



## Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

17. november 2020

### Besvarelse af spørgsmål 33 alm. del stillet af udvalget den 20. oktober 2020

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 19/10-20 fra Partnerskab for Vestkystturisme om udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse, jf. ERU alm. del - bilag 35 og 63?

#### Svar:

Jeg har forelagt henvendelsen for Erhvervsstyrelsen, som er kompetent myndighed i forhold til fortolkning af og tilsyn med sommerhuslovens regler, og som har udarbejdet og udsendt bl.a. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv. i ekstern høring. Erhvervsstyrelsen oplyser følgende:

”Partnerskab for Vestkystturisme fremfører i høringsvaret overordnet kritikpunkter i forhold til følgende 3 elementer:

- 1) Begrænsningen af udlejede husuger til 35 uger pr. år
- 2) Vurdering af indtjeningens størrelse som afgørende faktor for udlejningsformål (erhvervsmæssig/ikke erhvervsmæssig)
- 3) Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>, hvis man ejer mere end ét af disse.

Disse kritikpunkter er desuden gengivet i Partnerskabets notits med overskriften ”Ny vejledning bør ikke bremse vestkystturismen”.

*Vedr. ”1) Begrænsningen af udlejede husuger til 35 uger pr. år”*

Partnerskab for Vestkystturisme anfører, at planloven og de seneste års ændringer heraf samt hensynet til bl.a. turismeerhverv bør føre til, at sommerhuse kan udlejes i videre udstrækning end 35 uger.

Planloven regulerer den periode, boligen i et sommerhusområde sammenlagt må anvendes i løbet af et år, herunder også til udlejning, mens sommerhusloven regulerer selve udlejningen af sommerhuset.

Planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt medfører derfor ikke en tilsvarende ret til også at udleje et sommerhus i samme periode. Vurderingen af udlejningen skal ske efter sommerhuslovens regler. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke har dannet sig en fast administrativ praksis efter sommerhusloven i forhold til, hvornår en udlejning bliver så omfattende, at der må siges at være tale om erhvervsmæssig udlejning. I vurderingen af, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning, har Erhvervsstyrelsen inden for rammerne af det skøn, som ved sommerhusloven er overladt til myndighederne.

I forlængelse af erhvervsministerens udmelding efter høringen vil den vejledende grænse for udlejningens omfang i den endelige vejledning blive hævet til 41 uger, dog således at der fortsat skal laves en konkret vurdering af hver sag og dennes forhold.

#### *Vedr. feriebolig i by- og landzone*

Partnerskab for Vestkystturisme udtrykker desuden bekymring for konsekvenserne for ferieboliger i by- og landzone.

Erhvervsstyrelsen kan på den baggrund oplyse, at de såkaldte fleksboliger har en særlig karakter, der adskiller dem fra almindelige sommerhuse, hvilket bl.a. er beskrevet i lovgrundlaget for indførelse af fleksbolig-ordningen fra 2013: *"Arbejdet for at øge væksten i landdistrikterne og dermed modvirke affolkning og forfald af boliger har stor prioritet i regeringen. Som et led i denne indsats vil regeringen med dette lovforslag præcisere kommunernes mulighed for at tillade, at ejere af helårsboliger bruger boligen til fritidsformål samtidig med, at ejeren i samme tilladelse får ret til på et senere tidspunkt at vende tilbage til helårsbeboelse, hvis dette senere måtte blive et ønske for ejeren"*.

Det kan siges, at formålet med fleksbolig-ordningen bl.a. er at understøtte udviklingen i landdistrikter, hvor faldende befolkningstal kan være en udfordring. Flexboligerne vil typisk ligge i områder med helårsbeboelse, hvor der generelt ikke er samme behov for at begrænse anvendelsen af boliger som i sommerhusområder.

I den forbindelse understreges det dog, at sommerhusloven også gælder for udlejning af fast ejendom, herunder huse med fleksboligstatus og øvrige helårsboliger uden bopælspligt, når de udlejes til ferie- og fritidsmæssige mv. Disse boliger er omfattet af sommerhusloven, uanset om de ligger i et sommerhusområde eller i fx by- eller landzone. Udlejningen af sådanne boliger er derfor som hidtil omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, hvilket indebærer, at de ikke uden tilladelse må udlejes erhvervsmæssigt til anden beboelse end helårsbeboelse. Det ændrer vejledningen ikke på.

Det betyder samtidig, at udlejning af disse boliger til ferie- og fritidsmæssige formål mv. altid beror på en konkret vurdering, om der er tale om erhvervmæssig udlejning efter sommerhusloven. Der gælder derfor ikke - hverken før eller efter vejledningen - en umiddelbar ret til at udleje sådanne boliger til ferieformål i 52 uger, som angivet i høringsvaret.

Når det er sagt, belyses udlejning til ferieformål af fx huse med fleksboligstatus ikke nærmere i fx nævns- eller domspraksis.

For huse med fleksboligstatus og øvrige helårsboliger uden bopælspligt, der udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål m.v., gælder den samme vejledende grænse for ikke-erhvervmæssig udlejning som for almindelige sommerhuse - dvs. den vejledende grænse, der vil blive hævet til 41 uger, i vejledningen. Den vejledende grænse vil dog på baggrund af en konkret vurdering af den enkelte sag kunne fraviges.

Det er på den baggrund Erhvervsstyrelsens vurdering, at en afgørende betingelse i sommerhusloven er, at der uanset de opstillede generelle forudsætningsregler fortsat skal være mulighed for at foretage en konkret vurdering af, om udlejningen som følge af særlige omstændigheder får en sådan professionel karakter, at den må betegnes som erhvervmæssig.

Erhvervsstyrelsen vurderer derfor, at den konkrete vurdering af udlejningen af et hus med fleksboligstatus eller en anden helårsbolig uden bopælspligt kan medføre, at boligen kan udlejes til ferie- og fritidsformål i en længere periode end 41 uger uden, at udlejningen dermed er erhvervmæssig.

Det vil på den baggrund blive uddybet i vejledningen, hvad der gælder for udlejning af fx huse med fleksboligstatus og øvrige helårsboliger uden bopælspligt, når de udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål m.v.

*Vedr. "2) Vurdering af indtjeningens størrelse som afgørende faktor for udlejningsformål (erhvervmæssig/ikke erhvervmæssig)"*

Partnerskab for Vestkystturisme efterspørger, at uklare kriterier i vejledningen om fx udlejningens omfang, lejeindtægter, egen brug, faciliteter, indretning samt nærhed til andre feriehus fjernes.

Erhvervsstyrelsen kan på den baggrund oplyse, at det med udkastet til vejledning er tilstræbt at forenkle de kriterier, der som udgangspunkt lægges vægt på i vurderingen af, om en udlejning anses for erhvervmæssig. Det fremgår således klart af vejledningen, at styrelsen fremover navnlig (men ikke nødvendigvis udelukkende) vil lægge vægt på tre kriterier:

- antallet af udlejede sommerhuse
- længden af udlejningsperioden og
- egen brug af sommerhuset.

Erhvervsstyrelsen kan særligt i forhold til lejeindtægten oplyse, at retspraksis viser, at f.eks. lejeindtægten efter en konkret vurdering kan have betydning for den samlede vurdering af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning af sommerhuse. Det helt klare udgangspunkt i vejledningen er, at der ved vurderingen af, hvorvidt udlejning af et sommerhus er erhvervmæssig, vil blive lagt vægt på de ovenfor anførte tre generelle kriterier.

Det er dog fortsat en betingelse efter sommerhusloven, at der skal være mulighed for at foretage en konkret vurdering af, om udlejningen som følge af særlige omstændigheder får en sådan professionel karakter, at den må betragtes som erhvervmæssig. En særlig omstændighed kan i den forbindelse fx være lejeindtægten, og retspraksis indeholder eksempler på, at domstolene i visse sager har tillagt lejeindtægten betydning i vurderingen af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning.

Flere høringssvar viser, at formuleringerne vedr. ”betydelig lejeindtægt” i vejledningsudkastet giver anledning til uklarhed. Formuleringerne om lejeindtægten vil derfor blive præciseret i vejledningen, og udtrykket ”betydelig lejeindtægt” vil i den forbindelse udgå at vejledningen.

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

Partnerskab for vestkystturisme udtrykker desuden kritik af de begrænsninger i udlejningen af (evt. flere) store sommerhuse, der fremgår af vejledningsudkastet, og anfører, at der bør være mulighed for udlejning uanset størrelse på sommerhuset.

For vurderingen af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning har det for Erhvervsstyrelsen været et væsentligt led i at sikre en klar og enkel vejledning også at adressere spørgsmålet om betydningen af sommerhusets størrelse. I udkastet til vejledning fastslås det, at sommerhusets størrelse som udgangspunkt ikke har betydning for, om udlejning anses for erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig efter sommerhusloven. Sommerhusets størrelse kan dog efter styrelsens vurdering i visse tilfælde fortsat være relevant i tilslutning til andre kriterier, særligt hvis der er tale om udlejning af meget store sommerhuse.

Det er i overensstemmelse med hidtidig praksis, fortsat udgangspunktet, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse og sidestillet hermed ægtefælles/samlevendes udlejning af op til 4 sommerhuse i almindelighed ikke anses for erhvervmæssig. Det gælder, uanset hvor sommerhusene er beliggende geografisk. Som hidtil forudsætter det dog, at udlejningen ikke får en mere professionel karakter.

Erhvervsstyrelsen vurderer i den forbindelse, at udlejningen som udgangspunkt får en mere professionel karakter, når der udlejes flere meget store sommerhuse.

Høringen over vejledningsudkastet har vist, at der er flere holdninger til, hvornår et sommerhus er stort. Der peges bl.a. på, at et sommerhus på 150 kvadratmeter ikke nødvendigvis er et meget stort sommerhus. Erhvervsministeren har derfor tilkendegivet, at der skal ses nærmere på dette spørgsmål i en arbejdsgruppe med deltagelse af både udlejningserhvervet og forskellige grundejer- og forbrugerorganisationer, inden der fastlægges en vejledende grænseværdi. I arbejdsgruppen vil der samtidig kunne ses nærmere på de udfordringer, som de store sommerhuse skaber, ligesom det kan indgå, hvordan der sikres udbredelse af bl.a. branchens kommende kodeks om god adfærd for udlejere og lejere.

Vejledningsudkastets vejledende grænseværdi på 150 kvadratmeter vil derfor i første omgang udgå af vejledningen, da grænseværdien skal drøftes i arbejdsgruppen. Når der foreligger en endelig definition af et stort sommerhus, vil den blive indarbejdet i en endelig vejledning.”

Jeg har taget Erhvervsstyrelsens oplysninger til efterretning. Som nævnt på samrådet i Erhvervsudvalget den 22. oktober 2020 vil jeg for så vidt angår den vejledende udlejningsgrænse i vejledningsudkastet foranledige, at den ændres fra 35 uger til 41 uger. For så vidt angår spørgsmålet om størrelsen på store sommerhuse vil jeg afvente arbejdet i den ovennævnte arbejdsgruppe.

Afslutningsvis vil jeg understrege, at det som erhvervsminister generelt ligger mig meget på sinde at skabe gode rammevilkår for turismeerhverv overalt i landet. Turisme er med til at skabe arbejdspladser, udvikling og muligheder i hele landet på tværs af land og by – og særligt i områder uden for de større byer, kan turismeaktiviteter have afgørende betydning for områdets udvikling. Det er min vurdering, at vejledningen med de anførte justeringer vil være med til at understøtte en sådan bæredygtig udvikling i dansk turisme.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup