyttet selskab. Et antal som set planlagt andre steder på fx 12 storsommerhuse i samme areal vil komme til at fungere som et feriecenter som planlovmæssigt er uønsket. 12 huse vil andrage 12 \* 24 personer = ekstra 144 biler til/fra storsommerhusene dagligt i måske 36 uger. I Syddjurs taler man endog ikke om 12 storsommerhuse men om 40.

Desuden er der i områderne utilstrækkelig infrastruktur til den form for bebyggelse og kommunen har ingen planer for fremtidig infrastruktur.

Vi vil på ovenstående baggrunde indstille, at hele passus "Mulighed for et begrænset antal større sommerhuse med en max bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte ejendom, dog max et samlet bruttoareal på 410 m<sup>2</sup>, hvor sommerhus inklusive kælder må være max. 360 m<sup>2</sup>" fjernes fra kommuneplanen, og ikke kun fra 1.13.s67

Vi opfordrer også kommunen til at indgå i dialog med Fritidshusejernes Landsforening som har arbejdet med problemstillingen om storsommerhuse.

Vi opfordrer kommunen til at indhente kommentarer fra Erhvervsministeriet, som vi ved arbejder med betæneligheder og forhold vedrørende storsommerhuse.

Thorkild Hansen – har på vegne af Komitéen Bæredygtig Kystkultur skrevet et indlæg til Adresseavisen den 9. januar 2020 – følgende er et uddrag

Af Kommunens vision og udviklingsstrategi 2018 – 2030 fremgår, at: "Syddjurs Kommune vil være foregangskommune, hvad angår bæredygtighed og gå foran i alle initiativer, som tages." Om turismen står der bl.a.: "Udviklingen af turismen skal foregå på en måde, så naturen, som er fundamentet for turismen i Syddjurs, ikke nedslides eller forsvinder. Det betyder, at udviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor balancen mellem benyttelse og beskyttelse skal iagttages, når turismen udvikles."

Syddjurs Kommune har således en ambition om at være forrest i feltet i forhold til bæredygtighed og grøn omstilling, og den kommende kommuneplan vil fastlægge, hvordan ambitionerne skal udmøntes i handling.

Det er en flot og ambitiøs vision, og det fremgår tydeligt, at turismen, som er et af kommunens største erhverv med en omsætning på Djursland på ca. 2.345 mia. og 3.200 årsværk, skal udvikles på et bæredygtigt grundlag.

Det er derfor beklageligt, at der tilsyneladende er tale om tomme ord, idet der i den kommende kommuneplan lægges op til at gå i en ikke bæredygtig retning i relation til turismeerhvervet.

Her tænkes på planerne om at øge den meget omtalte mangel på overnatningskapacitet med flere og større sommerhuse, selvom manglen ifølge udlejningsbranchen kun gør sig gældende 6-7 uger i højsæsonen, hvor turismepresset i forvejen er ved at være kritisk.

Løsningen er, mener Kommunen, at udlægge nye kystnære områder med plads til 340 sommerhuse, bl.a. kæmpesommerhuse til udlejning bl.a. ved Holme og Dråby Strand. Byrådet har allerede truffet principiel beslutning om i den kommende kommuneplan at tillade en form for blandet bolig-erhverv med alm. fritidshuse og hotellignende ferieanlæg med kæmpesommerhuse, populært kaldet "partyhuse" på op til 400 kvm med plads til 30 personer eller flere. Disse udlejningshuse udgør camoufleret hoteldrift, som faktisk er erhverv og derfor falder uden for sommerhuslovens rammer.

De nye sommerhusområder vil kannibalisere på og kompromittere de kystnære landskabelige værdier og forringe de rekreative værdier. Omfattende nybyggeri med bl.a. kæmpesommerhuse i det åbne kystlandskab, vil på sigt medføre stærkt øget pres fra turister og sommerhusejere på de relativt små, offentligt tilgængelige strande nær ved disse nye områder. Strande der p.t. primært betjener lokalbefolkningen og turister, som kommer fra et større område i kommunen. Desuden er der i området utilstrækkelig infrastruktur til det nuværende aktivitetsniveau og ingen planer for fremtidig infrastruktur.

Hele indlægget og kommentarer kan læses via dette link:

<https://syddjurs.lokalavisen.dk/laeserbreve/2020-01-09/-Debat-Skal-Syddjurs-for-enhver-pris-have-flere-turister-eller-satse-m%C3%A5lrettet-p%C3%A5-b%C3%A6redygtig-turisme-6995382.html>

Borgerforeningen har tillige tilskrevet kommunen:

Sommerhusområde ved Begtrupvig af rammeplan R.13.s62 (R.13.s67)

Der fremgår det, at der i forbindelse med etablering af et nyt sommerhusområde ved Begtrupvig åbnes op for etablering af storsommerhuse med et bruttoareal på 410 kvm. Lokale borgere i både Eg og i sommerhusområdet kommenterede allerede i forbindelse med hastebehandlingen af tematillæg til Planstrategi 2015, at man var voldsomt imod etablering af 24 personers sommerhuse i perspektivområderne (her Begtrupvig), da de vil fungere som små hoteller året rundt. Der blev indgået et politisk kompromis, som reducerede antallet af sommerhuse fra de oprindelige 100 i oplægget fra 2015 til de 40, som nu er med i planen, men der blev IKKE indgået aftale om storsommerhuse. Denne del har sneget sig ind i forsla-

get til kommuneplanen efterfølgende – som en anden tyv om natten. Af "Forslag til Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" fra marts 2019 fremgår det da heller ikke, at der skal bygges storsommerhuse. Vi vil derfor på det kraftigste anmode om, at følgende passus fjernes fra rammebeskrivelsen: "Mulighed for et begrænset antal større sommerhuse med en max bebyggelsesprocent på 15 for den enkelte ejendom, dog max et samlet bruttoareal på 410 m<sup>2</sup>, hvor sommerhus inklusive kælder må være max. 360 m<sup>2</sup>". Der står i materialet, at ændringerne skal ske under hensyn til tilgrænsende beboelser, hvilket der jo ikke gøres med det her foreslåede, som allerede påpeget i tidligere høringssvar.

Ivan Munk  
Formand  
Grundejerforeningen Ebeltoft Nord  
Telefon: 21 46 79 80  
E-mail: ivanmunk@gmail.com

### **Afslutning**

Fritidshusejernes Landsforening håber med dette notat at have belyst konsekvenserne af megasommerhusenes indtrængen i traditionelle sommerhusområder, således der kan træffes foranstaltninger til en regulering af et fænomen, der ikke var forudset, da sommerhusloven blev udformet, og som nu truer de formål, som sommerhusloven var tænkt at understøtte. FI står gerne til rådighed for drøftelser herom.

Johs Chr Johansen, Formand  
Telefon: +45 40 20 62 52  
E-mail: formand@mitfritidshus.dk

6/X-2020

### Bilag:

Prospekt fra Skanlux – Aqua 253-223 6 v  
Fagbladet Juristen 1997 - Gennemgang af sommerhuslovgivningen

# SALGS- OPSTILLING

Fiskerløkken, 6470 Mommark - Aqua 253/223 m<sup>2</sup> - 6 værelser



# EN BRUGBAR INVESTERING

Et Aqua luksussommerhus er udviklet og bygget til dejlige og minderige ophold. Hele året.

Et stort luksuriøst familiesommerhus til familiens ferier og store sammenkomster – som udlejes via to udlejningsbureauer, når man ikke selv anvender huset.

Det gør Aqua til en sund investering, hvor udlejning og indtjening kan udgøre en god forretning.

Læs mere om konceptet på  
[skanlux.dk/byg-luksussommerhus](http://skanlux.dk/byg-luksussommerhus)



**VI KAN KLARE DET HELE** | Du kan oven i købet få dit luksussommerhus helt uden bøv! og spekulationer. Vi kan klare det hele: Fra valg af grund til byggeri, indretning, udlejning og service. Så er det altid klart til familiens ferier – og til udlejning.



**20 ÅRS ERFARING** | Hos Skanlux har vi samlet mere end 20 års erfaring i et unikt og afprøvet koncept, der sikrer både din familie og dine lejere talrige dejlige ferieophold. Vælger du at udleje huset kan økonomien tilmed være så god at du udover gratis ferie kan opnå et økonomisk overskud.

*Demofotos individuelle løsninger/tilvalg kan forekomme.*



# AQUA 253/223



Et luksussommerhus på 223 m<sup>2</sup> med 12 sovepladser + hems med 4 pladser. En hystype med god plads til familiens store ferier og sammenkomster - også er der aktiviteter for både store og små.

Huset indeholder 6 værelser, 3 badeværelser, stue og køkken/alrum ud i et på 49 m<sup>2</sup>, hems og stort aktivitetsrum. Samt 43 m<sup>2</sup> poolrum med spa, sauna og en stor pool med modstrømsanlæg, romersk trappe og vandruksjebane.

I det 37 m<sup>2</sup> store aktivitetsrum kan der spilles billard, bordtennis, fodboldspil og dart. Der er også mulighed for at se TV eller bare slappe af. Her keder man sig aldrig.

Udenfor er der en stor og delvist overdækket terrasse, med flisebelægning hvor der er plads til både solbadning og grillafften.

Et gennemført familiesommerhus til eget brug - og samtidig en sund investering, hvor udlejning kan udgøre en god forretning, når man ikke selv anvender huset.

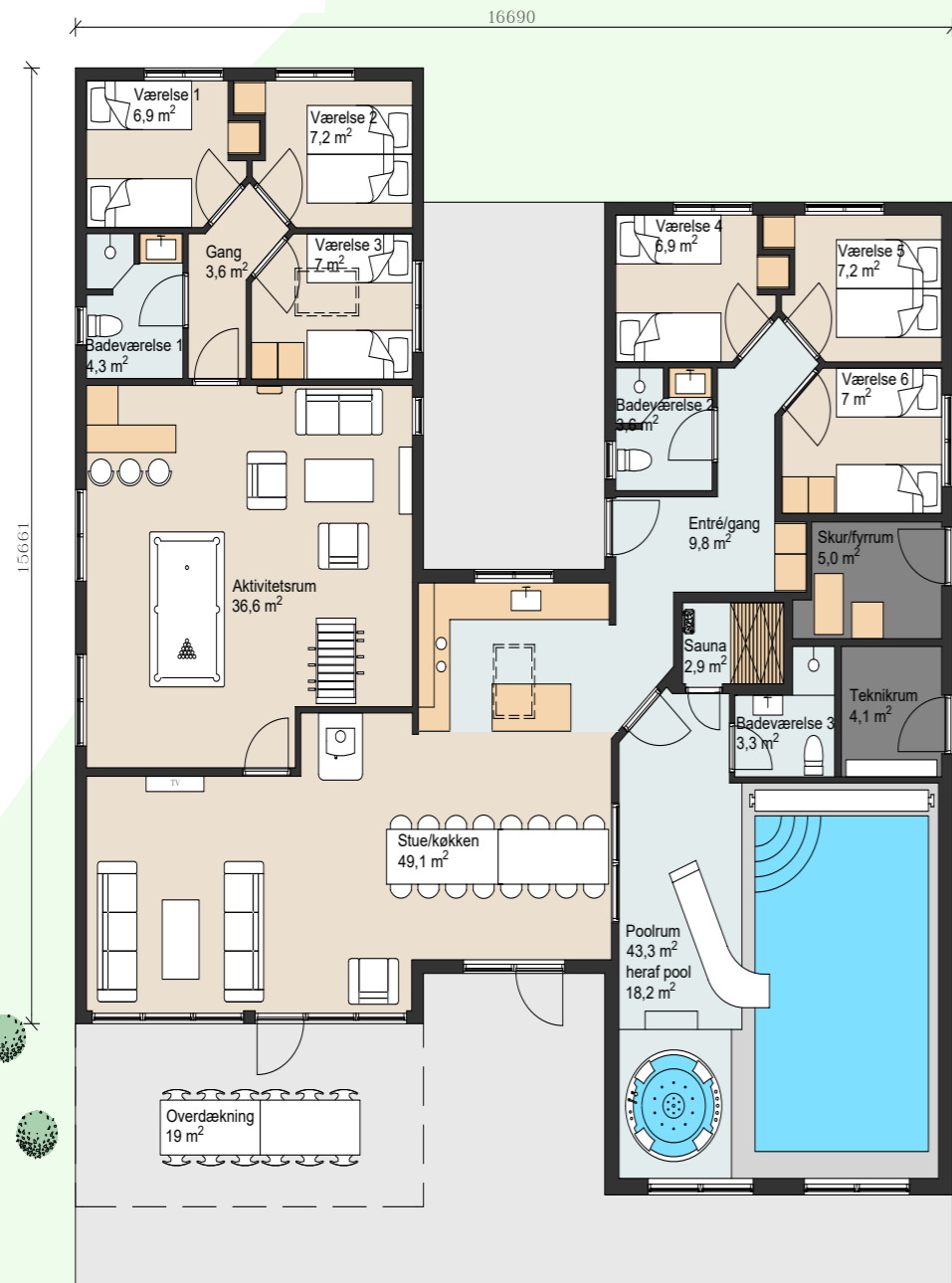
*Demofotos individuelle løsninger/tilvalg kan forekomme.*





# PLANTEGNING OG BELIGGENHED

Aqua 253/223 m<sup>2</sup>



Boligareal 223 m<sup>2</sup>  
Overdækket terrasse 19 m<sup>2</sup>  
Skur 11 m<sup>2</sup>

Lalt 253 m<sup>2</sup>

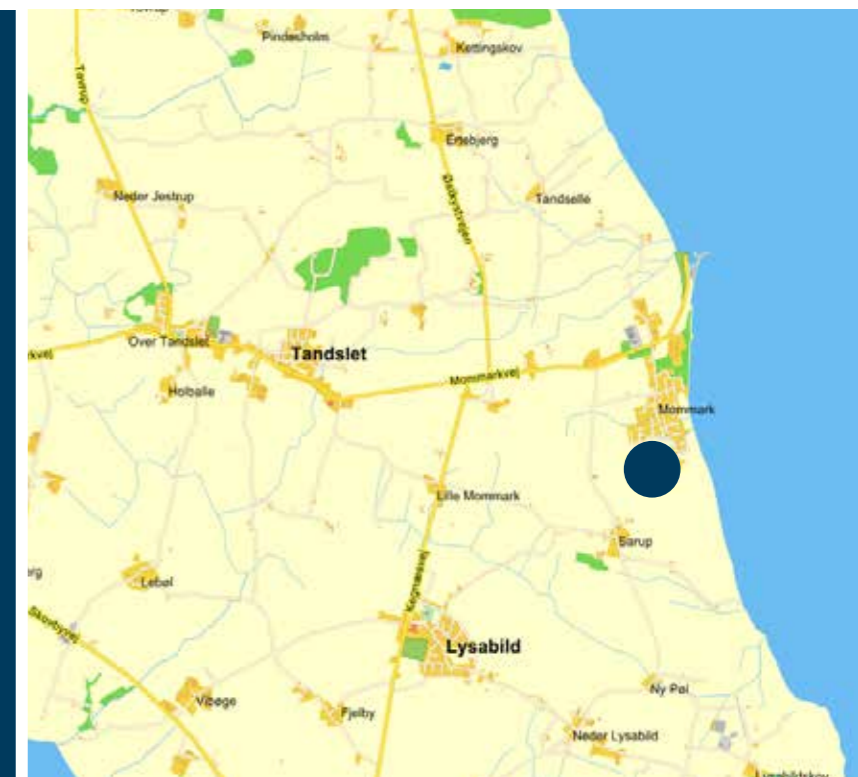


**OMRÅDET** | Øen Als ligger mellem Jylland og Fyn med et areal på 321 km<sup>2</sup> og 165 km i omkreds. Øen har et indbyggertal på 49.684, hvoraf de 27.801 (2019) bor i Sønderborg. Der er fast forbindelse mellem Jylland og Als via Allsundbroen.

Als er omgivet af Als Sund, Als Fjord, Lillebælt og Flensborg Fjord. Vestkysten af Als har mange indskæringer, Augustenborg Fjord (med øen Katholm) og Dyvig. På østkysten ligger langs med Lillebælt den 700 hektar store Nørreskov. Nørreskoven ligger mod nord tæt på landsbyen Elstrup, som indtil 1940'erne havde en stor mølle, der siden er indrettet til café og museum. Nørreskoven går ned langs kysten til Fynshav fra nord til syd.

Mommark ligger på det østlige Als, 10 km sydøst for Fynshav og 17 km øst for Sønderborg.

Med mindre end en times kørsel fra Nordtyskland, er Als meget populær blandt tyske turister.





# BELIGGENHEDEN





# UDSTYKNING



# MULTIBANE



Demofotos individuelle løsninger/tilvalg kan forekomme.



# NØGLETAL & BUDGET

Med baggrund i vedlagte forudsætninger vil økonomien se således ud:

Projektpris inkl. byggegrund, inventar, møblering, løsøre, haveanlæg m.m.	kr. 4.675.000
Årlige indtægter inkl. forbrugsindtægter (år 1):	kr. 446.716
Overskud efter renter og driftsomkostninger (år 1)	kr. 270.325
Overskud efter skat (år 1)	kr. 209.333

## EN BRUGBAR INVESTERING

Aqua er et stort luksuriøst familiesommerhus til eget brug – og samtidig en sund investering, hvor udlejning og indtjening udgør en god forretning

## UDLEJNINGSBUDGET

Skanlux Huse - Aqua model 217/182 - 5 vær. (ny model)								
Sæson	A+	A	B	C	D	E	F	I alt
Ejerpriser	15896	15240	14219	12688	9700	6565	5909	
<b>Antal uger</b>	5	1	2	4	5	9	4	30
Udsalgspriser DKK	22877	21939	20480	18292	14019	9537	8599	
<b>Udsalgspriser EUR</b>	3295	3160	2950	2635	2020	1375	1240	
Lejeindtægt i alt	79479	15240	28438	50754	48499	59088	23637	305134

Skanlux Huse - Aqua model 253/223 - 6 vær.								
Sæson	A+	A	B	C	D	E	F	I alt
Ejerpriser	16527	15871	14875	13199	10186	6881	6201	
<b>Antal uger</b>	5	1	2	4	5	9	4	30
Udsalgspriser DKK	23781	22843	21418	19021	14713	9989	9016	
<b>Udsalgspriser EUR</b>	3425	3290	3085	2740	2120	1440	1300	
Lejeindtægt i alt	82637	15871	29750	52795	50929	61931	24803	318716

Skanlux Huse - Aqua model 272/242 - 7 vær.								
Sæson	A+	A	B	C	D	E	F	I alt
Ejerpriser	17621	16868	15847	14073	10890	7319	6614	
<b>Antal uger</b>	5	1	2	4	5	10	5	32
Udsalgspriser DKK	25344	24267	22808	20272	15721	10614	9606	
<b>Udsalgspriser EUR</b>	3650	3495	3285	2920	2265	1530	1385	
Lejeindtægt i alt	88104	16868	31694	56294	54452	73185	33070	353667

Skanlux Huse - Aqua model 302/267 - 8 vær.								
Sæson	A+	A	B	C	D	E	F	I alt
Ejerpriser	19565	18787	17597	15628	12081	8145	7367	
<b>Antal uger</b>	5	1	2	4	5	11	5	33
Udsalgspriser DKK	28123	27012	25309	22495	17423	11795	10683	
<b>Udsalgspriser EUR</b>	4050	3890	3645	3240	2510	1700	1540	
Lejeindtægt i alt	97824	18787	35193	62514	60405	89591	36836	401150

Skanlux Huse - Aqua model 333/298 - 9 vær.								
Sæson	A+	A	B	C	D	E	F	I alt
Ejerpriser	21241	20391	19127	16989	13101	8728	7950	
<b>Antal uger</b>	5	1	2	4	5	11	5	33
Udsalgspriser DKK	30520	29304	27498	24441	18882	12629	11517	
<b>Udsalgspriser EUR</b>	4395	4220	3960	3520	2720	1820	1660	
Lejeindtægt i alt	106206	20391	38255	67957	65507	96006	39751	434073

# Attraktiv finansiering af dit sommerhus

I Sparekassen Kronjylland kan du låne op til  
85 procent af din sommerhusinvestering

Du kan finansiere 70-75 procent  
med et realkreditlån. Derudover  
har du mulighed for at låne op til  
10 procent via et boliglån.

Et eksempel på et realkreditlån:

Realkreditlån .....	3.821.000 kroner
Årlig variabel rentesats.....	0,85 procent
Løbetid.....	30 år
Etableringsomkostninger.....	70.280 kroner
Debitorrente .....	0 procent
ÅOP .....	0,99 procent
Månedlig ydelse .....	13.344 kroner
Samlet beløb til tilbagebetaling .....	4.380.033 kroner

*Vi foretager altid en individuel kreditvurdering  
af vores kunder.*

Ønsker du at høre mere om mulighederne,  
så kontakt Sparekassen Kronjylland i  
Stoholm. Du er velkommen på telefon  
97 54 16 44 og [stoholm@sparkron.dk](mailto:stoholm@sparkron.dk).

## Sådan kan dit nye sommerhus finansieres



**REALKREDIT**  
**70-75 %**



**BOLIGLÅN**  
**0-10 %**



**EGENFINANSIERING**  
**15-30 %**



**SPAREKASSEN  
KRONJYLLAND**

*der hvor du er*

# HØR HVAD ANDRE KØBERE HAR AT SIGE

Mange har allerede købt et af Skanlux's populære  
luksussommerhus Aqua. Du kan læse deres historier på vores  
hjemmeside, og høre hvorfor de er glade for et sommerhus med  
plads til familiens store ferier og sammenkomster - og med en god  
lejeindtægt.

Læs mere på [skanlux.dk/referencer](http://skanlux.dk/referencer)



skanlux.dk

Skanlux  
info@skanlux.dk  
Tlf. 70 21 45 21

Livøvej 2A  
8800 Viborg

Englandsvej 7  
4800 Nykøbing F.

# Sommerhuslovgivningen i Danmark

## (Lov om sommerhuse og camping m.v.)

Af kontorchef, cand.jur. ANNE-MARIE VÆGTER RASMUSSEN,  
Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen

**Artiklen indeholder en gennemgang af sommerhuslovens regler om udlejning af boliger til rekreative formål og praksis for reglernes administration. Der redegøres for samspillet mellem sommerhusloven, loven om erhvervelse af fast ejendom og planlovens regler set i relation til den danske EU-særregel den såkaldte »sommerhusprotokol« til Maastricht-Traktaten.**

### 1. Indledning

Lov om sommerhuse og camping m.v., jf. nu lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989, som ændret ved lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i Det Europæiske Fællesskab. Loven har siden undergået en række mindre ændringer, men hovedindholdet har ligget fast siden 1972.

Omstændighederne omkring gennemførelsen af lov om sommerhuse og camping m.v. (i det følgende benævnt sommerhusloven) var, at Danmark i forbindelse med tilslutningen til Det Europæiske Fællesskab (EF/EU) fik ret til at opretholde særlige regler, der begrænser mulighederne for borgere fra de øvrige lande i Fællesskabet til at erhverve fast ejendom i Danmark. Den danske særregel blev traktatfæstet i 1992 i form af en »sommerhusprotokol« til Maastricht-traktaten.

Hovedformålene med sommerhuslovens vedtagelse var således især at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol

med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom. Baggrunden for dette var især et ønske om at sikre, at det fortsat skulle være muligt for den almindelige danske borger at erhverve sommerhuse i Danmark. Som følge heraf har lovens bestemmelser om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt.<sup>1</sup>

I det følgende redegøres først kort for samspillet mellem sommerhusloven, der administreres af Miljø- og Energiministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen, loven om erhvervelse af fast ejendom, der administreres af Justitsministeriet, samt planlovens bestemmelser om anvendelsen af boliger i sommerhusområder, der administreres af kommunerne. Herefter gennemgås som hovedtemaet for denne artikel sommerhuslovens regler om udlejning m.v. og praksis for reglernes administration samt den væsentligste domstolspraksis, der findes på området. Endelig omtales tilsynet med reglerne og deres håndhævelse.

### 2. Samspillet mellem

#### »Sommerhusprotokollen«, EU-retsakter og den nationale lovgivning

Ifølge »sommerhusprotokollen« til Maastricht-traktaten kan Danmark uanset bestemmelserne i Traktaten opretholde den gældende lovgivning

1. Om baggrunden for sommerhusloven og dens tidligste administration, se også T. Hartmann Larsen: Udlejning af sommerhuse: Advokatbladet 1974, p. 269 ff.



om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger.

Med denne ordlyd henviser protokollen direkte til den danske lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986, som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994. Denne lov indeholder imidlertid ikke nogen afgrænsning af »ejendomme, der ikke er helårsboliger«, hvorfor den må ses i sammenhæng med de regler, der i øvrigt gælder herom.

Den øvrige gældende lovgivning er dels relevante EU-retlige retsakter dels de nationale regler i planloven om anvendelsen af boliger i sommerhusområder.

I EF-direktiverne 90/365 om opholdsret for lønmodtagere og selvstændige, der er ophørt med erhvervsaktivitet, 90/364 om opholdsret og 88/361 om gennemførelse af Traktatens art. 67 betegnes en bolig, der ikke agtes benyttet som helårsbeboelse, som en »sekundærbolig«. I disse direktivers forstand betragtes en helårsbeboelse også som en sekundærbolig, hvis den, der ønsker at erhverve huset, agter at opretholde sin hovedbopæl et andet sted. Dette forhold er bl.a. taget op til undersøgelse i de sager om opkøb af helårshuse i det sønderjydske område, der har været omtalt i pressen inden for det seneste år.

### 3. Erhvervelseslovgivningen

Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark reguleres i lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994 (erhvervelsesloven).

I henhold til dennes § 1 kan personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun erhverve adkomst på fast ejendom i Danmark med justitsministerens tilladelse. Det samme gælder selskaber og foreninger m.v.

Efter fast praksis meddeler Justitsministeriet kun tilladelse til erhvervelse af fritidsboliger, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark. Tilladelse til erhvervelse

af helårsboliger gives efter praksis til udlændinge med opholdstilladelse i Danmark samt til nordiske statsborgere, der oplyser, at de ønsker at flytte bopæl til Danmark.

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995, der er udstedt med hjemmel i erhvervelsesloven, har borgere fra andre EU-lande derimod i modsætning til andre udlændinge en umiddelbar ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, som skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller som er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed, f.eks. hotel- eller restaurationsvirksomhed, eller levere tjenesteydelser.

Heraf følger modsætningsvis, at borgere fra andre EU-lande ikke har ret til at erhverve en bolig i Danmark, hvis den efter dansk lovgivning ikke må bebos hele året.

### 4. Lov om planlægning

I medfør af § 40 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 som ændret ved lov nr. 311 af 17. maj 1995 (planloven) må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. Dog gælder der i medfør af planlovens § 41 særlige regler for pensionister, der har ejet deres sommerhus i en længere årække.<sup>2</sup>

Ved udtrykket »kortvarige ferieophold« i planlovens § 40 forstår Miljø- og Energiministeriet anvendelse i vinterhalvåret i perioder på sammenlagt højst 3-4 uger samt weekender og helligdage. Det betyder, at et sommerhus lovligt højst kan benyttes til beboelse i ca. 30 uger årligt. Det skal dog bemærkes, at det principielle spørgsmål om ministeriets fortolkning af planlo-

2. Om baggrunden for planlovens § 40, se f.eks. Ole Christiansen: Sommerhusreglerne: Danske Kommuner nr. 15-1996, p. 32 f.

vens § 40 er indbragt for domstolene af en brancheforening.<sup>3</sup> Der er endnu ikke afsagt nogen dom om spørgsmålet, og Miljø- og Energiministeriet vil lægge sin hidtidige fortolkning af bestemmelsen til grund for sin administration, indtil fortolkningen eventuelt måtte blive tilsidesat af domstolene.

Bestemmelserne i planlovens § 40 gælder såvel ejerens egen brug af et sommerhus som den brug, der sker i forbindelse med udlejning af huset. Dette er fastslået ved en Vestre Landsrets dom.<sup>4</sup> Ejerens og en eller flere lejeres brug af et sommerhus må således tilsammen ikke overstige de ca. 30 uger pr. år med den fordeling over året, der fremgår af § 40.

Som anført gælder § 40 kun for boliger i områder, der i planlægningen er udlagt til sommerhusområde, men tilsvarende begrænsninger i anvendelsen af fritidsboliger i by- og landzone kan være fastsat i de konkrete bygge- og zonetilfælde eller fremgå af privatretlige servitutter.

I henhold til § 40, stk. 2, har kommunalbestyrelsen mulighed for i særlige tilfælde at dispensere fra forbudet mod helårsbeboelse. De dispensationer, der meddeles, er personlige og bortfalder ifølge bestemmelsen ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse. Kommunalbestyrelsens afgørelser om dispensation er endelige og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.<sup>5</sup>

Efter Miljø- og Energiministeriets opfattelse giver bestemmelsen i § 40, stk. 2, ikke mulighed

for at dispensere til vinterudlejning, heller ikke til skiftende lejere.

## 5. Sommerhuslovens bestemmelser om udlejning m.v.<sup>6</sup>

### 5.1. Udlejning m.v., der kræver tilladelse

I medfør af sommerhuslovens § 1, stk. 1, kan udlejning ikke foretages uden tilladelse i følgende tilfælde:

- Udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 1 år.
- Udlejning eller fremleje af en ejendom eller dele af denne til brug for opførelse af beboelsesbygninger til ferie- og fritidsformål på det lejede areal.
- Udlejning af en ejendom eller dele af denne til camping, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning, eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 6 uger.

Sommerhuslovens regler gælder i modsætning til planlovens § 40, uanset om ejendommen er beliggende i byzone, i landzone eller i et sommerhusområde.

Hytter, gæstehuse og lignende sidestilles i relation til sommerhusloven med egentlige sommerhuse og andre boliger, der udlejes til ferie- og fritidsformål. Det samme gælder udlejning af campingvogne, der er opstillet uden for godkendte campingpladser.

Ifølge lovens § 1, stk. 2, omfatter kravet om særlig udlejningstilladelse i medfør af § 1, stk. 1, ikke »bondegårdsferie«, hvor familien rykker sammen i stuehuset i sommerperioden og udlejer enkelte værelser i stuehuset. Derimod kræves der en udlejningstilladelse, hvis der indrettes værelser eller ferielejligheder på en landbrugsejendom, f.eks. i overflødige staldbygninger.

6. Om hovedloven, se Folketingstidende 1971-72: spalte 2746, 3204, 6167, 6309 og Tillæg A, spalte 1953.

3. Miljøklagenævnets afgørelse af 6. marts 1992 (j.nr. 7423/531-0001), hvorom der verserer en sag ved Østre Landsret.

4. Se utrykt Vestre Landsrets dom af 5. februar 1996 (S-0324-95). Ejeren blev idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af planlovens § 40, stk. 1, ved at have foretaget kontinuerlig udlejning af et sommerhus i 66 dage i vinterhalvåret (dommen er anket til Højesteret).

5. Om administrationen af § 40 se endvidere Anne Birte Boeck, Lov om planlægning, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 1994, og Miljø- og Energiministeriets cirkulæreskrivelse nr. 50 af 20. marts 1996 »Information om sommerhusreglerne« til samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser.

Det bemærkes, at tilladelse til udlejning af arealer til opførelse af boliger som nævnt ovenfor kræves, uanset om der er tale om erhvervs-mæssig udlejning eller ej.

Endvidere stilles der i henhold til § 1, stk. 3, skærpede krav til, hvornår der skal indhentes en tilladelse, hvis ejeren eller brugeren er et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller hvis ejendommen skal benyttes til ferieophold for de ansatte i den erhvervs virksomhed, der er ejer eller bruger af ejendommen. I så tilfælde kræves der en udlejningstilladelse uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervs mæssig, eller selv om ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.<sup>7</sup>

### *5.2. Afgrænsning af »erhvervs mæssig udlejning« i sommerhuslovens forstand*

Det har siden sommerhuslovens vedtagelse i 1972 været forudsat, at en ejers udlejning af 1-2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, betragtes som ikke-erhvervs mæssig og derfor ikke kræver en tilladelse efter lovens § 1. Dette er forudsat ud fra en betragtning om, at ejerens primære formål med erhvervelsen af husene har været, at de er til eget brug, og at udlejning alene finder sted som et supplement hertil i de perioder, hvor husene ikke benyttes af ejeren selv.

Heraf følger modsætningsvis, at hvis udlejningen får en mere professionel karakter, således

7. Se utrykt dom af 10. oktober 1996, afsagt af retten i Varde (S.S. 136/1996). Et anpartsselskab blev idømt en bøde på 20.000 kr. for at have foretaget udlejning eller udlån af et selskabet tilhørende sommerhus i en 4-årig periode på trods af et tidligere meddelt påbud om ophør hermed.

Se endvidere utrykt dom af 21. januar 1997, afsagt af retten i Varde (S.S. 126/1996). Et aktieselskab blev idømt en bøde på 1,6 mio. kr. for overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 3, ved at have foretaget udlejning af et stort antal luksussommerhuse i en periode på ca. 5 år, herunder at have fortsat udlejningen efter meddelt påbud om ophør hermed, som led i selskabets almindelige forretningsmæssige aktivitet (dommen er anket til landsretten).

at udlejningsvirksomheden må anses for det væsentligste formål med erhvervelsen eller besiddelsen af sommerhusene, betragtes den som erhvervs mæssig. Udlejningen anses for erhvervs mæssig, selvom det ikke er den pågældendes hovederhverv.<sup>8</sup> I sådanne tilfælde kræver udlejningen en tilladelse, hvad enten der er tale om ét eller flere huse.

Som eksempel herpå kan nævnes, 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. Et andet eksempel er udlejning af store, dyre sommerhuse, jf. nedenfor afsnit 5.3.

I forbindelse med en ejers udlejning af 1-2 sommerhuse foretages der en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af, om udlejningen har en erhvervs mæssig karakter, mens udlejning af mere end to sommerhuse i overensstemmelse med sommerhuslovens forarbejder altid betragtes som erhvervs mæssig, medmindre der er tale om personalesommerhuse, almennyttig virksomhed o.lign. I sidstnævnte tilfælde kræves der dog altid en tilladelse, jf. afsnit 5.1 og 6.

### *5.3. Særligt om luksussommerhuse, herunder sommerhuse solgt på andele*

I de senere år er der især i de mest attraktive sommerhusområder i Danmark opført en del meget store og dyre sommerhuse. Disse huse udbydes ofte til salg som investeringsobjekter med mulighed for at opnå betydelige lejeindtægter, og salgsprospekterne indeholder således budgetter, der viser at husenes økonomi er base-

8. Se utrykt Vestre Landsrets dom af 20. november 1995 (S-1110-95). To ægtefæller, der hver ejede to sommerhuse på 200 m<sup>2</sup> i samme sommerhusområde, blev dømt for at foretage erhvervs mæssig udlejning af husene i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og blev påbudt at ophøre med den ulovlige udlejning. Straffen blev fastsat til tvangsbøder på 4.000 kr. pr. påbegyndt måned for hver af ægtefællerne, hvis påbudet ikke blev efterkommet.

ret på udlejning i meget betydeligt omfang. Dette gælder, hvad enten husene udbydes til salg på andele eller under ét. Især i de tilfælde, hvor der er tale om huse, der sælges på andele, typisk til 5-10 personer, fremgår det ofte af hele aftalegrundlaget, at der er indgået en administrationsaftale eller vedligeholdelseskontrakt mellem de respektive ejere af ejendommen og et administrationsselskab. Administrationsselskabet tillægges samtidig en betydelig råden over ejendommen og har til opgave at varetage ejendommens drift, herunder især udlejning af ejendommen, samt vedligeholdelsen af ejendommen. Endelig er det karakteristisk for disse arrangementer, at det ikke eller kun i meget begrænset omfang er forudsat, at ejeren/ejerne selv benytter ejendommen, og i nogle tilfælde er det fastsat, at ejeren skal betale sædvanlig leje for egen brug af ejendommen.

De samlede omstændigheder omkring sommerhuse af denne karakter rejser i særlig grad spørgsmålet, om udlejning af de enkelte sommerhuse er erhvervsmæssig.

Ved vurderingen af om udlejningen i disse situationer er at betragte som erhvervsmæssig, lægger Skov- og Naturstyrelsen typisk vægt på følgende forhold:

- Ejendommen er erhvervet af flere personer i sameje, som har indgået administrationsaftale med et administrationsselskab, eller som har givet udbyderen, typisk et investeringsselskab, fuldmagt til at indgå en sådan administrationsaftale. I nogle tilfælde gælder det tillige, at administrationsaftalen er uopsigelig fra ejernes side i en årrække, f.eks. indtil de banklån, der har finansieret udbetalingen, er indfriet.
- Betydelige begrænsninger i ejerens ret til at råde over ejendommen og eventuelt krav om betaling af vederlag for egen benyttelse af huset.
- Der er mellem administrationsselskabet og et udlejningsbureau indgået en uopsigelig eller

længerevarende lejekontrakt, f.eks. en kontrakt der er uopsigelig i 5 år.

- Administrationsselskabet stiller en leje- eller likviditetsgaranti i forhold til ejerne, således at selskabet påtager sig hele eller en del af det økonomiske ansvar for husets drift i aftaleperioden.
- Samejeoverenskomsten angiver direkte eller indirekte, at bedst mulig udlejning er fællesformålet med anvendelsen af ejendommen og ikke primært ejerens egen brug af denne. Udtrykt på en anden måde peger dette i retning af, at der i realiteten snarere er tale om et interessentskab end et sameje.
- Indgåelse af serviceaftale, der fritager ejerne for alle former for tilsyn og servicering af huset, eventuelt også uopsigelig i en længere periode.
- Ved enkeltmandsejede huse lægges endvidere vægt på, om aftalen med administrationsselskabet indebærer, at en ny ejer i tilfælde af salg skal forpligtes til at indtræde i kontrakten med selskabet.

Såfremt alle eller en række af disse omstændigheder gør sig gældende, er det Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, som er i strid med sommerhuslovens regler.

Det bemærkes i denne sammenhæng, at aftaler, der alene har til formål at sikre formel overensstemmelse med sommerhusreglerne, men hvor forholdet reelt stadig har en erhvervsmæssig karakter, vil være ugyldige efter sommerhuslovens § 9. Efter denne bestemmelse er aftaler, der er indgået i strid med loven eller må antages at være indgået med det formål at omgå den, ugyldige.

En række sager af denne karakter er overgivet til politiet med henblik på undersøgelse og eventuel tiltalerejsning.

#### 5.4. Hvem skal søge tilladelse?

Det følger af sommerhuslovens § 1, at kravet om tilladelse gælder i forhold til både ejeren og eventuelle brugere af en ejendom.

Det fremgår af forarbejderne til § 1, at turistbureauers og udlejningsfirmaers formidling af udlejning ikke kræver en tilladelse efter loven. Det vil sige, at dette ikke i sig selv er at betragte som et brugerforhold, og i øvrigt at erhvervs-mæssig formidlingsvirksomhed ikke er omfattet af sommerhuslovens regler.

Såfremt der derimod er tale om firmaer eller selskaber, der gennem indgåede administrationsaftaler i videre omfang tager sig af ejendommens drift, vil der i mange tilfælde være tale om, at de pågældende administrationselskaber og lignende vil være at betragte som brugere i sommerhuslovens forstand. Efter ministeriets opfattelse vil det især være tilfældet, hvis selskabet eller bureauet påtager sig en del af det økonomiske ansvar for udlejningen af ejendommen, eller ejeren har fraskrevet sig retten til at benytte huset, således at bureauet råder over huset hele året. Det følger heraf, at disse også selvstændigt handler i strid med sommerhusloven, hvis der sker udlejning uden fornøden tilladelse.<sup>9</sup>

#### 5.5. Særligt om

##### *hotel- og restaurationsvirksomheder*

I henhold til sommerhuslovens § 1, stk. 4, gælder lovens udlejningsbestemmelser kun for virk-

9. UfR 1988, 119 H. Højesteret fandt, at 3 selskaber havde opnået en stilling som bruger i sommerhuslovens forstand, fordi de i forbindelse med salg af en række sommerhuse havde indgået udlejningsaftaler med køberne, hvorved disse blev garanteret en mindstelejeindtægt, uanset om sommerhusene rent faktisk blev udlejet. Selskaberne blev derfor fundet skyldige i overtrædelse af sommerhuslovens § 1, men den forskyldte straf bortfaldt i medfør af straffelovens § 84, stk. 2, jf. stk. 1, nr. 3.

Utrykt dom afsagt af Retten i Varde den 1. februar 1996 (S.S. 222/1995). Et udlejningsbureau blev ikke anset som bruger, men blev dømt for medvirken til udlejning af 32 sommerhuse i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, samt stk. 3, jf. straffelovens § 23. Straffen blev fastsat til en bøde på 15.000 kr.

somhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, i det omfang der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Ved hotel forstås en selvstændig erhvervsvirksomhed, der består i at modtage overnattende gæster, og hvor der er mulighed for servering. Det vil sige en udlejningsvirksomhed med tilknyttet restaurant eller anden serveringsmulighed.

Loven om restaurations- og hotelvirksomhed henhører under Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis vurdering af et givet projekt vil være afgørende for Skov- og Naturstyrelsens afgørelse af, om der er tale om en erhvervsvirksomhed, der falder uden for sommerhuslovens regler.

Hvis en sådan virksomhed ønskes erhvervet af borgere fra andre EU-lande, vil erhvervelsen tillige forudsætte Justitsministeriets vurdering af sagen i henhold til loven om erhvervelse af fast ejendom. EU-borgeres mulighed for erhvervelse vil afhænge af, om Justitsministeriet vurderer, at der er tale om erhvervsvirksomhed, jf. ovenfor afsnit 3.

Hvis der til disse virksomheder er knyttet huse eller hytter, kræver udlejning af disse dog som nævnt en tilladelse efter sommerhusloven.

Ved vurderingen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning af sådanne huse eller hytter efter sommerhusloven, lægges der vægt på, om projektet er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehytter. Efter praksis gives der kun udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på maksimalt 5 meter mellem de enkelte hytter eller huse, og hvis Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har vurderet, at der er tale om en virksomhed, der er omfattet af loven om restaurations- og hotelvirksomhed.

## 6. Tilladelsespraksis

Som nævnt i indledningen har sommerhuslovens regler om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt for at sikre, dels at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne, dels at der ikke opstår krav om udlæg af nye sommerhusområder.

Tilladelse til erhvervmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke, bortset fra de særlige tilfælde, som har været forudsat siden lovens vedtagelse i 1972.

Efter praksis gives der tilladelse til erhvervmæssig udlejning i følgende tilfælde:

- Hvis der tidligere som en overgangssag er givet udlejningstilladelse, kan der gives tilladelse til de pågældendes børn eller ægtefælle til at fortsætte udlejningsvirksomheden.
- Udlejning af efter omstændighederne op til 10 lejligheder eller værelser, der er indrettet i tiloversblevne driftsbygninger på landbrugs-ejendomme. Det er i alle tilfælde en betingelse, at ejeren selv bor på ejendommen.
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget et sommerhus, som lejer af grunden ejer.
- Udlejning til kolonihaver og spejderhytter samt kommuners og statens udlejning af f.eks. feriekolonier og lignende.
- I ganske særlige tilfælde er der givet et-årige tilladelser til, at ufyldstgjorte panthavere i tilfælde af tvangsauktioner og lignende kan foretage udlejning. Der er herved taget hensyn til den ekstraordinære situation og til, at sigtet udelukkende har været videresalg af husene.

Det bemærkes i denne forbindelse, at der ikke kan forventes meddelt tilladelse til midlertidig udlejning i de tilfælde, hvor virksomheder opfører sommerhuse med henblik på videresalg, men hvor salget ikke som forventet sker inden for rimelig tid.

I overensstemmelse med lovens intentioner gives der efter praksis tilladelse til ikke-

erhvervmæssig udlejning eller udlån i følgende tilfælde:

- Virksomheders udlån eller udlejning af ferieboliger til virksomhedens ansatte. Det er en forudsætning, at virksomheden har mindst 6-10 ansatte, og at udlejningen ikke sker til ansatte, der samtidig er indehavere, anparts-havere eller aktionærer i virksomheden, medmindre der er tale om medarbejderaktier.
- Personaleforeningers, andelsboligforeningers og andre foreningers og fondes udlån eller udlejning til medlemskredsen.
- Almennyttige selskabers og institutioners udlejning af sommerhuse.

Udlejning af beboelser i sommerhusområder, hvad enten der er tale om udlejning, der kræver tilladelse eller ej, og hvad enten der er tale om erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig udlejning, skal ske i overensstemmelse med planlovens § 40, stk. 1, bortset fra virksomheder der er omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 4, jf. ovenfor afsnit 4.<sup>10</sup>

## 7. Selskabers m.fl. erhvervelse af fast ejendom

I medfør af sommerhuslovens § 8, stk. 1, må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke erhverve fast ejendom uden tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Sameje er ikke en særlig sammenslutning, der er omfattet af § 8, hvorimod interessentskaber betragtes som selskaber omfattet af § 8.

Reglen indebærer, at bl.a. selskaber, fonde, personaleforeninger og grundejerforeninger ikke kan erhverve hverken sommerhuse eller arealer til rekreative formål, f.eks. med henblik på udlån/udleje af sommerhuse til ansatte eller med-

10. Se f.eks. Miljøministeriets orientering af 1. juli 1992 til turistorganisationer, udlejningsbureauer m.fl. (j.nr. D 35605-0010).

lemmer eller erhverve fri- og parkeringsarealer, medmindre der opnås en tilladelse hertil.

Omvendt kræver erhvervelse til brug for produktion med henblik på videresalg eller erhvervsmæssig udlejning ikke tilladelse efter § 8. I sidstnævnte tilfælde vil udlejningen imidlertid kræve en tilladelse efter § 1, som ikke vil blive givet.

I henhold til § 8, stk. 2, skal et dokument om erhvervelse af fast ejendom, når erhververen er et selskab m.v., ved anmeldelse til tinglysning være ledsaget af en tilladelse efter stk. 1, eller indeholde erhververens erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden tilladelse er opfyldt.

De nærmere regler om afgivelse af erklæring m.v. er fastsat i Boligministeriets bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

## 8. Håndhævelse

### 8.1. Tilsyn med overholdelse af planlovens § 40

Efter planlovens § 51 har kommunerne pligt til at føre tilsyn med, at reglerne i lovens § 40 om anvendelsen af boliger i sommerhusområder overholdes.

Kommunernes tilsynspligt omfatter også tilsyn med, at sommerhuse, der lovligt kan udlejes, kun udlejes i det omfang, det er tilladt efter § 40. Såfremt Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med administrationen af sommerhusloven konstaterer, at der sker udlejning i et omfang, der overstiger, hvad der er tilladt efter § 40, underretter styrelsen derfor også den pågældende kommune.

Der har i en periode hersket en vis usikkerhed om, hvorledes kommunerne i praksis kunne opfylde deres tilsynsforpligtelse, især med hensyn til bevisførelsen for, om ejerne overnatter i sommerhusene i vinterhalvåret ud over 3-4 uger. Justitsministeriet udsendte derfor i 1994 en vejledning til kommunerne, politiet og anklage-

myndigheden om håndhævelse af forbudet i § 40.<sup>11</sup>

Ifølge Justitsministeriets vejledning bør kommunerne bl.a. lægge vægt på, om beboerne er tilmeldt folkeregisteret, og om beboerne modtager sociale ydelser på adressen, således at sommerhuset må siges at være udgangspunkt for familiernes daglige liv.

I den forbindelse bemærkes, at det i folkeregistrenes anmeldelsesblanket nu er anført, at tilmelding til en sommerhusadresse ikke er en lovliggørelse af, at sommerhuset kan bebos i vinterhalvåret, uanset at der eventuelt tillades visse ydelser, institutionsplads m.v. efter anden lovgivning.

Domstolene har i den senere tid i en række tilfælde tilsluttet sig det bedømmelsesgrundlag, der er angivet af Justitsministeriet.<sup>12</sup>

### 8.2. Tilsyn med overholdelse af sommerhusloven

Skov- og Naturstyrelsen fører tilsyn med overholdelsen af sommerhuslovens regler, jf. lovens § 10, stk. 1. Ifølge § 10 a, stk. 5, har styrelsen pligt til at søge et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre der er tale om forhold af ganske underordnet betydning.

Styrelsens tilsyn føres hovedsagelig på grundlag af indberetninger fra andre myndigheder. Ifølge lovens § 11, har amtsråd, kommunalbestyrelser og tinglysningsmyndigheder pligt til at afgive indberetning til Skov- og Naturstyrelsen, hvis de kommer til kendskab om udlejningsvirksomhed m.v., der kan være omfattet af lovens § 1.

Hvis styrelsen på grundlag af sådanne indberetninger eller på anden måde konstaterer, at der sker ulovlig udlejning af sommerhuse m.v., meddeler styrelsen normalt et lovliggørelsespå-

11. Justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 8. marts 1994 (1988-966-16).

12. Se f.eks. UfR 1996.816. Efter de afgivne forklaringer lagde Vestre Landsret til grund, at sommerhuset havde været udgangspunkt for familiens daglige liv, og tiltalte blev idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af § 40, stk. 1.

bud om ophør med udlejning, medmindre der er grundlag for at meddele en efterfølgende tilladelse.

I grovere tilfælde samt tilfælde, hvor det ikke har været muligt at få sagen tilstrækkeligt belyst, indgives dog politianmeldelse med henblik på undersøgelse og eventuel strafferetlig forfølgning uden forudgående administrativt påbud.

Fortsættes en udlejning i strid med loven på trods af et meddelt lovliggørelsespåbud, indgives ligeledes politianmeldelse.

Ejerne og eventuelle brugere af ejendommen idømmes sædvanligvis straf af bøde, i nogle tilfælde i form af tvangsbøder, for overtrædelse af sommerhusloven, jf. lovens § 10 b.



**Fra:** [Allan Junge](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sags-nr.: 2020-13072 Høringssvar til vejledningerne 1) Udlejning af sommerhuse og 2) Kommunernes planlægning for store sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 11:34:18  
**Vedhæftede filer:** [2020.10.08 Fællesudvalget - høringssvar til Erhvervsstyrelsens vejledninger af 9 sept 2020.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Høringssvar – sags-nr. 2020-13072

1. Vejledning til udlejning af sommerhuse
2. Vejledning til kommunernes planlægning for store sommerhuse

Vedlagt fremsendes høringssvar til ovenstående fra Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK).

Med venlig hilsen

Fællesudvalget (FSVK)

Allan Junge

Formand

**Reservation due to COVID-19**

Any price and/or cost stated in this offer and performance of the scope is subject to change due to the coronavirus (COVID-19) or other public health emergency. Blue Water Shipping shall not be liable for any failure or delay in performance of any obligations if such failure or delay is due to the coronavirus, a public health emergency or other cause beyond its reasonable control, including but not limited to restrictions imposed by governments, local authorities, relevant companies or other entities, infection or quarantine of personnel or subcontractors' or agents' personnel, any restrictions affecting transport or logistics, etc. Potential storage costs which Blue Water Shipping might incur due to such causes will be for customer's account.

If Blue Water Shipping is or will be prevented from performing any of its obligations due to such causes, Blue Water Shipping shall give notice and specify the obligations, the performance of which is or will be delayed, altered or prevented.

## Høringsvar til Erhvervsstyrelsens vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

### Fra: Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK)

FSVK repræsenterer 23 sommerhusgrundejerforeninger med 8.500 sommerhuse i Varde Kommune – størstedelen ligger ved Vestkysten.

Ved etablering af FSVK i februar 2018 vedtog de 23 sommerhusgrundejerforeninger at FSVK, på et samlet og overordnet plan, på vegne de 23 sommerhusgrundejerforeninger skulle arbejde med et **mandat** oplistet ved nedenstående 6 delmål:

1. Medvirke til at gøre Varde Kommune til ”Danmarks bedste sommerhuskommune”
2. Medvirke til øget fokus på kvalitet i sommerhusområderne kontra fokus på kvantitet
3. Medvirke til bredere udvikling af sommerhusområderne kontra ”koncentrat i Blaavand”
4. Medvirke til differentieret udvikling af sommerhusområderne i Varde Kommune – således at disse opleves som bredt og varieret tilbud
5. Medvirke til bedre infrastruktur, p-arealer og færre industri-sommerhuse
6. Medvirke til at der udarbejdes lokalplaner for alle sommerhusområderne i Varde Kommune.

At 23 sommerhusgrundejerforeninger med 8.500 sommerhusmedlemmer i 2018 vælger at stå tættere sammen i et FSVK har baggrund i, at de enkelte sommerhusgrundejerforeninger oplevede at stå magtesløse overfor kommunens politikere og byråd.

Oplevelsen var, og er, meget klar; politikernes hovedinteresse i sommerhusområderne ligger indenfor de økonomiske interesser. Således sætter turisme kvantiteten, og heraf afledte argumenter, oftest dagsordenen for langt hovedparten af både debat og politiske beslutninger.

Det ER jo muligt, og endda med et stort ønske fra de lokale sommerhusgrundejerforeninger, for politikerne at regulere for størrelsen af sommerhuse i lokalplanerne. Oplevelsen er dog klart at politikerne ikke ønsker effektivt at gennemføre de nødvendige m<sup>2</sup>-begrænsninger i lokalplanerne. Endvidere løses de efterfølgende infrastrukturbelastninger i 2, 3 el. 4 række – eller som det også opleves - løses de slet ikke !

Et klart modsætningsforhold til erhvervslivets og politikernes økonomiske interesser findes, jvf. de 23 sommerhusgrundejerforeningers mandat og 6 delmål til FSVK, i sommerhusejernes ønske om en god sommerhuskommune med fokus på;

- kvalitet,
- differentieret udvikling indenfor og sommerhusområderne ift. hinanden,
- god infrastruktur og færre industri-sommerhuse,
- og ikke mindst at undgå nedslidning af naturen

**kort sagt - at bevare og udvikle det rekreative sommerhusmiljø - som siden starten af forrige århundrede ikke bare har været det bærende element i danskernes ønsker til en god sommerhus oplevelse, men som også var det klart bærende element, da Danmark i 1972 fik sit EU-forbehold mod udenlandsk opkøb af danske sommerhuse.**

Når vi som FSVK læser Erhvervsstyrelsens udkast til de 2 vejledninger vil vi, med ovenstående mandat fra 23 sommerhusgrundejerforeninger, indgive nedenstående høringsvar til de 2 vejledninger.

## A. Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

Vi er **enige** med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. - og hilser præciseringerne på nedenstående områder velkomne:

### A.1. Indledning:

- Et sommerhus er til egen brug og udlejning er et supplement
- Udlejning må ikke få et professionelt karakter
- De 3 hoved-kriterier der lægges vægt på ved vurderingen af erhvervsmæssig udlejning
- De supplerende kriterier – formål med opførelse/erhvervelse og lejeindtægts størrelse m.v.

### A.2 Begreber og definitioner:

- Ved meget store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>  
Her kunne det tilføjes i den endelige vejledning at selvstændige bygninger så som skure, anneks, garage m.v. på maksimalt ialt 50 m<sup>2</sup> ikke tæller med i de 150 m<sup>2</sup>.

### A.3, 4 og 5 Udlejning af sommerhuse (1-2, 3-4 og flere):

- A.3+4:
  - Ejer/brugers anvendelse skal have et rekreativt formål
  - Husstandens egen brug i min. 2 uger og udlejning på maks. 35 ugers udlejning. Det kunne dog være ønskeligt med en nærmere fortolkning/præcisering ift. planlovens tilladte 43 uger (34+9)
  - Udlejning af 2 el. 3-4 meget store sommerhuse med betydelig samlet lejeindtægt må anses for erhvervsmæssigt
- A.5: Enig.

Vi er **ikke enige** med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. på nedenstående områder og foreslår at disse revurderes:

### A.1 Indledningen – ..... kræver større sommerhuse.....

- **Sommerhusenes størrelse bør tillægges betydning ift. gældende lokalplaner for sommerhusområderne – herunder årsager til eventuelle dispensationer.**

Vi er, som også Erhvervsstyrelsen, bekendt med, at moderne familiemønstre i stigende grad kræver større sommerhuse, men vi mener ikke at ”store sommerhuse” OGSÅ skal søges begrundet i udlejningen. Vores oplevelse er, at turisternes behov (og dermed udlejning) således får ”forrang” fra ejer/brugers eget rekreative behov, og at det rekreative behov, ofte af økonomiske årsager (mistet stor udlejning), derved tilsidesættes. Dette medfører at disse større (store) sommerhuse udlejes maksimalt til kanten (eller over) det tilladte alene med økonomisk spekulation for øje. Samtidig indrettes de store sommerhuse med sengepladser op til 20-30 personer, hvilket vi har meget svært ved at se primært skulle være til ejer/brugers egen husstand og dennes rekreative formål. Vi kan vel lige så godt sige det som det er - og som vi i omfattende grad oplever det – nemlig at disse store sommerhuse med ovenstående spekulative indretning ofte er erhvervsmæssig udlejning, og endda kan være baseret på ”koncepter” opbygget af udlejningsbureauer i tæt samarbejde med byggefirmaer, rengøringsfirmaer og firmaer med aktiviteter indenfor vedligehold. Dvs. ejer/bruger anvender det store sommerhus