



Feriehusudlejernes Brancheforenings kommentarer til:

Erhvervsstyrelsens udkast til ny vejledning om sommerhusloven

**8,6 millioner overnatninger
7,8 milliarder i omsætning
9.300 fuldtidsstillinger
kan rammes**

16. september 2020



SUMMARY

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 kroner og 9.300 fuldtidsjob langs de danske kyster.

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 feriehus i stort antal. Udkastet til vejledningen vil ikke blot sætte denne udvikling i stå, den vil sætte kystturismen tilbage.

Et respons 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 det er meget tvivlsomt, om man overhovedet kan gennemføre så gennemgribende en praksisændring, det bør alene kunne gennemføres ved en lovændring. Det konkluderes også, at praksisændringen får en ekspropriationslignende karakter, og at praksisændringer alene kan gennemføres med et varsel og alene i forhold til nye ejere af sommerhuse.

Diskussionen om tolkning af erhvervsmæssig udlejning udspringer af kritik af opførelse af 12 større sommerhuse i Asserbo Plantage, der har givet nabogener. Begrænsningerne i udkastet løser på ingen måde problemet for naboerne i Asserbo. De problemer skal løses gennem adfældsændringer blandt gæster og ved fremtidig planlægning af nye områder.

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

Feriehusudlejerens Brancheforening foreslår derfor følgende 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.



INDHOLDSFORTEGNELSE

SUMMARY	2
INDHOLDSFORTEGNELSE	3
EFFEKTER AF STRAMNINGEN I NY VEJLEDNING	4
Historisk udvikling og nuværende regelsæt	4
Økonomiske konsekvenser	5
Stramning fra 43 ugers til 35 ugers maksimal udlejning	6
Begrænsning af antal uger er en ny praksis	7
Begrænsning midt i en coronatid	7
Stramning af reglerne for udlejning af ”meget store sommerhuse”	8
Meget store sommerhuse er ikke et nyt fænomen	8
Udlejning af mere end 1 sommerhus	9
Stramning af udlejningens omfang	9
Paradokser i vejledningen	9
Det reelle problem om nabostøj, affald mv.	10
Uklarhed skabt af vejledningen	10
Verserende klagesager	10
FORSLAG TIL ÆNDRINGER AF VEJLEDNINGEN	11
En vejledning der ikke begrænser udlejningen inden for lovens rammer	11
Kodeks for planlægning og udlejning af store sommerhuse	11
Sommerhusområder i balance	12
APPENDIX 1 - KODEKS	13
Godt naboskab i sommerhusområderne	13
APPENDIX 2 – BERØRTE FERIEHUSE FORDELT PÅ KOMMUNER	14
APPENDIX 3 – EXECUTIVE SUMMARY AF RESPONSUM OM ERHVERVSSTYRELSENS ADMINISTRATION AF SOMMERHUSLOVEN	16



EFFEKTER AF STRAMNINGEN I NY VEJLEDNING

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.

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 op mod 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 lovstridig, lige som det konkluderes, at Erhvervsstyrelsens praksis, siden de 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.

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 Brancheorganisation, 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:

	Ramte huse	Overnatninger	Omsætning mio.kr.	Fuldtidsstillinger
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



	Ramte huse	Overnatninger	Omsætning mio.kr.	Fuldtidsstillinger
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 de 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 udlejer 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 "erhvervsmæssig", men om planlovens bestemmelse om pres på rekreative områder er overholdt.

Samtidig indfører Erhvervsstyrelsen et loft på 35 ugers udlejning af fleksboliger 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 fleksboliger 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 maksimalt 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 feriehusene, 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 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, det 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.



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 procent 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 resposum 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 ikke har 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.

Paradokser i vejledningen

Retningslinjerne i vejledningen skaber en række paradokser:

Udlejning af et sommerhus med lejeindtægt på 400.000 kr. i 30 uger er ikke erhvervsmæssigt, men udlejning af et sommerhus med lejeindtægt på 200.000 kr. i 36 uger er erhvervsmæssigt.

Udlejning af 2 sommerhuse på 149 kvm bygget i 2015, hvor det ene er beliggende i første række i Hornbæk, og det andet i Skagen, er ikke erhvervsmæssigt, mens udlejning af to poolhuse på Marielyst og Nørre Nisum på 180 kvm bygget i 1990 er erhvervsmæssig udlejning.

Der er krav om "reel" brug af sommerhuset, hvor opholdet skal have et rekreativt formål. Man må gerne ligge på en liggestol ude på græsplænen, men ikke slå græs. Man må gerne sidde stille foran pejsen, men ikke male træværket.



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 erhvervsmæssig 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

En vejledning der ikke begrænser udlejningen inden for lovens rammer

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.

Feriehusbranchens 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.

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 kan gennemføre så gennemgribende en praksisændring. Det bør alene kunne gennemføres ved en lovændring.

Praksisændringen får en ekspropriationslignende karakter, som det fremgår af responsummet, der også pointerer, at praksisændringer alene kan gennemføres med et varsel og alene i forhold til nye ejere af sommerhuse. 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 incitamerter for at øge andelen af feriehusene 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 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 lejermålets betingelser under jeres ophold. Vi håber, I vil nyde naturen og lokalområdets 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 –
berørte ferie-
huse fordelt
på kommuner

	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



Appendix 2 –
berørte ferie-
huse fordelt
på kommuner

	Ramte huse	Overnatninger	Omsætning mio.kr.	Fuldtidsstillinger
Ringkøbing-Skjern	1.116	1.484.640	1.320	1.689
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



Appendix 3 – Executive Summary af responsum om Erhvervsstyrelsens administration af sommerhusloven

Feriehusudlejernes Brancheforening har bedt professor, dr.jur., Søren Højgaard Mørup og lektor, ph.d., Ole Terkelsen, Aarhus Universitet, udarbejde et responsum om Erhvervsstyrelsens praksis. Heri vurderes det, at Erhvervsstyrelsen de seneste år har ændret sin praksis i fortolkningen af "erhvervsmæssig" udlejning. Her konkluderes det, at det er meget tvivlsomt, om man overhovedet kan gennemføre så gennemgribende en praksisændring. Dette bør alene kunne gennemføres ved en lovændring. Det konkluderes også, at praksisændringen får en ekspropriationslignende karakter, og at praksisændringer alene kan gennemføres med et varsel og alene i forhold til nye ejere af sommerhuse.

Sammenfatningen lyder således:

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.