



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. Ferienhusudlejernes 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 Ferienhusudlejernes 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.