

# 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 en 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.