

Til boligordførere og erhvervsordførere

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00
im@im.dk

Sagsnr.
2021 - 4960

Doknr.
432682

Dato
19-01-2022

Kære bolig- og erhvervsordførere

Jeg har i brev sendt den 18. november 2021 skrevet til jer, at Bolig- og Planstyrelsen ville offentliggøre afrapporteringen fra Arbejdsgruppen om store sommerhuse og i forlængelse heraf genudstede vejledningen om udlejning af sommerhuse bl.a. med en størrelsesangivelse for, hvornår man som udgangspunkt kunne påregne, at et sommerhus blev betragtet som stort.

Det var som bekendt en del af formålet med nedsættelsen af arbejdsgruppen at definere store sommerhuse. Ønsket om at komme frem til en nærmere størrelsesmæssig definition fx en kvadratmeterstørrelse som en ud af flere formodningsregler var bl.a. formuleret i dialog med Kammeradvokaten.

Formålet med at udarbejde en vejledning og i den forbindelse fastlægge, hvilke kriterier og formodningsregler, der kunne inddrages i en vurdering af, hvorvidt en udlejning af sommerhuse er erhvervmæssig eller ej, var således at sikre et klart og administrerbart grundlag for styrelsens tilsyn og vejledning på området såvel som klare rammer for de sommerhusejere, der udlejer deres huse. Intentionen med at indarbejde en formodningsregel om størrelse var ønsket om at anvende et objektive, tilgængeligt og forståeligt kriterium som én af flere formodningsregler, der kunne indgå i en samlet og individuel, konkret vurdering.

Forud for den forventede genudstedelse af en opdateret vejledning har Bolig- og Planstyrelsen oplyst mig om, at Planklagenævnet den 22. december 2021 har truffet afgørelse i 15 klagesager om udlejning af sommerhuse, der var indbragt for nævnet i 2019.

Bolig- og Planstyrelsen oplyser, at nævnets afgørelser bekræfter, at størrelsen på sommerhuse, der udlejes, kan indgå som kriterium i en samlet vurdering af, hvorvidt udlejningen er erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig sammen med andre relevante faktorer, såsom antallet af sommerhuse, indretningen, udlejningens omfang og eget brug. Disse afgørelser vil blive inddraget som en del af retspraksis i det fremtidige tilsyn.

Dog oplyser Bolig- og Planstyrelsen samtidig, at den har været i fornyet dialog med Kammeradvokaten, og at Kammeradvokaten oplyser, at det er deres vurdering, at de nævnte afgørelser ikke udtrykker, at der gælder en formodningsregel eller et udgangspunkt for så vidt angår husenes kvadratmeterstørrelse, da sommerhusenes størrelse og



indretning efter afgørelserne indgår som én faktor blandt flere i den samlede vurdering. Kammeradvokaten vurderer derfor, at afgørelserne ikke giver grundlag for en tilpasning af vejledningen.

Bolig- og Planstyrelsen oplyser på den baggrund, at den nuværende vejledning om udlejning af sommerhuse vil blive videreført uændret.

Bolig- og Planstyrelsen oplyser, at nævnet i sine afgørelser ikke forholder sig til foreneligheden med sommerhusprotokollen.

Bolig- og Planstyrelsen vil nu offentliggøre afrapporteringen fra Arbejdsgruppen om store sommerhuse på styrelsens hjemmeside som afslutning på arbejdsgruppens arbejde. Endvidere vil styrelsen på sin hjemmeside, planinfo.dk og boligejer.dk henvise til Dansk Erhverv og Feriehusudlejernes Brancheforening kodeks om god adfærd for udlejere og lejere af sommerhuse. I tilknytning hertil vil styrelsen opfordre de to brancheforeninger til at præcisere, at kodekset ikke går forud for lokale regler.

Styrelsen vil desuden skrive til alle kommuner og opfordre til generelt at gøre sig overvejelser om planlægningen for store sommerhuse, og i den forbindelse lade sig inspirere af vejledningen for planlægning for store sommerhuse med henblik på at forebygge nabokonflikter m.v. vedr. store sommerhuse.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek