

minimalt – hvis overhovedet - og det rekreative formål bliver stærkt tilsidesat. Problemet er at det er svært at bevise/dokumentere - **medmindre man fører et aktivt tilsyn !**

#### A.6 Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning:

- Vi mener Erhvervsstyrelsen, for at sikre opretholdelse af EU-forbeholdet fra 1972, skal anvende et **aktivt** tilsyn i modsætning til nuværende reaktive tilsyn og i modsætning til Erhvervsstyrelsens forslag i vejledningen til at fortsætte med et reaktivt tilsyn. Havde et **aktivt** tilsyn været indført tidligere, ville det formentlig have medført, at ”sandheden” kunne dokumenteres, hvorved eventuel nuværende modstand mod de nye udkast til vejledninger havde være betydeligt mindre. FSVK er således overbeviste om at alle – inklusiv erhverv og kommuner – overordnet set OGSÅ ønsker at fastholde det danske EU-forbehold fra 1972 ! Ultimativt vil Erhvervsstyrelsen få et klart mandat fra alle når ”kampen engang skal stå” - også selvom det vil have midlertidige negative konsekvenser lokalt. Som et minimum vil et aktivt tilsyn fremadrettet derfor være en markant fordel når EU-forbeholdet på et tidspunkt kommer under øget pres og skal forsvares. Erhvervsstyrelsen vil, ved et aktivt tilsyn, kunne erhverve og opbygge sig en omfattende dokumentation og indsigt, som kan vise sig at være afgørende, når en eventuel sag ift. EU-forbeholdet skal forsvares. Endvidere vil Erhvervsstyrelsen med dokumentation og indsigt proaktivt kunne slå ned på de få og/eller de områder der bringer EU-forbeholdet i fare for ALLE danskeres oplevelse af det rekreative danske sommerhusmiljø. At Erhvervsstyrelsen vil kunne demonstrere ”vilje” vil være det mest effektfulde argument overfor modstanderne i en EU-forbeholdssag.

#### A.7 Forholdet til planloven:

- Vi mener forholdet til planloven og sommerhusloven samt ikke mindst fortolkningen ift. 2 uger/35 uger og 43 uger (34+9) bør præciseres yderligere.

## B. Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

Vi er enige med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse - og hilser især præciseringerne på nedenstående områder velkomne:

- Planlægningen - for store sommerhuse er et relativt begreb, der bør ses i sammenhæng med de sommerhuse, der allerede er opført i det omkringliggende sommerhusområde.
- Placering af store sommerhuse - bør ske i kanten af eksisterende sommerhusområder
- Størrelse – det bør overvejes om større sommerhuse er i overensstemmelse med de eksisterende karakteristika
- Støj – sommerhuse benyttes til rekreative formål og aktiviteten er meget sæsonbetonet. Antal beboere og gæster i et område har stor betydning både i forhold til støj fra vejanlæg og for det liv, der leves i huse, haver og på terrasser.
- Beplantning og afskærmning - planlægning for store sommerhuse kan bevirke tab af natur pga. behovet for sammenlægning af matrikler og fordi der i forbindelse med mange nyopførte store sommerhuse fældes træer og asfalteres, for blandt andet at lette vedligeholdelsen af udenomsarealerne og få plads til indkørsler og parkering, der modsvarer sommerhusets kapacitet. ”
- Adgang, infrastruktur og parkering - ved planlægning af store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte store sommerhus er mere

*intensiv. Store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt.*

**Vi er ikke enige med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse på nedenstående områder og foreslår at disse revurderes:**

- *Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse kan dertil forebygge konflikter*

Vi oplever ikke denne praksis for nuværende i Varde Kommune.

- Sommerhusområdet Henne Strand blev, ved politisk og erhvervs-mæssig aftale, ændret ved ny lokalplan med mulighed for at hele det gamle og eksisterende sommerhusområde på 1.400 sommerhuse kunne ”rive ned og bygge nyt” - i en størrelse op til 335 m<sup>2</sup>. Grundejerforeningen Henne Strand ønskede en begrænsning på 200 m<sup>2</sup> for at bevare det eksisterende sommerhusområde, men stod daværende magtesløse. Udover det væsentligste – at området langsomt men sikkert ændrer karakter – så har tiden efterfølgende medført utallige ændringer og byggerier med yderligere dispensationsansøgninger og stort tidsforbrug for både Varde Kommune og de frivillige i Grundejerforeningen Henne Strand til følge. Varde Kommune beklagede efterfølgende overfor sommerhusgrundejerforeningerne - men det er her man allerede glemte !
- Sommerhusområdet Blaavand er pt. i høringsfase om ny lokalplan, og igen er det politisk og erhvervsmæssig styring der i første omgang medførte lokalplansforslag med mulighed for at bygge 450-500 m<sup>2</sup> store sommerhuse i eksisterende sommerhusområder ! Som en lille ”godbid”, til de mange modstandere, har politikerne valgt at reducere forslaget til 385 m<sup>2</sup> i høringsperioden, som afsluttes 27 oktober – og dette fortsat med høje tilladte m<sup>2</sup> trods fortsat massive protester fra sommerhusgrundejerforeningerne i Blaavand, der ønsker maks. 200 m<sup>2</sup>.

Sommerhusgrundejerforeningerne er enige i, at inddragelse og dialog er rigtigt. Når Erhvervsstyrelsen, i sin vejledning, henviser til, at sommerhusgrundejerforeningerne skal agere som forum for godt naboskab og inddrages via dialog tidligt i planlægningen, så bør Erhvervsstyrelsen OGSÅ udstyre grundejerforeningerne med en mulighed for at inddrage Erhvervsstyrelsen aktivt når en lokalplan/sag åbentlyst kører helt af sporet i den politiske og erhvervsmæssige iver for økonomiske – og ikke - rekreative interesser. Alternativt kan det blive vanskeligt at forsvare EU-forbeholdet med sommerhusgrundejerforeningernes opbakning til ”at man reelt har gjort hvad man kunne og burde”.

Sammenfattende er det FSVK’s klare anbefaling, at nye større sommerhuse skal etableres u-afhængigt af eksisterende planlagte sommerhusområder for at undgå de konflikter, som udkastet til vejledningen beskriver.

Med venlig hilsen

Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK)

Allan Junge

Formand

**Fra:** [Gribskov Landligger](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Administrationen Gribskov Kommune](#); [Byrådet Gribskov Kommune](#); [Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune](#)  
**Emne:** Nordkystens Fælles Høringssvar - Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 11:19:30  
**Vedhæftede filer:** [GLF og Halsnæs Høringssvar til Erhvervsstyrelsen.pdf](#)

---

ERHVERVSSTYRELSEN  
Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Efter aftale med Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune har vi sammen besluttet at sende vedhæftede fælles høringssvar til Erhvervsstyrelsen.

Det ville glæde os, at modtage en kopi af eller link til Gribskov Kommunes høringssvar, når dette foreligger.

Mange hilsener

### **Gribskov Landligger Forbund**

Annelone Jensen    Bent Guldborg    Kirsten E. Jessen    Kjell Nilsson  
Formand

Søren Bald    Inge-Lise Knuthsen    Torben W. Jensen

ERHVERVSSTYRELSEN  
[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)  
Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

### **Høringssvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072**

Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune er i øjeblikket ikke med på Erhvervsstyrelsens høringsliste, hvad vi gerne vil være fremover i spørgsmål om ikke mindst sommerhusloven, herunder især bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse.

Vi repræsenterer medlemsforeninger af sommerhusejerne i Gribskov og Halsnæs kommuner, der som bekendt er blandt Danmarks større sommerhus-kommuner.

Vi opfatter det som positivt, at Erhvervsstyrelsen via sin høringsliste henvender sig til så bredt et udvalg af interesserede - ikke mindst de i denne sammenhæng særligt relevante, nemlig samtlige kommuner, Danmarks Naturfredningsforening, Danske Landskabsarkitekter, Fritidshusejernes Landsforening, HORESTA, Landdistrikternes Fællesråd, Nationalparkernes Fællessekretariat og Kunstakademiets Arkitektskole.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her

mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredsommeligt, støjrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f.eks. for udlandsdanskere - med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gøre vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrol-foranstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må i vejledningerne efter de 2 forbunds vurdering ske en skærpelse af kontrol-foranstaltningerne og der må ligeledes ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Henvendelser vedrørende dette høringssvar kan ske til underskriverne af denne skrivelse

Med venlig hilsen

På Gribskov Landligger Forbunds vegne

På Landliggersammenslutningen  
i Halsnæs Kommunes vegne

Annelone Jensen  
Formand  
[gribskovlandligger@gmail.com](mailto:gribskovlandligger@gmail.com)

Ib Thyge Christensen  
Formand  
[post@landligger-halsnaes.dk](mailto:post@landligger-halsnaes.dk)



# Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune

Dato: 7. oktober 2020

ERHVERVSSTYRELSEN

[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

## **Høringssvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072**

Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune er i øjeblikket ikke med på Erhvervsstyrelsens høringsliste, hvad vi gerne vil være fremover i spørgsmål om ikke mindst sommerhusloven, herunder især bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse.

Vi repræsenterer medlemsforeninger af sommerhusejerne i Gribskov og Halsnæs kommuner, der som bekendt er blandt Danmarks større sommerhus-kommuner.

Vi opfatter det som positivt, at Erhvervsstyrelsen via sin høringsliste henvender sig til så bredt et udvalg af interesserede - ikke mindst de i denne sammenhæng særligt relevante, nemlig samtlige kommuner, Danmarks Naturfredningsforening, Danske Landskabsarkitekter, Fritidshusejernes Landsforening, HORESTA, Landdistrikternes Fællesråd, Nationalparkernes Fællessekretariat og Kunstakademiets Arkitektskole.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredsommeligt, støjfrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f.eks. for udlandsdanskere - med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gøre vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrol-foranstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må i vejledningerne efter de 2 forbunds vurdering ske en skærpelse af kontrol-foranstaltningerne og der må ligeledes ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Henvendelser vedrørende dette høringssvar kan ske til underskriverne af denne skrivelse

Med venlig hilsen

På Gribskov Landligger Forbunds vegne

På Landliggersammenslutningen  
i Halsnæs Kommunes vegne

Annelone Jensen  
Formand  
[gribskovlandligger@gmail.com](mailto:gribskovlandligger@gmail.com)

Ib Thyge Christensen  
Formand  
[post@landligger-halsnaes.dk](mailto:post@landligger-halsnaes.dk)

**Fra:** [Gribskov Landligger](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Høringsvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven -Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 2. oktober 2020 09:09:07  
**Vedhæftede filer:** [GLF Høringssvar Erhvervsstyrelsens Veiledninger.pdf](#)

---

ERHVERVSSTYRELSEN  
Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

### **Høringsvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072**

Gribskov Landligger Forbund er i øjeblikket ikke med på Erhvervsstyrelsens høringsliste, hvad vi gerne vil være fremover i spørgsmål om ikke mindst sommerhusloven, herunder især bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse.

Vi repræsenterer medlemsforeninger, der samlet udgør langt over halvdelen af sommerhusejerne i Gribskov kommune, der som bekendt er Danmarks næststørste sommerhuskommune.

Vi opfatter det som positivt, at Erhvervsstyrelsen via sin høringsliste henvender sig til så bredt et udvalg af interesserede - ikke mindst de i denne sammenhæng særligt relevante, nemlig samtlige kommuner, Danmarks Naturfredningsforening, Danske Landskabsarkitekter, Fritidshusejernes Landsforening, HORESTA, Landdistrikternes Fællesråd, Nationalparkernes Fællessekretariater og Kunstakademiets Arkitektskole.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredsommeligt, støjfrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:  
Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille



ægtefæller og samlevere) anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f. eks. for udlandsdanskere - med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gør vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrol-foranstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må efter Gribskov Landligger Forbunds opfattelse ske en skærpelse af kontrol-foranstaltningerne og der må i vejledningerne ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Henvendelser vedr. dette høringssvar kan ske til Gribskov Landligger Forbunds formand, Annelone Jensen ([gribskovlandligger@gmail.com](mailto:gribskovlandligger@gmail.com)).

Med venlig hilsen  
På Gribskov Landligger Forbunds vegne

Annelone Jensen  
Formand

PS Denne mail er samtidigt udsendt som bcc til Erhvervsstyrelses mailingliste.

**Gribskov Landligger Forbund**

Kontaktpersoner:

Annelone Jensen  
Formand

Bent Guldborg

Kirsten E. Jessen

Kjell Nilsson

Søren Bald

Inge-Lise Knuthsen

Torben W. Jensen



# Gribskov Landligger Forbund

Dato: 2. oktober 2020

ERHVERVSSTYRELSEN

[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17

2100 København Ø

## **Høringsvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072**

Gribskov Landliggerforbund er i øjeblikket ikke med på Erhvervsstyrelsens høringsliste, hvad vi gerne vil være fremover i spørgsmål om ikke mindst sommerhusloven, herunder især bestemmelser om erhvervmæssig udlejning af sommerhuse.

Vi repræsenterer medlemsforeninger, der samlet udgør langt over halvdelen af sommerhusejerne i Gribskov kommune, der som bekendt er Danmarks næststørste sommerhus-kommune.

Vi opfatter det som positivt, at Erhvervsstyrelsen via sin høringsliste henvender sig til så bredt et udvalg af interesserede - ikke mindst de i denne sammenhæng særligt relevante, nemlig samtlige kommuner, Danmarks Naturfredningsforening, Danske Landskabsarkitekter, Fritidshusejernes Landsforening, HORESTA, Landdistrikternes Fællesråd, Nationalparkernes Fællessekretariat og Kunstakademiets Arkitektskole.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredsommeligt, støjfrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) anses normalt ikke som erhvervmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervmæssig.

Høringsvar til Erhvervsstyrelsen

1/2



# Gribskov Landligger Forbund

Dato: 2. oktober 2020

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f. eks. for udlandsdanskere - med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervs-mæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervs-mæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gør vejledningerne åbne for u hensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrol-foranstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervs-mæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervs-mæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må efter Gribskov Landligger Forbunds opfattelse ske en skærpelse af kontrol-foranstaltningerne og der må i vejledningerne ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsyns-pligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Henvendelser vedr. dette høringssvar kan ske til Gribskov Landligger Forbunds formand, Annelone Jensen ([gribskovlandligger@gmail.com](mailto:gribskovlandligger@gmail.com)).

Med venlig hilsen  
På Gribskov Landligger Forbunds vegne

Annelone Jensen  
Formand

**Fra:** [thorsten.klitgaard@gmail.com](mailto:thorsten.klitgaard@gmail.com)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Høring af vejledning om erhvervsommerhusvejledning sag nr. 2020-13072  
**Dato:** 5. oktober 2020 21:27:21  
**Vedhæftede filer:** [Høring af sommerhusvejledning\\_2020\\_Draaby\\_strand.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Dahlerups pakhus

Langelinje Alle 17

2100 København Ø

Sags nr. sag. nr. 2020-13072

Hermed fremsendes kommentarer til sommerhusvejledningen.

Mange hilsner

Thorsten Møller Olesen Riis

Grundejerforeningen Dråby Strand Jollevej 6, Dråby Strand 8400 Ebeltoft



Virusfri. [www.avg.com](http://www.avg.com)

Til Erhvervsstyrelsen

Dahlerups pakhus

Langelinje Alle 17

2100 København Ø

[Sommerhusloven@erst.dk](mailto:Sommerhusloven@erst.dk)

Sags nr. 2020-13072

Grundejerforeningen Dråby Strand

Jollevej 6, Dråby Strand

8400 Ebeltoft

[Thorsten.klitgaard@gmail.com](mailto:Thorsten.klitgaard@gmail.com)

### Bemærkninger til udkast til vejledning om sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Erhvervsstyrelsen har den 9. september 2020 udsendt to vejledninger, som angivet i overskriften, i høring. Grundejerforeningen Dråby Strand i Syddjurs Kommune har i den forbindelse en række bemærkninger, som vi ønsker taget med i betragtning den videre behandling af vejledningen. Vi har tidligere henvendt os om emnet til Erhvervsministeren, Simon Kollerup, uden at dette dog har ført til konkret handling på vores forespørgsel.

Grundejerforeningen Dråby Strand i Syddjurs Kommune vil først og fremmest rose Erhvervsstyrelsen for at tage initiativ til, at nedsætte et sådant arbejde. Vi er derfor meget glade for at se at der nu er udarbejdet et udkast. Vi mener dog, at der stadig er behov for store forbedringer, såfremt Vejledningen reelt skal kaste klarhed over reglerne og medvirke til at sondre mellem almindelig udlejning af sommerhuse og egentlig erhvervsudlejning.

Som Vejledningen er nu – bør definitionen af *erhvervsmæssig udlejning* – være betydelig skarpere, hvis Vejledningen skal være et operationelt redskab, der reelt kan benyttes i kommunernes planlægning, af sommerhusudlejerne, og ved håndhævelse af Sommerhusloven. Men en vejledning gør det ikke alene. Reglerne bør således også ændres og her skal lyde endnu en klar opfordring til Erhvervsstyrelsen og Erhvervsministeren om at gå i gang med at ændre reglerne hurtigst muligt, så de gentagne konflikter i sommerhuslandet helt kan undgås.

### Baggrund og ændringsforslag

Som det tydeligt fremgår af dagspressens omfattende dækning af sagen, giver de store sommerhuse - også kaldet "Partyhuse" eller "Poolhuse" - anledning til en meget stor folkelig lokal modstand samt konflikter og splittelse i eksisterende sommerhusområder. Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt for nogen af parterne.

Det er egentligt ikke underligt, at det er sådan, da det ofte er et helt andet segment af turister, der indtager disse huse – se dagspressen for de talrige eksempler – og der er overalt hvor de store udlejningsejendomme fare for, at ellers rolige sommerhusområder omdannes til ikke bæredygtige "partyzoner" som belaster nuværende beboere og naturen.

Erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse i sommerhusområder er ikke tilladt grundet EU-reglerne. Tillades erhvervsmæssig udlejning skal udlændige have adgang til køb af sommerhuse i Danmark! Danmark har derfor opnået en dispensation fra reglerne og alle ved, at der er problemer med at overholde reglerne!. Derfor bør Vejledningen også klokkeklart sondre mellem almindelig udlejning af sommerhuse og egentlig

erhvervsmæssig udleje, og dette bør naturligvis være hele udgangspunktet for Vejledningen. Dette er dog desværre ikke tilfældet i dag. Alternativt bør EU inddrages i den danske forvaltning af reglerne, som synes overordentlig lempelig i forhold til erhvervsudlejning i sommerhusområder med adgang til udleje af helt op til hele 4 sommerhuse i majoriteten af året – hvilket giver en ganske anselig indkomst for sommerhusejerne.

Store sommerhuse, der benyttes til ren udlejningsvirksomhed, er og bliver reelt hoteldrift og er som omtalt ikke i overensstemmelse med reglerne i ”sommerhuslovgivningen”. Alligevel planlægger flere kommuner åbenlyst en opførelse af nye store sommerhuse i eller i tæt tilknytning til eksisterende sommerhusområder. I kombination med at det er Erhvervsstyrelsen der fører tilsyn med de uklare regler på området synes området reelt uden større kontrol.

Skal Sommerhuslovens regler om erhvervsmæssig drift overholdes i Danmark vil det derfor være nødvendigt, at Vejledningen gøres mere klar i definitionen af erhvervsmæssig drift, i stedet for de mange skøn der er indlagt i vejledningen. Samtidig bør der ændres radikalt på hvor de store sommerhuse placeres, samt indføres andre konkrete tiltag for at hindre erhvervsmæssig udlejning i udlagte sommerhusområder. Endelig bør administrationen, kontrol og tilsyn med området styrkes ganske betragteligt for at sikre overholdelse af loven. Foretages en yderligere udbygning af store sommerhuse bør den alt for beskedne kontrol styrkes ganske betragteligt.

I det følgende er peget på områder hvor vejledningen bør ændres såfremt den skal være mere operationel.

### Erhvervsmæssig udlejning

Erhvervsmæssig indkomst ved udlejning af store sommerhuse bør i stedet for snørklede regler som er svære at kontrollere udelukkende beregnes på baggrund af indkomsten. Det er jo det hele handler om og ikke om der udlejes 1,2,3 eller 4 sommerhuse eller af ægtefæller.

Et eksempel på udleje af et luksussommerhus er et 254 m<sup>2</sup> stort luksushus på Als, som i 2018 gav en årlig lejelindtægt på 434.000 kr og et overskud på 289.000 kr. Reglerne giver mulighed for udleje af 1,2,3 eller 4 sommerhuse, hvilket svarer til et overskud på henholdsvis; 578.000, 869.000, 1.156.000 kr.

254 KVM POOLHUS + 16 KVM OVERDÆKKET TERRASSE

NORDBORG PÅ ALS – CA. 500 M FRA STRANDEN

TÆT PÅ OMRÅDE MED PLANER FOR NY MARINA M.V.

EN RIGTIG GOD INVESTERING – INDTÆGTER FOR MERE END KR. 430.000 P.A.

Et helt fantastisk poolhus fra Skanlux med høj udlejningsprocent.

Lejeindtægt i år 2018 (booket pr. 31.10.2018) – kr. 366.000

Indtægter på el og vand – ca. kr. 68.000 – (info indhentet fra sælger)

**Indtægter i alt for år 2018 (pr. 31.10.2018) – kr. 434.000**

Udgift til el, vand og vandafledning – kr. 79.000

Ejerudgift kr. 3.448 x 12 måneder – kr. 41.000

Årlig vedligehold, anslået – kr. 25.000

**Overskud år 2018 – kr. 289.000 – forrentning 6,9 %**

<https://www.liebhaber-boliger.dk/liebhaberbolig/poolhus-skanlux-investering-nordborg-als>

Udlejning af store sommerhuse giver således ganske betydelige indtægter, der klart bør betragtes som erhvervsmæssig drift. For at sætte det i perspektiv har den gennemsnitlige dansker, ifølge Danmarks Statistik, en årlig indtægt på 326.048 kr før skat.

Der opfordres således til at det bliver indtægten alene, der bliver styrende for om der er tale om erhvervsmæssig udlejning og om nødvendigt lave reglerne om. Dette bør naturligvis indgå i Vejledningen. Erhvervsmæssig drift bør således defineres som en væsentlig indtægt ved udleje sat i forhold til den gennemsnitlige danskers løn.

En sådan måde at kontrollere på ville være en administrativt meget nem og billig løsning.

### Placering af store sommerhuse

Vejledningen definerer store sommerhuse som huse over 150 m<sup>2</sup>. Grundejerforeningen Dråby Strand finder det meget fint, at der dermed sættes en fast størrelse på, hvad et stort sommerhus er, men vil foreslå en grænse på 100m<sup>2</sup>, som er mere i tråd med gængs byggeri i eksisterende sommerhusområder.

Vejledningen beskriver på fin vis, at der kan være konflikter når store sommerhuse etableres i et almindeligt sommerhusområde. Grundejerforeningen Dråby Strand kan supplere med at Syddjurs kommune i sin kommende kommuneplan 2020-2032 har planlagt at placere 44 % af sommerhusudvidelsen i hele kommunen netop ved Dråby Strand klods op af et eksisterende sommerhusområde. Der åbnes op for at kunne bygge almindelige sommerhuse helt op til 180 m<sup>2</sup> og et antal meget store sommerhuse op til 360 m<sup>2</sup>. Hermed er vejen banet for et 'ghetto-lignende' byggeri af dimensioner med stor risiko for, at der dannes en partyzone lige op af eksisterende byggerier.

For at undgå de næsten uundgåelige konflikter og stort ressourceforbrug hos myndighederne bør det fremgå af vejledningen til kommunerne, der planlægger etablering af nye store sommerhuse (>150 m<sup>2</sup>), at disse aldrig bør placeres i eller i tæt tilknytning til eksisterende sommerhusområder, men altid uden for disse. Yderligere bør fremgå at store sommerhuse altid bør placeres i selvstændige feriebolig/erhvervs områder og klassificeres som det de er; erhvervsmæssig udlejning. På den måde opnås en meget mere transparent administration end i dag, samtidig med at konflikterne undgås med eksisterende sommerhusområder.

Yderligere vil en placering væk fra eksisterende sommerhusområde give en bedre sammenhæng i forhold til landskabelige-, arkitektoniske- og naturmæssige værdier. Men også i forhold til miljø og infrastruktur vil det give bedre løsninger.

### Infrastruktur

Anlæg af store sommerhuse giver ofte en stor påvirkning på eksisterende infrastruktur, herunder veje, cykelstier, p-pladser, miljøforhold, spildevand, færdsel gennem private områder, belastning af natur- og kulturhistoriske interesser og meget mere. Ikke kun nær-områderne belastes af byggerierne, men også alle nærliggende byer, rekreative områder og øvrige aktiviteter.

Det kræver enorme investeringer, som kommunerne skal løfte økonomisk, hvilket Vejledningen bør sætte fokus på, at kommunerne skal kunne løfte denne opgave.

Etablering af store sommerhuse forårsager også mange og store konflikter i nærområdet til sommerhusene. Her belastes private veje med store mængder af trafik uden at de lokale vejejerer normalt bliver kompenseret på nogen måde herfor. Også naturen er ofte i fare for at blive belastet, herunder større belastning af beskyttet naturtyper og de såkaldte "bilagsarter", der nyder særlig beskyttelse.



Vejledningen bør derfor sætte meget mere fokus på, at Kommunerne bør udfærdige de nødvendige analyser af både infrastruktur, beskyttelser etc. Inden etablering af de store sommerhuse blot tillades i kommuneplanlægningen. Store sommerhuse medfører en betydelig miljøbelastning i forhold til energiforbrug, drikkevandsressourcer m.v. og Vejledningen bør således afsætte langt mere fokus på at kommunerne skal sørge for at etablere bæredygtige løsninger når der lægges op til anlæg af store sommerhuse.

### **Antal uger der kan udlejes – erhvervmæssig drift**

Af vejledningen foreslås det fastsat, at ikke-erhvervmæssig udleje af store feriehus kan foregå op til 35 uger om året, hvilket meget nøje svarer til maksimal udnyttelse af reglerne i sommerhuslovgivningen, der er opsat for at modvirke helårsbeboelse. Undtaget er nogle få vinter uger! Det er faktisk helt grotesk mange uger, der kan udlejes!

Grundejerforeningen Dråby Stand finder, at en så massiv udleje er en klart erhvervmæssig drift og svarer til "hoteldrift". Mulighederne for en meget høj indkomst ved udleje af 1-4 store sommerhuse understøtter at det reelt er erhvervmæssig udleje.

Reglerne siger også at sommerhusejeren eller dennes nærmeste familie selv skal bebo det enkelte hus i minimum 2 uger pr. år.

Både antallet af udlejningsuger og kravet om egen beboelse i 2 uger, er i sagens natur helt umuligt at kontrollere, og giver derfor ingen mening.

For at undgå egentlig erhvervmæssig drift i eksisterende sommerhusområder bør det være indkomsten for den enkelte/et par der vurderes ud fra og ikke antal ugers ophold/udlejning, som jo umuligt kan kontrolleres.

### **Antal sommerhuse og erhvervmæssig drift**

Reglerne giver under visse omstændigheder ret til at udleje helt op til 4 store sommerhuse uden at det dermed betragtes som erhvervmæssigt. Reglerne bør klar skærpes således at der maksimalt kan udlejes et stort sommerhus pr. person.

Sommerhuslovgivningens regler foreskriver, at ejeren selv skal benytte sommerhuset i en væsentlig del af tiden og det begynder altså knibe såfremt et ægtepar har mere end to sommerhuse. Så skal sommerhuslovgivningens regler ikke udvandes totalt bør vejledningen skærpes dette krav.

### **Kontrol**

Kontrollen af Erhvervmæssig udlejning af sommerhuse synes at have sejlet. Det er vigtigt at der indføres en betydelig skarpere og mere reel kontrol af området. I den sammenhæng er det vigtigt at gøre reglerne mere transparente end der er lagt op til i vejledningerne – og det var vel også hele øvelsen med at lave vejledningerne?

Vi vil opfordre til at kontrollen af erhvervmæssig udlejning gøres lettere, øges og samt beskrives nærmere i vejledningen. I ovennævnte har vi fremsat forslag, der kan gøre reglerne mere transparente, hvilket samtidig gør reglerne lettere at kontrollere



*Grundejerforeningen Dråby Strand*

Med venlig hilsen

*Grundejerforeningen Dråby Strand*

Thorsten Møller Olesen Riis, formand

**Fra:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** VS: begrænsning ??????  
**Dato:** 8. oktober 2020 08:26:48

---

---

**Fra:** Sandslottet <sandslot2010@gmail.com>  
**Sendt:** 6. oktober 2020 11:11  
**Til:** Erhvervsstyrelsen Postkasse <erst@erst.dk>  
**Emne:** begrænsning ??????

Til den der modtager

Jeg har i den lokale avis læst, at i vil begrænse udlejning, af sommerhuse fra 41 uger til 35 uger.

Jeg er noget uforstående ,da vi er rigtig mange ,der lever af turisme fra sommerhuse.

Jeg ville kunne forstå, hvis det i stedet for 41 uger, blev udvidet til 52 uger,

Dem der ønsker, at begrænse, er ikke i gang med en udvikling, men snare en afvikling.

Alle private arbejdspladser, der kan skabes er samfundsnyttige ,de er med til ,at sikre den offentlige sektor.

Den institution i repræsentere , burde arbejde hen imod et bedre Danmark, hvor erhvervs livet er en styrke .

Sommerhus udlejning, giver masser af økonomi, til den fælles kasse ,også løn til jer.

Med venlig hilsen

H. Køster

Sendt fra [Mail](#) til Windows 10

**Fra:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** VS: Udlejning af sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 08:26:55

---

---

**Fra:** Sandslottet <sandslot2010@gmail.com>  
**Sendt:** 6. oktober 2020 08:56  
**Til:** Erhvervsstyrelsen Postkasse <erst@erst.dk>  
**Emne:** Udlejning af sommerhuse

Til den der modtager

Jeg er restauratør, på den danske vestkyst. Nu kan jeg i dagbladet læse, at i overvejer, at begrænse udlejning fra 41 uger til 35.

Jeg har kun åben fra april til oktober, fordi der ikke er befolkning til andet.

I stedet for at begrænse burde i åbne op så det var mulig at udleje hele året 52 uger.

Hele Danmark lever også af turisme. Den økonomi så det kaster af er ikke uvæsentlig. Der er skat på udlejning samt vand og varme, dem der lejer har et forbrug i butikker som igen kaster moms og skat af.

Jeg ved ikke, om jer der sidder og tænker, den slags store tanker, med at begrænse, får jeres løn fra himlen. Men i min verden, som selvstændig, er det private erhvervsliv, en nødvendighed, for at den offentlige sektor, er en mulighed.

Jeg håber, at i tænker over, hvad en begrænsning kan ødelægge, for alle de små erhvervsdrivende, langs de danske kyster,

Mange af dem, har brug for mere åbning, større turisme, fordelt på hele året.

Når i har behov for, at blive set eller hørt, så ville det være rart, hvis det var en udvikling og ikke en begrænsning i fremlage.

Med venlig hilsen

Hanne Køster

Sendt fra [Mail](#) til Windows 10

Erhvervsstyrelsen

### **Mindretalsudtalelse Høringssvar fra Venstre og Dansk Folkeparti**

*“Venstre Halsnæs kan ikke støtte Halsnæs Kommunes høringssvar, idet vi ikke finder det hensigtsmæssigt, at der fra centralt hold pålægges yderligere begrænsninger vedr. udlejning af sommerhuse.*

*Vi finder heller ikke, at man generelt kan sige, at et sommerhus på over 150 m<sup>2</sup> er et stort sommerhus - det kommer bl.a. an på grundstørrelsen og størrelsen af de omkringliggende sommerhuse.*

*Vi anerkender, at kommunen har ret og pligt til at indrette lokalplaner og kommuneplan under hensyntagen til de lokale behov, således som Planloven foreskriver.*

*Det skal altid være en lokal beslutning, hvor store sommerhuse, der skal bygges, og hvor stor bebyggelsesprocenten skal være. Hensigten med Planlovsændringen var at lægge flere beslutninger ud lokalt, og Halsnæs Kommune har ikke brug for yderligere retningslinjer fra Christiansborg.”*

**Fra:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** VS: Høringssvar vedr. høring af vejledninger om udlejning af og kommunernes planlægning for store sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 14:33:26  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar vedr høring af vejledninger om udlejning af og kommunernes planlægning for store so.pdf](#)  
[Mindretalsudtalelse Høringssvar fra Venstre og Dansk Folkeparti.pdf](#)

---

---

**Fra:** Gitte Vogelius <gitvo@halsnaes.dk>

**Sendt:** 8. oktober 2020 14:26

**Til:** Erhvervsstyrelsen Postkasse <erst@erst.dk>

**Emne:** Høringssvar vedr. høring af vejledninger om udlejning af og kommunernes planlægning for store sommerhuse

Til Erhvervsstyrelsen

Hermed høringssvar sendt på vegne af Steffen Jensen, Borgmester i Halsnæs.

Venlig hilsen

**Gitte Vogelius**  
Administrativ konsulent

Direkte 4778 4016 · [gitvo@halsnaes.dk](mailto:gitvo@halsnaes.dk)

---

**Koncernsekretariatet**

Rådhuspladsen 1 · 3300 Frederiksværk · Telefon 4778 4000

---

Halsnæs Kommune · [mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk) · [www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)

[Oplev Halsnæs – din guide til det rå og autentiske Halsnæs](#)



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

## **Høringssvar vedr. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse og kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Halsnæs Kommune har fra Erhvervsstyrelsen fået to vejledninger vedr. store udlejningssommerhuse i høring.

I Halsnæs kommune værner vi om vores rå og autentiske miljø og naturskønne sommerhusområder. Det er en stærk attraktion for både danske og udenlandske turister i eget eller udlejet sommerhus.

Derfor er vi glade for at Erhvervsministerier har taget initiativ til, at udarbejde vejledning for erhvervmæssig udlejning og udlæg af områder til store sommerhuse.

Det er jo ingen hemmelighed at vi i Halsnæs oplever udfordringer med de store huse, der er etableret til omfattende udlejning. Vi oplever også et pres for at etablere flere huse af samme type. Kommunen erkender, at vi selv har en forpligtelse til at sikre planrammerne for sommerhusområder herunder, at områder med store huse, der kan forventes at have et øget brug, placeres, så eventuelle gener ikke smitter af på tilstødende områder. Derfor ser vi også "Udkast til vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse" mere som en præcisering af kommunes rolle, fremfor en vejledning, idet der ikke er væsentligt nyt i forhold til gældende lokalplanvejledning.

Halsnæs Kommune har med glæde taget til efterretning, at sommerhuse med en vis størrelse og en betydelig indtægt, uanset om en enkeltperson kun ejer ét hus, vil blive betragtet som erhvervmæssig udlejning og at Erhvervsstyrelsen vil stoppe udlejningen i sådanne huse.

Reglerne for, hvornår der er tale om erhvervmæssig udlejning, virker dog fortsat uklart i vejledningen, idet det er en vurderingssag fra gang til gang, jf. side 6, 1. afsnit "styrelsen foretager en konkret vurdering af hvad der skal til for at bringe udlejningen i overensstemmelse med sommerhusloven". Det ville være ønskværdigt, at der kunne opstilles nogle klare kriterier, f.eks. et loft på omsætning, antal personer der udlejes til eller andre konkrete kriterier, der skal indgå i styrelsens vurdering.

Erhvervsstyrelsen lægger op til en ny praksis, hvor et sommerhus kan lejes ud i 35 uger om året, så længe ejeren og dennes familie bruger huset i 2 uger selv, kan dog undre Halsnæs Kommune. Der står samtidig, at udlejningen skal have karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 35 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter. På dette punkt vurderer vi, at vejledningen er uklar og kan give anledning til misforståelse, da det er kommunens vurdering, at 2 ugers brug om året ikke kan opfattes som, at man har sit sommerhus primært til eget brug. Derudover undrer det Byrådet, at man som enkeltperson kan have 2 sommerhuse eller som par 4 huse med samme betingelser.

Halsnæs Kommune har svært ved at forstå, at det skulle være supplement til eget brug, idet en udlejning i et sommerhus i 35 uger vil være den overvejende brug og ikke et supplement, som vejledningen giver udtryk for.

Vi ser frem til en præcisering af praksis på området så sommerhusområderne fortsat kan være rekreative familieområder.

Venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steffen Jensen', with a stylized flourish at the end.

Steffen Jensen  
Borgmester

Bilag: Mindretalsudtalelse Hørings svar fra Venstre og Dansk Folkeparti



**Fra:** [Lisbeth Bilde](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnr. 2020-1372. Høringssvar Hjørring Kommune - Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.  
**Dato:** 6. oktober 2020 12:16:44  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image006.png](#)  
[image007.png](#)  
[Høringssvar Hjørring Kommune - Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v..pdf](#)

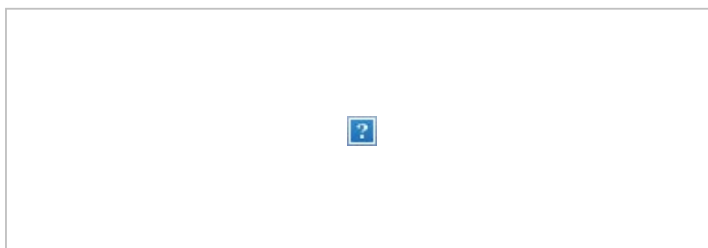
---

Med venlig hilsen

Lisbeth Bilde  
Chefkonsulent



Hjørring Kommune  
**Kommunaldirektørens  
stab**  
Springvandspladsen 5,  
9800 Hjørring  
41223241  
[lisbeth.bilde@hjoerring.dk](mailto:lisbeth.bilde@hjoerring.dk)  
[www.hjoerring.dk](http://www.hjoerring.dk)





Erhvervsstyrelsen  
Langelinje Allé 17  
2100 København Ø

Borgmesterkontoret  
Springvandspladsen 5  
9800 Hjørring  
Telefon 72 33 33 33  
Fax 72 33 30 30  
[hjoerring@hjoerring.dk](mailto:hjoerring@hjoerring.dk)

Hjørring den 06-10-2020

Sagsnr.: 24.05.10-K04-1-20

### **Hørings svar - Vejledning om Udlejning af sommerhuse m.v.**

Efter gennemgang af Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., er det Hjørring Kommunes vurdering, at vejledningen vil medføre store konsekvenser for både økonomi og arbejdspladser i vores kommune.

Indholdet i udkastet for den nye vejledning vækker derfor stor forundring og bekymring, da det er i modstrid med eksisterende strategiske planer på national og kommunal plan. Vi har en stor bekymring for, at den nye vejledning vil få store konsekvenser for både bosætning, erhverv, lokalsamfund og i det hele taget hele økosystemet omkring turismen.

**I Den nationale Strategi for Dansk Turisme, 2016** peges der på, *"at der allerede i dag er en kapacitetsudfordring på de mest populære kystferiedestinationer i højsæsonen"* og *"der er derfor behov for at øge kapaciteten både ved tilførsel af ny overnatningskapacitet, modernisering af den eksisterende kapacitet og ved at udnytte den eksisterende kapacitet bedre"*.

**Bag Udviklingsplan for Vestkysten - en fælles ambition for turismen frem mod 2025** står Vestkystens 11 kommuner og tre regioner sammen om at udvikle og styrke turismen langs vestkysten. *Et af udviklingsplanens 19 tiltag har netop fokus på at få flere feriehusene i spil.* Det handler bl.a. om at forbedre muligheder og incitamenter til at øge andelen af feriehusene til udlejning. Netop feriehusene er indbegrebet af kyst- og naturturisme, og har derfor en afgørende betydning for realisering af planen.

I Hjørring Kommune har vi som mange af vores samarbejdskommuner langs Vestkysten i en lang årrække investeret i og arbejdet systematisk med, at udvide sæsonen og skabe et solidt fundament for helårsturisme. Vi er ligeledes en kommune, hvor den meste fremtrædende overnatningsform for turister er i sommerhuse, og der er pres på at have udlejningshuse nok. Med en nedsættelse af udlejningsugerne (6 uger) og dermed kapaciteten af udlejningshuse, får vi brug for en stor mængde nye huse, som vi vil have svært ved at opfører jf. planlovgivningen.



En reduktion af udlejningsuger vil i høj grad gå ud over sommerhusudlejningen i ydersæsonen og dermed ødelægge de mange års investeringer i helårsturisme. En reduktion af udlejningsugerne vil få alvorlige negative konsekvenser for både omsætning og arbejdspladser, idet feriehusene er omdrejningspunkt for omsætning, vækst og jobskabelse i vores kystnære byer.

Gæster i feriehusene danner grundlag for en stærk detailhandel, et stærkt tilbud af oplevelser og en bred vifte af restauranter, som både er til gavn for turister, lokale borgere, grundejere og arbejdstagere. Sommerhusejere holder håndværkere; tømrere, elektrikere, kloakmestre, malere m.m. i beskæftigelse året rundt. Indtjening fra udlejning bliver i den forbindelse ofte anvendt til at forbedre boligmassen. Sommerhusudlejningen er en vigtig grundsten i vækst og værdiskabelse i kystbyerne og helt afgørende for helårsturismen.

Udkastet til en ny vejledning vil særligt få betydning for kapaciteten i ydersæsonen, hvor lejen er lavest og dermed mindst attraktiv for husejeren. Dette vil forværre betingelserne for helårsturisme, og det at drive virksomhed i de relaterede turismeerhverv, og dermed forværre betingelserne for at tiltrække arbejdskraft.

COVID-19 har sat turismeerhvervet under alvorligt pres, og det vækker derfor stor forundring, at Erhvervsstyrelsen netop nu vælger at lancere en ny fortolkning af vejledningen med stramninger, der vil sætte erhvervet yderligere under pres og måske udgøre en afgørende faktor for overlevelse af de berørte virksomheder.

Netop sommerhusenes tilgængelighed er afgørende for at kunne tiltrække turister fra både ind- og udland, der ofte foretrækker den mindre trængsel og afstanden til andre mennesker - i det hele taget mere tryghed. Netop feriehusene opfattes af turister som meget trygge at holde ferie i.

Hjørring kommune vil således opfordre Erhvervsstyrelsen til at fastholde, at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængigt af størrelse. De negative konsekvenser af det fremsendte udkast vil være store for hele turisterhvervet - ikke kun i vores kommune, men langs hele den vestkyst, der står for 50 % af alle overnatninger i kyst- og naturturisme i Danmark.

Venlig hilsen

Arne Boelt

**Fra:** [Henrik Nielsen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** SV: Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 12:54:25

---

Til Erhvervsstyrelsen, Sommerhuslov  
HOFOR kvitterer for høring af udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område (sagsnummer 2020-13072).

Ved flere af HOFORs kildepladser ligger indenlandske sommerhusområder, som ikke er kloakerede. Etablering af store sommerhuse og øget brug af sommerhuse i disse områder vil betyde større risiko for nedvisning af forurening til grundvandet. HOFOR finder derfor, at miljøhensynet skal indarbejdes på lige fod og sammen med natur- og landskabsinteresserne til kommunernes planlægning af sommerhusområder. Der vil hensigtsmæssigt kunne tilføjes et kapitel om spildevandshåndtering – store sommerhuse bør ikke etableres i ukloakerede områder.

Med venlig hilsen

**Henrik Nielsen**  
planlægger  
Vandressourcer  
Plan, Vand og Spildevand

Direkte tf.: 2795 4162  
E-mail: [hnie@hofor.dk](mailto:hnie@hofor.dk)



### **HOFOR A/S**

Ørestads Boulevard 35 | 2300 København S | Telefon: 33 95 33 95 | CVR-NR.: 1007 3022 |  
[www.hofor.dk](http://www.hofor.dk)

Fra: Sommerhusloven <[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)>  
Til: Undisclosed recipients;;  
Dato: 09-09-2020 20:07  
Emne: Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

---

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af hørings svar **torsdag den 8. oktober 2020.**

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**  
Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**  
Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

*(See attached file: Høringsbrev, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område.pdf)(See attached file: Høringsliste, ikke-ministerielle parter.pdf)(See attached file: Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.pdf)(See attached file: Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.pdf)*

**Fra:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** VS: Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., udgivet september 2020  
**Dato:** 24. september 2020 08:58:15  
**Vedhæftede filer:** [HKT ad Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., udgivet september 2020.pdf](#)  
[image001.png](#)

---

---

**Fra:** Jørgen Iversen <[ji@iversenadvokat.dk](mailto:ji@iversenadvokat.dk)>  
**Sendt:** 23. september 2020 14:43  
**Til:** Erhvervsstyrelsen Postkasse <[erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)>  
**Emne:** Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., udgivet september 2020

Se venligst vedhæftede (som ikke angiver at være et udkast – i modsætning til det for et øjeblik siden fremsendte dokument – beklager).

Venlig Hilsen

Jørgen Iversen  
Advokat (H)

[ji@iversenadvokat.dk](mailto:ji@iversenadvokat.dk)  
End-to-end -kryptering: [sikkermail@iversenadvokat.dk](mailto:sikkermail@iversenadvokat.dk)  
Telefon 87538181  
CVR. 31310474  
[www.iversenadvokat.dk](http://www.iversenadvokat.dk)



---

**Fra:** Jørgen Iversen  
**Sendt:** 23. september 2020 14:41  
**Til:** 'erst@erst.dk' <[erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)>  
**Emne:** Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., udgivet september 2020

Se venligst vedhæftede.

Venlig Hilsen

Jørgen Iversen  
Advokat (H)

[ji@iversenadvokat.dk](mailto:ji@iversenadvokat.dk)  
End-to-end -kryptering: [sikkermail@iversenadvokat.dk](mailto:sikkermail@iversenadvokat.dk)  
Telefon 87538181  
CVR. 31310474  
[www.iversenadvokat.dk](http://www.iversenadvokat.dk)



Via e-mail  
Erhvervsministeriet  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø

*Hvide Sande, den 23. september 2020*

## **ad udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., udgivet september 2020**

Holmsland Klit Turistforening repræsenterer godt og vel 100 turismevirksomheder på Holmsland Klit vest og nord for Ringkøbing Fjord og sammen med kyststrækningen sydpå til Blåvand - Destination Vesterhavet - Danmarks langt største kystdestination og væsentligste ikke -storbydestination.

Vi er blevet bekendt med ovenstående og med de reaktioner, Destination Vesterhavet og Feriehusudlejernes Brancheforening har delagtiggjort Styrelsen i. Disse kan vi fuldt ud tilslutte os.

Vi vil gerne tilføje følgende:

Vi tror på, flere hele **årsværk** i turismebranchen er en væsentlig faktor i og måske ligefrem en forudsætning for udviklingen frem mod bedre **kvalitet** og derigennem styrkelse af **døgnforbruget**.

Det gælder alle **virksomheder** lige fra Købmanden over detailhandelen til et splinternyt Badeland i Søndervig og et splinternyt Naturkraft i Ringkøbing. De to sidstnævnte repræsenterer **investeringer** for i omegnen af 3/4 milliard kroner.





Vi tror også, det vigtigste moment i udviklingen af turismen er at kunne udnytte den **overnatningskapacitet**, der nu engang findes i vore område bedre; herunder først og fremmest med henblik på at opnå at styrke **ansættelse på helårsbasis** af medarbejdere i branchen.

Ud over at de fleste ansatte helst vil have fast og fuldtidsarbejde er det væsentligt for virksomhederne, fordi medarbejdere, som ikke kan få hele årsværk på sigt, søger mod arbejdspladser, der kan tilbyde faste fuldtidsstillinger.

Det medfører forbrug af **ressourcer** på rekruttering og oplæring.

Det medfører tab af **knowhow**.

Og det medfører ikke mindst udfordringer på **kvaliteten** af den service, gæsten oplever.

Det rene **tab af 8 uger** /år i forhold til planlovens regler vil kunne mærkes på beskæftigelsen.

Det vil især kunne mærkes, fordi man kan påregne, at de 8 uger vil mangle i **lavsæson**. Man må forvente, at ejere af sommerhuse for langt størstedelens vedkommende vil søge sommerhuse udlejede mest muligt i den del af året, hvor indtjeningen er størst. Det er også den del af året, hvor turismevirksomhederne har aller mest travlt og i mange tilfælde er nødt til at beskæftige studerende på sommerferie og andre løsarbejdere. Når det bliver lavsæson, er der i forvejen ikke nogen stærk beskæftigelse og kommer man til at mangle 8 uger, tror vi, mange arbejdsgivere vil være nødsaget til at **kun** at holde på **nøglemedarbejdere** i forhold til opstarten til næste sæson.

Erhvervssamvirke Vest og  
Holmsland Klit Turistforening  
Nørregade 2 B  
DK 6960 Hvide Sande

Tlf. +45 96 593 593  
Fax. +45 97 31 28 80  
E-mail post@hkt.dk



En bedre  
oplevelse

Med hensyn til spørgsmålet om **overnatningskapacitet** er der kun meget begrænsede muligheder for at bygge nye sommerhuse. Det er formentlig heller ikke ønskeligt at udvide eller fortætte sommerhusområder fordi rum, plads, højt til himlen og den slags er omdrejningspunkter for vores markedsføring og gennem utallige undersøgelser over årene påvist som endog meget væsentlige faktorer for gæsten i og for ejeren af et sommerhus.

Derfor er det en god ide – og noget man i vores eget og en række offentlige regie og samarbejder har arbejdet på i mange år – at **søge at fremme udvidelse af lavsæsonen i højere grad end at fremme uønsket udvidelse af kapaciteten i højsæson** – det sidste med allehånde problemer til følge, herunder ikke mindst i relation til trafik og arbejdskraft.

For os at se er der ingen tvivl om at en praksisændring som bebudet vil medføre at kapaciteten i højsæson vil blive udvidet – fordi enhver ejer af et sommerhus, som ønsker at udleje det, gennemsnitligt set vil vælge den mest lukrative periode og fordi enhver sommerhusudlejningsvirksomhed til enhver tid vil søge at udvide dens markedsandel så længe den sidst tjente krone koster mindre end en krone at tjene. Der er ca. 2.500 sommerhuse på Holmsland Klit, som ikke endnu udlejes.

Fra vores synspunkt er det til en vis grad ligegyldigt, om det er ejeren, der bebor et sommerhus 43 uger eller det er lejere, men vi ser naturligvis helst at det er muligt at leje et sommerhus ud i **de fulde 43 uger**, fordi det er erfaringen, at det medfører større indtjening i nærområdet når ikke kun ejeren har adgang i 43 uger.

Vi synes, det **fremstår søgt**, at der pludselig skulle være belæg for



en praksisændring i form af begrænsning fra de nugældende 43 uger til 35 uger.

Vi er helt på det rene med at de 43 uger fremgår af planloven og ikke af sommerhusloven og at planloven ikke beskæftiger sig med spørgsmålet om, hvad der måtte skulle anses erhvervsmæssig udlejning.

Vi er naturligvis også helt på det rene med at Erhvervsstyrelsen som myndighed på området har til opgave at **træffe afgørelser** om hvad der **konkret** må anses erhvervsmæssigt og hvad ikke – og at det er godt og nødvendigt at oplyse borgerne om gældende ret, så de ikke risikerer uforvarende at komme til at drive erhvervsmæssig udlejning af deres sommerhus.

Men det er ikke op til Erhvervsstyrelsen at beslutte **gældende ret** og udgangspunktet for en vejledning må tages i gældende lov, retspraksis, forarbejder, og administrativ praksis – i den rækkefølge og i en retspositivistisk tilgang.

For os at se går udkastet til vejledning for vidt i den sammenhæng.

Med venlig hilsen  
og pbv

**Jørgen Iversen**  
Formand

Erhvervssamvirke Vest og  
Holmsland Klit Turistforening  
Nørregade 2 B  
DK 6960 Hvide Sande

Tlf. +45 96 593 593  
Fax. +45 97 31 28 80  
E-mail [post@hkt.dk](mailto:post@hkt.dk)



En bedre  
oplevelse

**Fra:** [Susanne Toftegaard Hansen \(Holstebro Kommune\)](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Mette Højborg \(Holstebro Kommune\)](#); [Anders Debel \(Holstebro Kommune\)](#); [Søren Landkildehus \(Holstebro Kommune\)](#)  
**Emne:** Høringssvar vedr. sagsnummer 2020-13072.  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:55:09  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar sommerhuslov 081020.pdf](#)

---

Modtag hermed høringssvar vedr. sagsnummer 2020-13072.

Bekræft venligst modtagelsen.

På forhånd tak.

Venlig hilsen

Susanne Toftegaard Hansen  
Erhvervs- og Turismechef

Telefon 9611 7081 • Mobil 2172 9930



Holstebro Kommune  
Kultur, Erhverv og Arbejdsmarked | Erhverv og Turisme  
[holstebro.dk](http://holstebro.dk)

Få nyhedsbrev  
og vind gavekort  
[holstebro.dk/nyhedsbrev](http://holstebro.dk/nyhedsbrev)





Dato: 6. oktober 2020  
Sagsnummer: 24.05.00-A00-38-20  
Henv. til: Susanne Toftegaard Hansen  
Direkte tlf.: 9611 7086  
Afdeling tlf.: 9611 7500  
sth@holstebro.dk

Høringssvar

### **Høring - Vejledning om udlejning af sommerhuse mv.**

Holstebro Kommune har gennemgået oplægget til ny vejledning omkring udlejning af sommerhuse mv. Det vurderes, at oplægget vil have konsekvenser for såvel erhvervsliv som beskæftigelsen i kommunen.

#### **Vækst og sæson begrænses**

Konsekvenserne ved nedenstående ændring:

- den potentielle udlejningsperiode for et sommerhus reduceres fra i dag 41 uger til 35 uger og dermed forkortes udlejningssæsonen med 6 uger.

Mindre overnatningskapacitet til rådighed

Der er 2664 sommerhuse i Holstebro Kommune, hvoraf de ca. 1025 sommerhuse er til udleje via udlejningsbureau, opgjort i 2018. Disse sommerhuse vil i dag kunne udlejes i op til 41 uger årligt. Med udgangspunkt i vejledningen om udlejning af sommerhuse vil konsekvensen potentielt være at overnatningskapaciteten reduceres med (6\*1025) 6150 husuger. Helt konkret oplyser Feriehusudlejernes Brancheforening, at i Holstebro Kommune vil 230 huse blive ramt af stramningerne, svarende til 304.422 overnatninger, 272 mio. kr. i omsætning og 349 fuldtidsstillinger. Tabet af denne overnatningskapacitet vil således bremse udviklingen i turismen og have store konsekvenser for det relaterede erhvervsliv herunder detailbutikker, restauranter, servicebranchen, håndværksvirksomheder mv. Ligeledes vil det resultere i en risiko for manglende investeringer i sommerhuset i bl.a. energieffektivisering og -renoveringer, salg og nybygning af sommerhuse mv.

Mindre turismeomsætning

Tal fra VisitDenmark viser, at de danske turister i kystturismen bidrager med en omsætning pr. dag på ca. 800 kr. og de udenlandske turister med en omsætning på ca. 750 kr. pr. dag. Konkret bidrager turismen i Holstebro Kommune med en årlig turismeomsætning på 1.016 mio. kr. baseret på 803.748 overnatninger og skaber 1294 job. En reduktion i overnatningskapaciteten vil betyde færre overnatninger og dermed mindre turismeomsætning og deraf følgende en risiko for tab af arbejdspladser.

## Barriere for indfrielse af vækst mål

I Holstebro Kommune er der særligt fokus på Vestkystturismen og implementering af den fælles "Udviklingsplan for Vestkysten" med årlige vækst mål på 3,3% i overnatninger og på 4% i turismeomsætningen i perioden frem mod 2025. Skal disse mål nås er en begrænsning i antal mulige uger til udlejning og begrænsningen i helårsturisme en barriere, der vil hæmme væksten, og dermed den turismeskabte omsætning markant - såfremt Erhvervsstyrelsens vejledning ændres.

## Helårsturisme og sæsonforlængelse begrænses

Den foreslåede reduktion i antallet af udlejningsuger, vil også påvirke muligheden for at udleje sommerhusene om vinteren, da 34 ud af de foreslåede 35 ugers udlejning må foregå i perioden 1. marts til 31. oktober. I dag må sommerhuse udlejes i kortere perioder på samlet 9 uger i perioden 1. november til udgangen af februar. Da efterspørgslen på sommerhuse er større i sommerperioden vil de foreslåede stramninger forringe muligheden for at udvikle helårsturisme væsentligt.

I Holstebro Kommune arbejder vi med sæsonforlængelse som vækstdriver med det formål at tiltrække gæster hele året og dermed skabe fundamentet for kapacitets- og investeringsfremme.

Turister hele året danner basis for udvikling, oplevelser og fastholdelse af levedygtige turismeaktører og landsbysamfund til gavn for erhvervslivet og de lokale borgere.

## Covid-19 og turismen

Effekten af den nye vejledning forringer rammebetingelser for turismebranchen. Sæson 2020 har haft store konsekvenser for branchen og det relaterede erhvervsliv, hvorfor det opleves uhensigtsmæssigt at pålægge branchen yderligere begrænsninger i de kommende år.

Afslutningsvist vil vi bemærke, at flere gæster efter Covid19 har ændret syn på ferier og rejseoplevelser. Flere har også ændret personlige mål og prioriteter som påvirker adfærden. En mega trend er, at der i langt højere grad sættes fokus på fællesskab og flere generationer under samme tag - hvorfor begrænsninger i størrelse og antal uger vil være stik imod det markedet efterspørger. Hvilket indikerer at begrænsninger på husstørrelser vil bremse fremtidssikringen af sommerhuset som den fortrukne overnatningsform i kystturismen.

Det virker som om man vil løse en meget lokal udfordring et sted i landet med en national lovgivning, der vil skade hele den jyske vestkyst og en stribe lokalsamfund.

Vi vil opfordre til at vejledningen ikke ændres men fastholdes, og at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængigt af størrelsen. Alt andet vil få betydelige konsekvenser for turismen og erhvervslivet.

Med venlig hilsen

Mette Højborg  
Direktør  
Kultur, Erhverv og Arbejdsmarked  
Holstebro Kommune

**Fra:** [Anni Bang Jensen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Høringssvar vedr. Revidering af sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 1. oktober 2020 15:24:30  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.gif](#)  
[Høringsbrev vedr. reviering af sommehusloven 2020.pdf](#)

---

Hej

Værsgo hermed Jammerbugt Kommunes høringssvar vedr. Revidering af sommerhusloven \_ sagsnr. 2020-13-072

Vil I være venlig at sende en kvitteringsmail for modtagelsen – Tak

Venlig hilsen

**Anni Bang Jensen**  
Afdelingsleder Forvaltningsservice

Forvaltningsservice Vækst- og Udviklingsforvaltningen  
Lundbakvej 5, 9490 Pandrup

**Kontakt**

Hovednummer: 7257 7777  
Direkte nummer: 7257 7601  
Mobil nummer: 4191 2601  
E-Mail: [abj@jammerbugt.dk](mailto:abj@jammerbugt.dk)

**Postadresse**

Toftevej 43  
9440 Aabybro  
[www.jammerbugt.dk](http://www.jammerbugt.dk)



Hvis du sender oplysninger til kommunen, der indeholder personoplysninger, anbefaler vi, at du sender via [borger.dk](http://borger.dk) (eller [virk.dk](http://virk.dk)).

Hvis du sender oplysninger via en almindelig mail, sendes de ikke krypteret og dermed ikke sikkert.

Når vi modtager (og dermed behandler) personoplysninger – passer vi godt på dine oplysninger. Vi opfordrer dig til at læse nærmere om dine rettigheder til bl.a. indsigt, berigtigelse af oplysninger samt vores praksis for behandling af personoplysninger her <http://www.jammerbugt.dk/kommunen/privatlivspolitik/>





JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Jammerbugt Kommune**  
Toftevej 43, 9440 Aabybro  
Tlf.: 7257 7777 Fax: 7257 8888  
raadhus@jammerbugt.dk  
www.jammerbugt.dk

01-10-2020  
Sagsnr.: 01.07.00-K04-1-20

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

**HØRINGSSVAR Vejledning om Udlejning af sommerhuse mv.** Efter gennemgang af Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse mv., er det Jammerbugt Kommunes vurdering, at vejledningen vil medføre store negative konsekvenser for både økonomi og arbejdspladser i vores kommune.

I **Den nationale Strategi for Dansk Turisme fra 2016** peges der på, "at der allerede i dag er en kapacitetsudfordring på de mest populære kystferiedestinationer i højsæsonen", og der derfor er behov for "at udnytte den eksisterende kapacitet bedre." Det er endvidere fremhævet, hvordan "den eksisterende bygningsmasse kan bidrage til at øge overnatningskapaciteten, ligesom det kan imødekomme mange turisternes ønske om autentiske turistoplevelser tæt på de lokale indbyggere." Bag **Udviklingsplan for Vestkysten - en fælles ambition for turismen frem mod 2025** står Vestkystens 11 kommuner og tre regioner sammen om at udvikle og styrke Vestkystturismen. Planen sætter en strategisk ramme om det fælles arbejde og fremsætter 19 konkrete tiltag, der skal bidrage til at realisere visionen og i sidste ende realisere succeskriterierne for udviklingen af vestkystturismen. Et af de 19 konkrete handler om at få **Flere feriehusene i spil**. Dette skal bl.a. ske ved at forbedre rammebetingelserne, dvs. forbedre mulighederne og incitamenter for at øge andelen af huse til udlejning samt modernisering af eksisterende huse. Netop feriehusene er indbegrebet af kyst- og naturturisme, og har derfor en afgørende betydning for realisering af planen.

Indholdet i udkastet for en ny vejledning vækker derfor stor forundring – og bekymring, da det er i direkte modstrid med eksisterende strategiske planer på nationalt, regionalt og kommunalt plan.

I Jammerbugt Kommune har man i en længere årrække investeret i, og arbejdet systematisk med, at udvide sæsonen og skabe et solidt fundament for helårsturisme. Udkastets forslag til en reduktion af udlejningsperioden vil fortrinsvis gå ud over udlejningen i ydersæsonen – og vil således fra det ene øjeblik til det andet ødelægge mange års investeringer i helårsturisme, hvor der også har været arbejdet målrettet på at øge sommerhusudlejningen. En reduktion i udlejning vil uomtvisteligt få alvorlige negative konsekvenser for både omsætning og arbejdspladser, idet feriehusene er omdrejningspunkt for omsætning, vækst og jobskabelse i vores kystnære byer. Gæsterne i feriehusene danner grundlag for en stærk detailhandel, et stærkt tilbud af oplevelser og en bred vifte af restauranter, som både er til gavn for turister og lokale beboere, grundejere og arbejdstagere. Sommerhusejere hol-



der håndværkere; tømrere, elektrikere, kloakmestre, malere mm. i beskæftigelse året rundt, og indtjening fra udlejning bliver i den forbindelse ofte anvendt til at forbedre boligmassen. Sommerhusudlejningen er en vigtig grundsten i vækst og værdiskabelse i kystbyerne og helt afgørende for helårsturismen.

Der er derfor en stor bekymring for, at den nye vejledning vil få voldsomme negative konsekvenser for både bosætning, erhverv, lokalsamfund og i det hele taget hele økosystemet omkring turismen – særligt i ydersæsonen.

### **Rammebetingelserne for turisme forværres**

Udkastet til en ny vejledning vil særligt få betydning for kapaciteten i ydersæsonen, hvor lejen er lavest og dermed mindst attraktiv for husejeren. Dette vil forværre betingelserne for helårsturisme, og det at drive virksomhed i de relaterede turismeerhverv, og dermed forværre betingelserne for at tiltrække arbejdskraft.

Effekterne af Corona-pandemien har i forvejen sat erhvervet under alvorligt pres, og det vækker derfor stor forundring, at man netop nu vælger at lancere en revision af vejledningen med stramninger, der vil sætte erhvervet under yderligere pres og måske endda udgøre en afgørende faktor for overlevelse af berørte virksomheder.

Netop sommerhusenes tilgængelighed er afgørende for at kunne tiltrække turister fra både indland og udland, der foretrækker mindre trængsel og mere afstand til andre mennesker – i det hele taget mere tryghed. Netop feriehuse har vist sig at opfattes af turisterne som meget trygge at holde ferie i.

Jammerbugt Kommune vil således opfordre Erhvervsstyrelsen til at fastholde, at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængigt af størrelsen. Konsekvenserne af det fremsendte udkast vil være for store for hele turisterhvervet – ikke kun i vores kommune, men langs hele den jyske vestkyst. Endelig vil en vedtagelse være direkte i modstrid med allerede eksisterende planer for både Jammerbugt Kommune og Vestkysten.

Med venlig hilsen

Mogens Christen Gade  
Borgmester i Jammerbugt Kommune

**Fra:** [jens@gastronome.dk](mailto:jens@gastronome.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 11:00:59

---

Hermed fremsender jeg et høringssvar på ny sommerhuslov, på trods af at jeg ikke er på Høringslisten. Jeg synes dog at det ville have været relevant at sætte udlejningsbureauer som Lalandia, Dancenter, Danland mv. på høringlisten. Det er vigtigt at politikerne er fuldt oplyste omkring konsekvenserne og derfor håber jeg at mit høringssvar bliver medtaget.

Høringssvar:

At ændre antallet af udlejningsuger fra 41 til 35 er i mine øjne helt skævt. Man kan spørge sig selv om hvad der ligger mest op af erhvervsmæssig udlejning af følgende scenarier:

1. én familie som udlejer et sommerhus i 41 uger igennem eksempelvis Lalandia og bruger det 2 uger selv?

2 én familie som har 4 sommerhuse som udlejer hvert sommerhus ud i 35 uger?

Jeg synes i rammer de forkeret med dette forslag. Det er klart udlejning med mere erhvervsmæssigt sigte i scenarie 2 ovenfor. I burde i stedet begrænse, at man kan have op til 4 sommerhuse før der tales om erhvervsmæssig udlejning. Det kunne fint reduceres til 2 sommerhuse pr familie. Helt ærligt - der er jo ingen som har 4 sommerhuse uden at det i økonomisk og dermed erhvervsmæssigt øjemed.

Vores familie har lige købt et hus i Lalandia hvor det selvfølgelig skal udlejes mest muligt for at holde omkostningerne nede. Det er nemlig ret dyrt at eje et sommerhus som en del af Lalandia. Det har intet med erhvervsmæssig udlejning, men handler om at få dækket omkostninger til Lalandiagebyr, Grundejerforening, TV, Internet, Ejendomsskat og ejendomsværdiskat, renovation, finansiering, slitage og vedligehold mv. Men forslaget koster 15% på indtægtssiden mens omkostningerne forbliver de samme i vores case.

Konsekvenserne ved forslaget kan være som følger:

1. Mindre udbud af sommerhuse til danskerne og turisterne.
2. Evt fald i turister, hvilket man ellers gerne vil fremme
3. Mindre investeringslyst for familier som kun ønsker ét sommerhus og som er afhængig af lejeindtægten til at betale omkostningerne
4. Det avler "sort" udlejning i stedet

Mvh

Jens Lebeck

**Fra:** [Kim Groth](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** 2020-13072  
**Dato:** 3. oktober 2020 15:18:42

---

Det virker langt fra gennemtænkt at lave yderligere stramninger på dette område taget i betragtning af hvilke konsekvenser at det medfører:

Ulemper - og sikkert mange flere:

- fald i priserne på nyere sommerhuse + store sommerhuse. Med reduceret skatteindtægt til følge.
- mindre skatteindtægt i form af skat på udlejning
- mindre omsætning hos firmaerne ved kysten. Områder der i forvejen godt kan have det stramt. Hvilket også giver en række følgeskader på lokalområdet - arbejdspladser, skat mv.

Fordele:

- Mindre slid på naturen - det er vist et gæt. Og bedre at bruge nogle af de indtægter der bliver genereret til at vedligeholde/opbygge.

Hvis der skal ske stramninger på turisme, så hellere fokusere på København, her rammer det knap så hårdt på hele lokalsamfundet.

Håber aldrig at disse stramninger bliver gennemført.

--

Venlig hilsen

Kim Groth Andreasen  
Mølle Allé 1, 4. sal.  
2500 Valby

**Fra:** [Kim Hansen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 15:11:07  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar til udkast til vejledning af sommerhuse.pdf](#)

---

Hej Erhvervsstyrelse

hermed mine forslag / kommentarer til høringen.

mvh

Kim Hansen

Til:

Erhvervsstyrelsen

Langelinie Alle 17

2100 København Ø

Vedr: Høring i henhold til vejledning af udlejning af sommerhuse mv.

Først og fremmest så hilses en vejledning velkommen da der på nuværende tidspunkt er for mange grå zoner i forhold til tolkning af sommerhus loven. Hvilket jo netop også er årsagen til at der nu skal udarbejdes en vejledning.

Efter at have læst udkast til ny vejledning er jeg dog af den opfattelse at der kun vil komme endnu flere grå zoner. Hvilket jo er lige det modsatte af hvad formålet for vejledningen er og hvad erhvervsstyrelsen skriver på side 2. " At modernisere og forenkle sin praksis".

I vejledningen nævnes følgende sætninger som vil bidrage til yderlige grå zoner da det ikke er klart defineret.

1. Professionel karakter. Hvad er definitionen på det?
2. I en konkret vurdering kan der også indgå andre kriterier. Ikke klart defineret
3. Konkrete forhold kan dog i særlige tilfælde føre til en anden vurdering. Uklart
4. Leje indtægternes størrelse? Uklart. Svinger ekstremt fra område til område

Jeg er derfor bange for at vejledningen vil have den modsatte effekt af hvad der egentlig er tiltænkt med vejledningen. Samtidig er tilsynet jo som beskrevet også et reaktivt tilsyn. Det vil jo betyde at der vil kunne forekomme masser af sager hvor gældende lov ikke overholdes men hvor det kunne vil blive opdaget ved anmeldelse, tilsynsrunder osv. Det vil ligeledes være fuldstændig umuligt at kunne dokumentere ejers reelle brug.

#### **Hus størrelser:**

Så vidt jeg er bekendt med er årsagen til behovet for vejledningen opstået pga. Kæmpe sommerhusene, som typisk er til +20 personer og hvor Scanlux sælger et koncept / forretningsmodel som er i strid med gældende lovgivning da det at sælge en forretningsmodel hvor man både sælger hus, udlejer, vedligeholder osv. Netop gør det erhvervsmæssigt.

For netop at modernisere og forenkle praksis og undgå grå zoner. Så foreslår jeg at der indføres et antal for max personer pr sommerhus.

Dette vil være skabe transparens for alle og undgå grå zoner da definitionen vil gøre det helt tydeligt hvad er erhvervsmæssigt og hvad er ikke erhvervsmæssigt.

Hvis nogen så ønsker at opføre et sommerhus der kan rumme mere end det tilladte antal, så skal der søges om erhvervsmæssig tilladelse.

Som erhvervs styrelsen helt korrekt skriver i udkastet så har sommerhus markedet de senere år ændret karakter ved at husene bliver væsentlig større for at passe bedre til dine moderne familie mønstre. De moderne sommerhus gæster i dag stiller flere og flere krav til husenes kvalitet og dette vil næppe aftage. Samtidig så stiger leve alderen hvilket gør at endnu flere generationer holder ferie sammen.

Historisk set har der siden 80'erne blevet bygget huse på over 250 M2 med plads til 12 personer hvilket ikke har skabt de samme problem stillinger som kæmpe sommerhusene / party husene har. Det der har ændret sig i løbet af de sidste 40 år er at der er kommet en generation mere til så nødvendigheden af lidt større huse måske er der.

Jeg vil derfor anbefale at grænsen for antal personer sættes til max 14-16 personer. Baseret på at her kan de fleste familier være samlet på tværs af 4 generationer, samtidig vil der også være plads til op til 3-4 familier som især de tysker turister benytter sig af.

Med udkastet til vejledningen vil der stadig være mulighed for at disse kæmpe sommerhuse kan bygges. Da vejledningen jo kun sætter begrænsninger på hvis en person eller par ejere flere meget store sommerhuse.

### **Udlejningens omfang:**

Udkast til vejledningen foreslår 35 uger. Hvad er dette tal baseret på?

Plan loven sætter i forvejen begrænsninger for antallet af udlejede uger og det har hidtil fungeret upåklageligt. If it aint broken why fix it.

Samtidig skal det også påpeges at det muligvis gør sig gældende at der på landsplan måske kun er 17 uger i snit der er udlejet. Så vidt jeg ved er dette tal dog væsentlig højere på vestkysten omkring 27 uger.

Udkants danmark eller vandkants danmark er afhængig af at der er turister hele året rundt og begrænsningen står i skærende kontrast til rengeringens ønsker og initiativer omkring at skabe vækst og arbejdspladser i yderområderne.

**Antallet af udlejede sommerhuse:**

Det virker besynderligt at et par kan udleje op til 4 sommerhuse sammen så længe de er under 150 m<sup>2</sup>.

Der må stilles spørgsmål tegn ved at der findes nogen i kongeriget som anskaffer sig op til 4 sommerhuse når man tager kravene omkring ejerens brug af sommerhusene i betragtning. Det er vel de færreste som har 8 ugers ferie om året som kun er til at holde ferie i deres sommerhuse. Og dette jo det absolutte minimum.

**Sammenfattende forslag:**

Max antal personer pr hus på 14-16 personer

Følg planlovens antal uger. Det har fungeret hidtil.

Max 2 huse pr par uanset størrelse men naturligvis med begrænsningen af antal personer

Disse forslag vil sikre en forenkling og modernisering som ikke vil være op til individuelle konkrete vurderinger.

Derudover vil det bibeholde væksten i disse områder som er nødvendige for at fastholde folk i arbejde året rundt.

Samtidig vil det også sikre de rekreative områder imod disse partyhuse. Hvilket jeg ikke mener at udkast til vejledningen vil da enkelte og par godt kan erhverve sig / opføre 300 m<sup>2</sup> sommerhus til 30 personer. Hvilket jo så lige præcis igen ufordre:

I 2018/1 LSF 188 fra den 27 februar 2019

Uddrag :

” sikre at udlejning af fast ejendom til rekreative formål ikke bliver et erhverv for ejerne”

Hvis der skulle være spørgsmål til ovenstående så står jeg naturligvis til rådighed for disse.

De bedste hilsner

Kim Hansen

Skjoldsvænge 3

6500 Vojens

Tlf: 30214001

**Fra:** [Thue Amstrup](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [ivan.thomsen@mvb.net](mailto:ivan.thomsen@mvb.net)  
**Emne:** Høring - Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 12:27:09  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar-2020.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Sommerhusloven – høring.

Hermed vort indspil til denne høring – bekræft venligst modtagelsen.

Med venlig hilsen

Thue Amstrup-Jørgensen

**Klegod Grundejerforening**

Birkhøjen 52

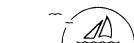
DK-8382 Hinnerup

Tlf.nr. +45 23 73 47 60

[www.klegod-grundejerforening.dk](http://www.klegod-grundejerforening.dk)

email:tajconsult@mail.dk





Hinnerup den 7. oktober 2020  
taj/høringssvar-2020.docx

Til  
Email: [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

**Sagsnummer 2020-13072**

**Høringssvar vedr. ”Udkast til Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse” samt ” Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.”.**

Ovennævnte udkast til vejledninger er af Erhvervsstyrelsen sendt i høring den 10. september 2020.

Desværre har man i høringslisten undladt at inkludere de foreninger der er berørt af ovennævnte – sommerhusgrundejerforeninger.

Vi formoder dette måtte være en forglemmelse.

**Vedr. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Vi sætter stor pris på der nu udarbejdes en vejledning til afgrænsning af, hvornår udlejning kan betragtes som privat udleje i forhold til erhvervsudlejning.

Vi er enig i at denne sondring er nødvendig, da det er en forudsætning for vores undtagelse fra EU reglerne om udlændinges adgang til at købe bolig i Danmark. En undtagelse som vi helt bestemt støtter op om.

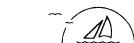
Det har været en gængs opfattelse, også hos os, at udlejning i 34 uger i sommerhalvåret samt 9 uger i vinterhalvåret har været ”lovlig udlejning”. Vi har generelt ikke oplevet problemer med dette niveau for privat udlejning. Rigtig mange sommerhuse udlejes jo ikke i så mange uger.

Om en nedsættelse af udlejningsugerne til 35 uger vil få økonomisk betydning for virksomhederne i sommerhusområderne er svært at vurdere. Rigtig mange sommerhuse lejes jo i dag ikke ud i 35/41 uger og som det ser ud nu er der en del ledige sommerhuse i lavsæsonerne. Det er i højsæsonen der mangles sommerhuse til udlejning.

Der er et voksende behov for, at Erhvervsstyrelsen fokuserer på, om især udlejningen af store sommerhuse er i overensstemmelse med de regler, som sommerhusloven fastlægger.

Vi har svært ved at se, at nye store sommerhuse – nogle endog som hoteller for 15 - 20 personer, med tilhørende multiaktivitetsbane på sommerhusgrunden, kan fortolkes ind som et privat familiesommerhus, der forudsættes delvis benyttes til eget privat rekreative formål. For os tyder det meget ensidigt på en erhvervsudlejning.

Det fremgår af udkastet, at Erhvervsstyrelsen skal føre tilsyn med at reglerne for udlejning overholdes. Det anføres at tilsynet i overvejende grad udøves som et reaktivt tilsyn.



Vi er af den opfattelse at der bør strammes betydeligt op på det reaktive tilsyn. Som eksempel kan anføres at Klegod Grundejerforening siden 2008 har haft en sag liggende hos diverse styrelser – senest Erhvervsstyrelsen – sag 2016-13990 – vedrørende ulovlig udlejning. Efter 12 år er der, efter vore oplysninger, endnu ikke truffet en afgørelse og den ulovlige udlejning fortsætter ufortrødent.

Vi vil anbefale at udlejningsbureauerne f.eks. skal indberette udlejningsuger pr. BBR bolig – på samme måde som de i dag skal indberette udlejningsindtægter for sommerhusejerne til skattevæsenet. Så vil det være ret nemt at konstatere om udlejningsugerne overholdes. Det vil ikke medføre merarbejde for bureauerne – de har jo alle oplysninger i forvejen.

Uden et effektivt tilsyn er vejledningen sådan set unødvendig. Der vil fortsat blive udlejet ulovligt – risikoen for at der sker en sanktion vil være uhyre minimal.

### **Vedr. udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Vejledningen indeholder mange gode intentioner, men det er jo også kun det.

Vi bor i et sommerhusområde styret af lokalplaner – nogle omfattet af naturbeskyttelsens § 3.

Alligevel oplever vi en manglende opfølgning på lokalplanens overholdelse og samtidigt et ønske fra vore lokale politikere for omgåelse af lokalplanens indhold mht. størrelse af sommerhuse. Kun for at kunne øge udlejning/indtjening m.m. I praksis en omdannelse af vort sommerhusområde til et erhvervsområde.

På sigt vil dette fratage en almindelig sommerhusejer muligheden for en rolig ferie og ikke mindst en beskyttelse af vor natur.

Vi er bekymret for en sådan udvikling i et af Danmarks allermost attraktive sommerhusområder- Holmslands Klit fra Nymindesgab i syd til Vedersø i nord.

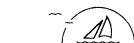
Vore områder er ikke markeret med hegn eller lignende og ligger som rå natur. Større sommerhuse med plads til mere end 2 familier giver støj, trafik og generelt disharmoni i forhold til naboer. Der er ikke megen rekreativ værdi for naboer til disse store sommerhuse hvor der sker udskiftning af måske op til 14 – 20 personer hver uge.

Vore klitområder lider under en helårsbelastning uden mulighed for genvækst.

Dette kan ikke være i overensstemmelse med sommerhuslovens intentioner.

Det er noteret, at Styrelsen generelt er betænkelig ved nye store sommerhuse. Vi har bl.a. noteret os følgende udsagn, som vi kan bakke fuld op omkring:

*”Sommerhuse benyttes til rekreative formål og aktiviteten er meget sæsonbetonet. Antal beboere og gæster i et område har stor betydning både i forhold til støj fra vejanlæg og for det liv, der leves i huse, haver og på terrasser.”*



*”Ved planlægning af store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte store sommerhus er mere intensiv. Store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt.”*

*”I sommerhusområder kan biler ofte være et visuelt forstyrrende element enten langs vejen eller ved en åben asfalteret forgrund”.*

*”Planlægning for store sommerhuse kan bevirke tab af natur pga. behovet for sammenlægning af matrikler og fordi der i forbindelse med mange nyopførte store sommerhuse fældes træer og asfaltes, for blandt andet at lette vedligeholdelsen af udenomsarealerne og få plads til indkørsler og parkering, der modsvarer sommerhusets kapacitet. ”*

Sammenfattende er det vor vurdering, at nye større sommerhuse skal etableres uafhængigt af eksisterende planlagte sommerhusområder for at undgå de konflikter, som udkastet til vejledningen beskriver. Dette kræver et aktivt indgreb fra både kommuner og Erhvervsstyrelsen således at lovgivningen følges op.

Med venlig hilsen

Klegod Grundejerforening  
Thue Amstrup-Jørgensen – formand  
Birkhøjen 52, 8382 Hinnerup  
Tlf.: 23734760  
Email.: [tajconsult@mail.dk](mailto:tajconsult@mail.dk)

**Fra:** [Henrik Olesen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 5. oktober 2020 14:21:39  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)

---

Hørringsvar:

Som feriehusudlejer kan der næppe være tvivl om, at de foreslåede ændringer af praksis for udlejningen af feriehus vil få væsentlige negative konsekvenser for lokalområdet. Vi udlejer feriehus i Vestjylland, tæt på havet, fjorden – ude i det der bliver kaldt ”udkants Danmark” og som vi kalder vandkants Danmark, herude hvor det blæser, hvor der er frisk luft og hvor vi kan se stjernerne uden generende gadelys! Det er præcis det feriehusgæsterne lejer huse for I vores smukke landsdel og det er derfor de gerne komme her efterår og vinter. De kommer gerne i 14 dage af gangen og gerne I de nyeste huse for de er nu bedst isoleret og har det laveste strømforbrug. De handler ind hos vores lokale købmand, holder gang i vores rengøringsfolk og skaber jobs til de lokale håndværkere. Vi er afhængige af feriegæsterne hele året rundt i Vestjylland måske endda ekstra meget i efteråret og vinteren, hvis vi skal beholde de lokale købmænd og skabe ekstra udvikling. De seneste 30 år, har vi arbejdet på, at udvide sæsonen, så vi også har lidt at leve af om vinteren og hvis forslagene til praksisændringer bliver vedtaget, bliver den positive udvikling slået væsentlig tilbage.

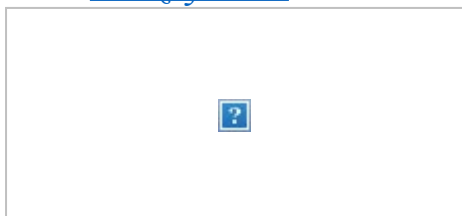
Der er naturligvis ingen og specielt ikke en feriehusudlejer der ønsker en flok festglade unge mennesker der spiller høj musik og løber nøgne rundt blandt naboerne om natten! Det giver os et dårligt ry, og det skal stoppes! Men hvis feriehusudlejerne ændre deres lejevilkår, så der står, at der ikke må spilles musik for åbne vinduer efter kl. 22 og at gæsterne ellers kan sendes hjem uden kompensation, så har vi måske løst et problem, der kun opstår meget sjældent!

Feriehusudlejning er et erhverv for os og et eksistensgrundlag for mange forretninger og ansatte i Vestjylland. For vores husejere er udlejningen med til at betale afdrag og forbedringer af feriehusene. En ændring af praksis vil for en del betyde, at de ikke kan beholde det feriehus de holder af og har haft i familiens eje i generationer og det vil måske også medvirke til at skabe faldende huspriser og fjerne en del af den friværdi husejerne har i feriehusene i dag.

Vi anbefaler, at I tænker jer rigtigt godt om og måske besøger det vandkants Danmark, hvor feriehusudlejning betyder allermest – vi giver gerne en kop kaffe!

*Med venlig hilsen/ Mit freundlichen Grüßen*  
*Henrik Olesen*

Telefon: +45 9749 5195  
Email: [hfo@kfitferie.com](mailto:hfo@kfitferie.com)



**Fra:** [Berit Mathiesen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Sara Aasted Paarup](#)  
**Emne:** KL høringsvar vedr. sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:19:18  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[KL høringsvar\\_veiledninger vedr. sommerhuse.pdf](#)

---

Med venlig hilsen

**Berit Mathiesen**

Chefkonsulent og Teamleder

Teknik og Miljø



Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København

**D** +45 3370 3727  
**E** [BEM@kl.dk](mailto:BEM@kl.dk)

**T** +45 3370 3370  
**W** [kl.dk](http://kl.dk)

## KL høringssvar vedr. vejledninger på sommerhusområdet

KL takker for muligheden for at afgive høringssvar til den nye vejledninger indenfor sommerhusområdet.

Der tages forbehold for endelig politisk godkendelse af høringssvaret.

### Generelle bemærkninger

Det er yderst problematisk, at den nye vejledning vedr. sommerhusudlejning indskrænker antallet af uger et sommerhus kan udlejes fra 41 uger til 35 uger årligt. Der savnes belæg for at reducere udlejningsmulighederne så markant og endda på vejlednings-niveau.

Denne ændrede praksis må forventes at have betydelige negative konsekvenser i udviklingen af kyst- og naturturismen i hele landet, der i forvejen er hårdt trængt af konsekvenserne af corona. Der er en mulighed for at afbøde de negative konsekvenser af den manglende internationale turisme en smule ved at imødekomme den hjemlige efterspørgsel, hvilket dette i høj grad også begrænser. KL foreslår derfor, at vejledningsteksten ændres på dette punkt.

Det er meget positivt, at der nu udgives en vejledning der retter sig specifikt mod planlægning af sommerhusområder. Vejledningen kunne dog med fordel suppleres med eksempler på god lokalplanlægning. Dette kunne give mere konkret inspiration til, hvordan de mange overordnede hensyn kan omsættes og forenes i en konkret lokalplanlægning.

### Specifikke bemærkninger

Det fremgår flere steder af udlejningsvejledningen at *"Det er i vurderingen af egen brug-kriteriet ikke nok, at ejeren eller brugeren kan påvise at have brugt sommerhuset/husene i en periode. Brugen af sommerhuset/husene må også være "reel". Reel egen brug indebærer, at ejeren eller brugerens anvendelse af ferieboligen har et rekreativt formål og ikke udelukkende sker med henblik på at istandsætte og klargøre boligen med henblik på kommende udlejninger."*

Henset at formålet med vejledningen er, at skabe klarere rammer for udlejning af sommerhuse, bør det uddybes hvilke krav der er til sommerhusejerens godtgørelse af, at han/hun har brugt sit sommerhus rekreativt - og dermed indenfor reglerne.

Dato: 6. oktober 2020

Sags ID: SAG-2020-04611  
Dok. ID: 2992711

E-mail: BEM@kl.dk  
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 2



På side 5 i planvejledningen fremgår det, at der i en lokalplan ikke kan stilles krav om *"ikke permanente trampoliner og løse legeredskaber"*. Planlovens § 15, stk. 2 nr. 10 giver imidlertid hjemmel til, at stille krav om udformning og anvendelse af ubebyggede arealer. Det gælder også for anlæg, der ikke kræver andre tilladelser. Vejledningsteksten virker på dette punkt som en unødigt indskrænkelse af kommunens reguleringsmuligheder.

På side 7 i planvejledningen fremgår det at *"Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafik (Lden 53 dB), skal i øvrigt lægges til grund for denne planlægning."* Sætningen bør omformuleres til "de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejstøj".

På side 8 i planvejledningen fremgår det, at *"Beplantningen af nabo- og vejskel med hjemmehørende og egnskaraktéristiske arter kan mindske nabogener, da beplantningen ofte har en visuelt afskærmende og lyddæmpende effekt."* Beplantning har imidlertid meget få – om nogen – støjdæmpende virkning. Der er først og fremmest tale om visuel afskærmning med en mere psykologisk effekt på støj.

Med venlig hilsen

Chefkonsulent  
Berit Mathiesen

Dato: 6. oktober 2020

Sags ID: SAG-2020-04611  
Dok. ID: 2992711

E-mail: BEM@kl.dk  
Direkte: 3370 3727

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 2

**Fra:** [Emra Jusubasic](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer: 2020-13072 Høringssvar Landdistrikternes Fællesråd  
**Dato:** 8. oktober 2020 13:53:09  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Høringssvar vedr. sommerhuse.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Landdistrikternes Fællesråd fremsender hermed et høringssvar vedrørende udkast til vejledning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse.  
Sagsnummer: 2020-13072.

Rigtig god dag.

Med venlig hilsen

**Emra Tresnjic**  
Konsulent

---

Tlf. +45 6131 3636  
Dir tlf. +45 53 850 129

**Landdistrikternes Fællesråd**  
Rådhusgade 100, 8300 Odder - DK  
[www.landdistrikterne.dk](http://www.landdistrikterne.dk)  
Følg med på [facebook](#)

**Videncenter for Landdistrikter**  
Tybovej 2, 6040 Egtved – DK





Til Erhvervsstyrelsen

**Landdistrikternes Fællesråd**  
Rådhusgade 100  
DK-8300 Odder  
Tlf.: 61 313 636  
Email: mail@landdistrikterne.dk  
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 01-10-2020

Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler:  
EJU

## Svar på høring over udkast til vejledning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse

---

Erhvervsstyrelsen har den 9. september 2020 sendt udkast til vejledning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse i høring. I den forbindelse har Erhvervsstyrelsen anmodet om eventuelle bemærkninger fra Landdistrikternes Fællesråd.

Landdistrikternes Fællesråd har følgende bemærkninger til de to fremsendte vejledninger.

### **Bemærkninger til udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Vejledningen om udlejning af sommerhuse m.v. har til formål at beskrive rammerne for privates udlejning af sommerhuse m.v. i forhold til, hvornår Erhvervsstyrelsen anser, at udlejning af sommerhuse betragtes som henholdsvis erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. I Erhvervsstyrelsens vurdering af, om der er tale om erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning, lægges der jf. udkastet til vejledningen hovedsageligt vægt på følgende kriterier; 1) antallet af sommerhuse, 2) ejerens eget brug af sommerhuset samt 3) udlejningens omfang. Landdistrikternes Fællesråd er særligt opmærksomme på det sidstnævnte kriterie.

Det fremgår blandt andet af vejledningen om udlejning af sommerhuse m.v., at udlejning af sommerhuse ikke må overstige i alt 35 uger, hvis udlejningen ikke skal betragtes som erhvervsmæssig. Der lægges således op til en væsentlig reduktion af antallet af uger, som man må udleje, og det finder Landdistrikternes Fællesråd kritisabelt.

Landdistrikternes Fællesråd er bekymrede for, at reduktionen vil ramme rigtig mange kommuner, hvor turismeindtjeningen spiller en stor rolle. Det kan udover de økonomiske tab også betyde tab af arbejdspladser i hele landet.

Ifølge planlovens §40 stk. 1 og 3 kan et sommerhus anvendes i op til 34 uger i sommerperioden og maksimalt 9 uger i vinterperioden, og det betyder således, at et sommerhus ifølge planloven kan anvendes op til 43 uger årligt. Landdistrikternes Fællesråd stiller sig derfor uforstående over for Erhvervsstyrelsens begrænsning af udlejningsperioden. Udlejning af sommerhuse i ydersæsonerne er både med til at skabe mere i liv i de områder i Danmark, hvor sommerhusene ligger, og til at skabe vækst og flere arbejdspladser uden for de større byer.

Landdistrikternes Fællesråd mener derfor, at Erhvervsstyrelsen bør udvide muligheden for at udleje sit sommerhus op til 43 uger om året inklusiv ens eget brug. Turismeerhvervet i Danmark er i forvejen hårdt ramt af covid-19.

### **Bemærkninger til udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Formålet med vejledningen om kommunernes planlægning for store sommerhuse er at sikre, at større sommerhuse ikke bliver til gene for det øvrige sommerhusmiljø.

Landdistrikternes Fællesråd finder det positivt, at der kommer fokus på vejledning i forhold til kommunernes planlægning af store sommerhuse. En sådan vejledning bidrager med mere viden om gode løsninger på støj, trafik mm., som kommunerne kan tænke ind i planlægningen af større sommerhuse i et eksisterende sommerhusområde. Selvom både danske og udenlandske turister i højere grad efterspørger større sommerhuse, så må opførelsen af disse ikke være til gene for de eksisterende omgivelser, hvor der også bor mennesker året rundt.

Landdistrikternes Fællesråd finder det ligeledes positivt, at vejledningen ikke er et påbud, men skal ses som en frivillig guide til kommunerne. Fællesrådet mener, at det fortsat er afgørende, at beslutningskompetencen forbliver hos kommunerne, da de selv kender områderne bedst og derfor også kan sikre de bedste forudsætninger for at bibeholde sammenhængskraften i et allerede etableret område.

Med venlig hilsen

**Landdistrikternes Fællesråd**



Steffen Damsgaard  
Formand

**Fra:** [nanna.uhrbrand@bygland.dk](mailto:nanna.uhrbrand@bygland.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [karenmargretheolsen@bygland.dk](mailto:karenmargretheolsen@bygland.dk)  
**Emne:** 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 15:03:40  
**Vedhæftede filer:** [201006\\_kommentar\\_til\\_udkast\\_til\\_vejledning\\_om\\_store\\_sommerhuse.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Hermed vedhæftet Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskulturs kommentarer til Høring, udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Med venlig hilsen  
Nanna Uhrbrand  
Sekretariatsleder  
Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur  
tlf. 70 22 12 99

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Att.: sommerhusloven@erst.dk

København den 6. oktober 2020

### **Vejledninger om henholdsvis udlejning af sommerhuse m.v. og om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur har med stor interesse læst de to vejledninger. Landsforeningen vurderer indledningsvis, at der vil ske "rovdrift" på de eksisterende sommerhusområder, hvis der skal være mulighed for at opføre megasommerhuse, der kan rumme op til 30 personer. Se venligst nedenstående afsnit om Landsforeningens holdning.

#### **Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Det fremgår af vejledningen, at sommerhusmarkedet i de senere år har ændret karakter bl.a. ved, at sommerhusene er blevet væsentlig større og derved passer bedre til moderne familiemønstre og imødekommer efterspørgslen hos danske og udenlandske turister.

Det fremgår også af vejledningen, at det vedrører alle sommerhuse, uanset størrelse eller placering. Vejledningen gælder også for sommerhuse i landzone og byzone.

Afslutningsvis oplyses det, at et sommerhus maks. kan anvendes i op til 34 uger i sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober. Derudover kan sommerhuset anvendes i vinterperioden til kortere ophold dog maks. 9 uger i perioden fra 1. november til udgangen af februar. I alt 43 uger.

#### **Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur mener:**

Landsforeningen støtter forslaget om, at det enkelte sommerhus maks. kan anvendes i 43 uger om året og at ejeren skal bruge min. 2 ugers ferie i sommerhuset, således at sommerhuset maks. kan udlejes 41 uger om året.

Landsforeningen vurderer, at det er vigtigt, at der bliver klarere regler for hvornår udlejning af sommerhuse har karakter af erhvervs-mæssig udlejning, idet jo mere et sommerhus udlejes økonomisk effektivt, jo større slid er der på det enkelte sommerhusområde, hvad angår veje og stier samt rekreative arealer.

### **Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Det fremgår indledningsvis af vejledningen, at den er udarbejdet for at sikre hensigtsmæssige rammer for placering og anvendelse af større sommerhuse og et hensigtsmæssigt samspil med eksisterende sommerhusmiljøer.

Det oplyses, at der de seneste år er blevet planlagt for flere nye sommerhusområder, der giver mulighed for at opføre større sommerhuse med op til 30 personer med høj kapacitet og mange faciliteter.

Vejledningen gør opmærksom på, at kommunerne skal sikre, at der sker en afvejning af de lokale interesser f.eks. mellem hensynet til naboer, hensyn til natur-og landskabsinteresser samt ønsket om vækst og udvikling.

### **Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskulturs mener:**

Landsforeningen finder det dybt problematisk, at det skal være muligt at bygge sommerhuse, der kan rumme 30 personer, idet der her er tale om funktioner og en størrelse, der i forvejen er på badhotellerne rundt om i landet. Det vil sige bygninger, der kan rumme 15-20 soveværelser, det samme antal badeværelser ud over fællesrum som køkken/alrum, stue/-er samt swimmingpool, sauna og fitnessrum. Resultatet vil være, at store dele af det åbne land bebygges og at der sker en stor nedslidning af naturen og de rekreative områder til stor skade for alle.

Det er ikke muligt at integrere disse megasommerhuse i eksisterende sommerhusområder eller i forlængelse af disse, idet formålet med disse kæmpesommerhuse er den indadvendte sociale dimension, således at en stor familie, vennekreds eller kolleger kan bo under samme tag uden restriktioner i en kort periode.

De ældre sommerhusområder blev planlagt til familier, der boede i lejlighed i en storby og som kunne få mulighed for at opleve naturen og det primitive landliggerliv. Det var ofte familier, der ikke havde bil. Der er mange ældre personer som ejer sommerhuse, nogle af disse bor i dag i sommerhuset helårs, helt i overensstemmelse med planloven. Den gennemsnitlige størrelse på et sommerhus er i dag 78 m<sup>2</sup>, selvom der de senere år er opført mange store sommerhuse. Det skyldes, at det primitive landliggerliv altid har været og fortsat vil være meget populært. I disse sommerhusområder bor der familier, der har en fast langvarig tilknytning til sommerhusområdet og lokalområdet i sin helhed. Det som kan karakteriseres som den udadvendte sociale dimension.

Landsforeningen har jævnligt forespørgsler fra medlemmer, der er generet af de meget store sommerhuse, som ligger enten midt i eller i direkte forlængelse af de eksisterende sommerhusområder.

Planlægning af sommerhusområder for disse megasommerhuse bør planlægges i områder som selvstændige "øer" omgivet af store rekreative arealer, som indrammer megasommerhusområdet og derved lægger afstand til de eksisterende sommerhusområder. Her taler vi om mindst 20- 30 m's afstand mellem det eksisterende sommerhusområde og megasommerhusområdet. Vejadgang til disse områder skal være selvstændige veje, som fører direkte til "sommerhusøen" fra det overordnede vejsystem. Gennem de rekreative arealer kan der så skabes stiforbindelse til

veje og stier i det ældre sommerhusområde, disse veje og stier kan anvendes som gående adgang til de rekreative områder som f.eks. skov eller strand.

Endvidere opfordres Erhvervsstyrelsen til at sikre, at lokalplanlægningen fremover for disse megasommerhusområder ikke kan nøjes med - som det fremgår af vejledningen - følgende emner: Områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, udstykningsforhold samt vej- og stiforhold, idet dette vil skabe kaos lokalt, idet disse emner hverken varetager hensynet til naboer eller til natur-og landskabsinteresserne i området. Når dette ikke sker vil væksten og udviklingen i den enkelte kommune blive begrænset.

Landsforeningen forstår derfor, at det bliver et krav, at lokalplanen for disse megasommerhusområder også skal indeholde: Placering af bebyggelse på grunden, terrænhøjde for bebyggelse, bebyggelsens omfang og udformning, anvendelse og udformning af ubebyggede arealer, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt bevaring af landskabstræk. Som det fremgår af vejledningen er disse emner i dag ikke et krav.

Landsforeningen vurderer, at det også, når det kommer til megasommer er vigtigt, at der bliver klarere regler for hvornår udlejning af sommerhuse har karakter af erhvervsmæssig udlejning, idet jo mere et sommerhus udlejes økonomisk effektivt, jo større slid er der på det enkelte sommerhusområde, hvad angår veje og stier samt rekreative arealer.

Landsforeningen støtter forslaget om, at det enkelte sommerhus maks. kan anvendes i 43 uger om året og at ejeren skal bruge min. 2 ugers ferie i sommerhuset, således at sommerhuset maks. kan udlejes 41 uger om året også gælder for megasommerhuse og sommerhuse.

Med venlig hilsen



Karen Magrethe Olsen  
Formand

**Fra:** [Laurids Lyngbo](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** 2020-13072 Begrænsning i udlejning  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:37:13

---

Som lokal ejendomsmægler i et område, hvor lokalbefolkningen er meget afhængig af gæster i sommerhusene, ville det være katastrofalt, hvis den nuværende regel bliver ændret.

Det vil medføre mindre omsætning, hvilket betyder flere arbejdsløse.

De mange tomme huse vil friste indbrudstyre.

Derudover risiko for, at husejerne fristes til at udleje *sort*.

Venlig hilsen



**Laurids Lyngbo**  
Salg og vurdering

Tlf.  
Mobil  
Email

7527 9611  
5120 6530  
[lal@nybolig.dk](mailto:lal@nybolig.dk)



---

**Nybolig Blåvand**

Ansvarlig indehaver: Stine Lyngbo Ries  
Tane Hedevej 4, 6857 Blåvand  
Tlf. 7527 9611 Email [6857@nybolig.dk](mailto:6857@nybolig.dk)

Find din bolig på [nybolig.dk](http://nybolig.dk)



**Fra:** [Dorte Gantriis](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Erik Flyvholm](#); [Lars Keld Hansen](#); [Kristian Hansen](#)  
**Emne:** Høringssvar - vejledning ti ny sommerhuslov. Sags nr. 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 08:17:16  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar - veiledning til ny sommerhuslov.docx](#)

---

Høringssvar til vejledning om ny sommerhuslov. Sags nr. 2020-13072.

Venlig hilsen

Dorte Gantriis  
Direktionssekretariatet  
Lemvig Kommune  
Tlf. 9663 1204





Dato 06-10-2020

**F01 Direktionssekretariatet**  
Rådhusgade 2  
7620 Lemvig  
Telefon: 9663 1200  
www.lemvig.dk

J.nr.: 24.05.00P17-1-20

Ref.: DOGA  
Dir.tlf.: 9663 1204

## Høringssvar - vejledning til ny sommerhuslov – sagnr. 2020-13072

Høringssvar fra Lemvig Kommune.

### Ny vejledning vil skade lokalsamfund

*Erhvervsstyrelsens forslag til ny vejledning til sommerhusloven vil skade vores lokalsamfund med risiko for butikslukninger, affolkning og afmatning.*

Forslag om maksimalt 35 ugers udlejning, begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 kvm og begrænsning af udlejning af mere end 1 sommerhus er i den stik modsatte retning end den der vil skabe vækst, helårsturisme og aktivitet og liv i vores byer i Lemvig Kommune.

Faktisk vil forslaget – hvis det føres ud i livet – kunne betyde butikslukninger i den i forvejen trængte detailbranche, der er presset efter COVID-19. Turismen vil generelt opleve tilbagegang. Og turismen er ikke udelukkende sommerhusudlejning og attraktioner. Turister skaber livsnødvendig indtjening for restauranter, butikker, købmænd, servicefag, transport, håndværk med videre i vores område. Lokalsamfundene er afhængige af turister – også uden for hovedugerne i juli og august.

Jobs vil gå tabt, aktiviteter vil dø hen og det vil påvirke befolkningsudviklingen negativt, hvis mindre byer ligger øde hen i flere uger i løbet af året grundet den nye vejledning.

#### Tilbagegang i stedet for vækst

Turismen er stedbundne arbejdspladser og Vestkysten – og Lemvig Kommune i særdeleshed - har potentiale til at skabe endnu flere. Her spiller det en afgørende rolle at få flere huse til udlejning og styrke skuldæsonen.

Dette arbejdes der hen i mod via Visitdenmarks internationale markedsføringskampagner, destinationselskabernes indsats og er indskrevet i Udviklingsplanen for Vestkysten, som 11 kommuner, tre regioner og Realdania står bag.

Men den nye vejledning vil skade væksten, udsulte skuldersonen og i sidste ende reducere antallet af arbejdspladser i stedet for at skabe nye.

I Lemvig Kommune lever turisme og lokal vækst og udvikling hånd i hånd. Turismen er løftestang for lokal udvikling.

Sådan skal det fortsat være. For vi er afhængige af turisme på rigtig mange områder.

Her virker det som om, at man vil løse en meget lokal udfordring et sted i landet med en national lovgivning, der vil skade hele den jyske Vestkyst og en stribe lokalsamfund.

Med venlig hilsen



Erik Flyvholm  
Borgmester



**Fra:** [Michael Braa Nielsen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 15:24:33  
**Vedhæftede filer:** [image002.png](#)

---

Hej

Det vil ødelægge hele turistbranchen, hvis udkastet til vejledning gennemføres i sin nuværende form, alt det vi har kæmpet for de sidste mange år, jeg vil på det kraftigste protestere imod udkastet bliver vedtaget.

Lejerne er der jo, så hvis de ikke kan leje ud gennem bureau, så lejer de det bare sort direkte af ejeren, så det vil ødelægge vores økonomi herhjemme, kort og godt :

Med venlig Hilsen



Michael Braa Nielsen

Mail: [michael@braanielsen.dk](mailto:michael@braanielsen.dk)



Havdigevej 2  
6700 Esbjerg  
Mobil: 40159611

**Fra:** [Michael Leth Jess](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [jeben@slagelse.dk](mailto:jeben@slagelse.dk)  
**Emne:** Høringssvar angående "Udkast til vejledning for kommunernes planlægning for store sommerhuse - sagsnummer 2020-13072"  
**Dato:** 7. oktober 2020 10:16:09  
**Vedhæftede filer:** [image001.jpg](#)  
[image002.png](#)

---

Med 160 km kystlinje, omkring 25.000. sommerhuse i udbyggede sommerhusområder og nærhed til købestærke feriegæster i Københavnsområdet ligger det Odsherred Kommune på stærkt på sinde at have de bedst mulige redskaber til at regulere og udvikle sommerhusområderne.

Kommunen hilser derfor en vejledning for kommunernes planlægning for store sommerhuse velkommen.

Coronasommeren har betydet både en lang og intensiv sommerhussæson der har åbenbartet mange af de konflikter og udfordringer som vejledningen beskriver, når mange mennesker skal være sammen i sommerhusområderne. Konflikter der ofte forstærkes i forbindelse med udlejningssommerhuse og særligt når brugen af sommerhusene antager karakter af feriekolonier.

Vejledningen beskriver overvejende lokalplanlægning som redskabet til konfliktminimering. Desværre rummer den få eksempler og færre fakta. Vejledningen er på flere punkter for banal og man føler sig kun i ringe grad "vejledt".

Man definerer ikke klart hvad et STORT sommerhus er, men formentlig større end de 103 kvm som er dagens gennemsnit. Udkastet til vejledning giver i sagens natur ikke nogle nye muligheder, men remser redeligt de konflikter op som kan opstå med naboer, affald, støj og natur når f.eks. grunde sammenlægges i eksisterende sommerhusområder. Endelig beskriver man hvordan lokalplaner kan løse en del konflikter og skabe fællesarealer hovedsageligt i den sjældne situation hvor nye sommerhusområder udlægges.

I Odsherred Kommune ønsker man at supplere de traditionelle sommerhuse med andre ferieformer. Enkelte store sommerhuse kan sikkert understøtte den udvikling visse steder, men erfaringen viser også at dialog med de traditionelle sommerhusegæster er vigtig. I den forbindelse kan man måske se store sommerhuse som et led i en "byfornyelsesproces" der kan løse funktionelle problemer i lidt for ensformige udstykninger.

Det havde været nyttigt om vejledningen var båret af flere konkrete eksempler og det havde været nyttigt om vejledningen i højere grad havde udgangspunktet hvordan kommunen kan styre udviklingen når de store sommerhuse melder deres ankomst gennem opkøb i fuldt udbyggede sommerhusområder.

Med venlig hilsen

**Michael Leth Jess**  
Chefkonsulent - Landskabsarkitekt



NYVEJ 22 | 4573 HØJBY  
DIREKTE: 59 66 67 79 | MOBIL: 31 19 32 41 | EAN 5798 0075 21592  
[milej@odsherred.dk](mailto:milej@odsherred.dk) | [www.odsherred.dk](http://www.odsherred.dk)

I Odsherred Kommune har vi 4-dages arbejdsuge. Det betyder, at du som borger eller virksomhed får adgang til mange flere mødetider mandag til torsdag. [Du kan bestille tid her.](#)



**Fra:** [Maria Aaen](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Vedr. hørings svar 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 14:34:40  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[2020-13072\\_Hørings svar vedr. vejledning om sommerhusloven\\_Partnerskab for Vestkystturisme.pdf](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

På vegne af Partnerskab for Vestkystturisme og de ti Vestkystkommuner fremsendes hermed hørings svar vedr. udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse, samt udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Med venlig hilsen

**Maria Aaen**

-----

Seniorkonsulent og Sekretariatsleder

+45 2489 5878

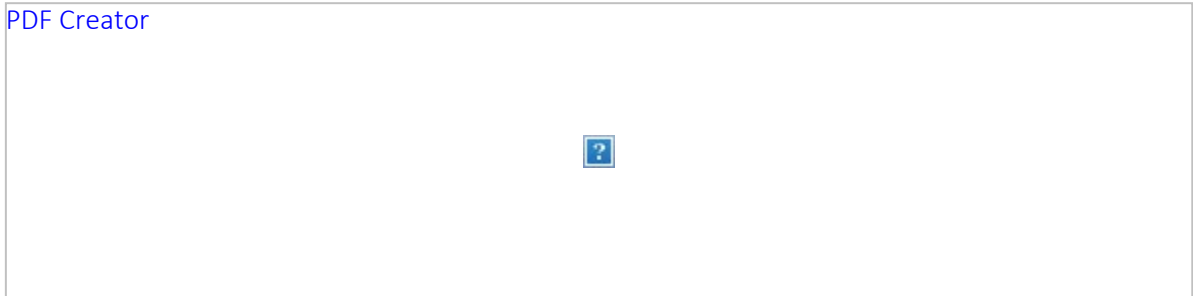
maa@kystognaturturisme.dk



**Dansk Kyst- og Naturturisme**

CVR-nr: 36471271 | [www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)

PDF Creator



## HØRINGSSVAR VEDR. UDKAST TIL VEJLEDNING OM UDLEJNING AF SOMMERHUSE MV. SAMT UDKAST TIL VEJLEDNING OM KOMMUNERNES PLANLÆGNING FOR STORE SOMMERHUSE

Hvide Sande, d. 06.10.2020

Partnerskab for Vestkystturisme har med interesse og en høj grad af bekymring læst de to udsendte vejledninger. Særligt *Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse mv.* vækker bekymring, idet den de facto indfører en stramning af forståelsen af erhvervsmæssig udlejning i den administrative praksis, som ikke harmonerer med de lempelser, der er fastlagt ved lov i forbindelse med ændring af planloven i 2017.

To primære forhold springer i øjnene:

- 1) Begrænsningen af udlejede husuger til 35 uger pr. år
- 2) Vurdering af indtjeningens størrelse som afgørende faktor for udlejningsformål (erhvervsmæssig/ikke erhvervsmæssig)

Derudover får vejledningens tiltænkte forenkling også karakter af stramning ift.

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

### Begrænsning af udlejning til 35 uger

Den nuværende planlov fastlægger, at et sommerhus maksimalt kan anvendes i 34 uger i sommerperioden samt halvdelen af de resterende 18 uger, der udgør vinterperioden – dvs. 43 uger i alt. Dertil kommer sommerhuslovens krav om, at udlejningen ikke må være erhvervsmæssig, hvilket i hidtidig praksis har udmøntet sig i et krav om ejerens eget brug af huset i to uger om året. Det har hidtil efterladt mulighed for udlejning i op til 41 uger årligt.

Det vækker på den baggrund forundring, at der i sommerhusloven og planloven tilsammen kan findes hjemmel til en stramning af den administrative praksis, så udlejningen begrænses til 35 uger, og det synes at være en direkte modsætning af de politiske intentioner i forhold til lempelsen af planloven, hvor det tillades at anvende et feriehus i flere uger, end det førhen var tilfældet.

Således fremgår det af brev som Erhvervsstyrelsen har sendt til alle kommuner i forbindelse med ændringer af planloven i 2017, at planlovens formålsbestemmelse er ændret for at fremme vækst og udvikling: "Planlovens formålsbestemmelse: Planlægningen skal være med til at skabe gode rammer for vækst og udvikling, og formålsbestemmelsen er ændret for at skabe bedre balance mellem hensynet til vækst og erhvervsudvikling og hensynet til natur og miljø."<sup>1</sup> Det harmonerer dårligt med oplysningen i vejledningen om, at de to love ikke overlapper hinanden og at ændringen i planloven derfor ikke har indflydelse på retten til at udleje sommerhus.

---

<sup>1</sup> Brev fra Erhvervsstyrelsen til landets kommuner, dateret d. 15. juni 2017 – Brevet kan ses her:

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/brev\\_til\\_alle\\_kommuner\\_om\\_den\\_nye\\_planlov\\_0.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/brev_til_alle_kommuner_om_den_nye_planlov_0.pdf)



Samtidig modarbejder det de nationale strategier og bestræbelser, der i årevis er tilstræbt i det offentlige turismefremmesystem omkring udvidelse af sæson, bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet mv.

I *Den nationale strategi for dansk turisme (2016)* omtales forarbejdet til ændring af lovgivningen, og der argumenteres for, at lovgivningen netop skal ændres for at sikre mere fleksible muligheder for benyttelsen af den eksisterende kapacitet:

*Med den brede politiske aftale "Danmark i bedre balance – bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet" fra juni 2016 er det besluttet, at der skal ske en justering af lovgivningen for at understøtte udviklingen i kyst- og naturturismen.*

*I takt med den forventede vækst i den internationale turisme vil Danmark gå glip af vækstmuligheder, medmindre kapaciteten af tidssvarende og attraktive overnatningsmuligheder øges. Der er derfor behov for at øge kapaciteten både ved tilførsel af ny overnatningskapacitet, modernisering af den eksisterende kapacitet og ved at udnytte den eksisterende kapacitet bedre.*

*I forhold til at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende kapacitet kan det fx ske gennem mere fleksible rammer for udlejning af sommerhuse, som er den mest udbredte overnatningsform i kyst- og naturturismen. Mere fleksible og klare rammer for udlejning af sommerhuse kan således både øge udnyttelsesgraden af de sommerhuse, som allerede i dag udlejes, og kan være medvirkende til, at flere vælger at udleje deres sommerhuse.*

Uagtet, at udlejning af sommerhus for den enkelte husejer ikke er erhverv, så findes der et stort turismeerhverv, herunder restauranter, detailhandel, attraktioner, kulturinstitutioner m.v. i partnerskabets kommuner på Vestkysten, som alle er afhængige af sommerhusene som overnatningskapacitet – og hvis omsætning er afhængige af gæster i husene, det være sig ejer eller lejer.

### **Fokus på flere sæsoner**

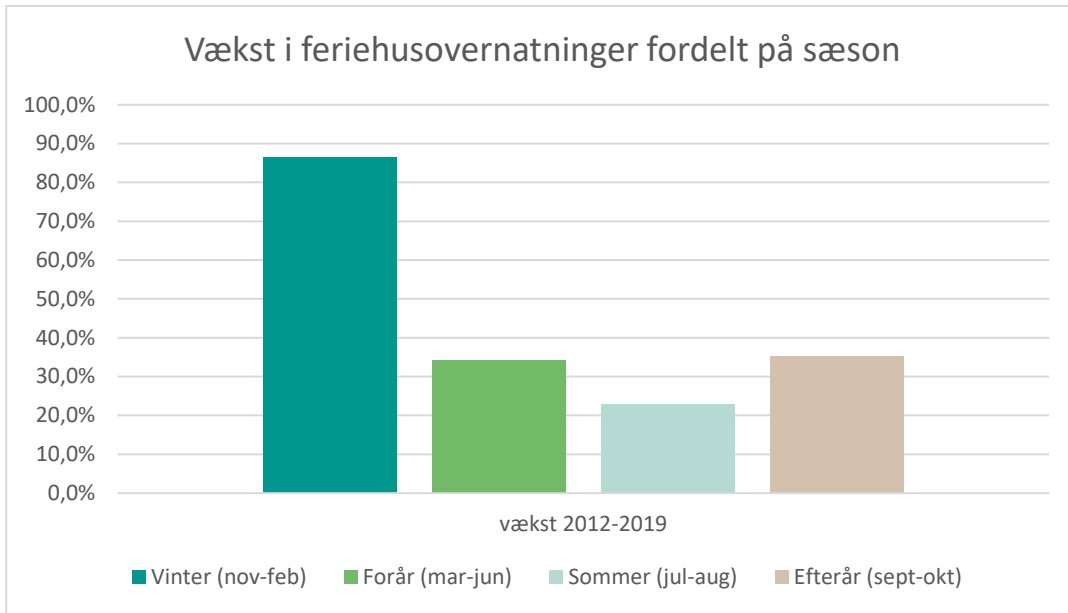
I *Den nationale strategi for Dansk Turisme, Handlingsplan for kyst- og naturturismen 2019-2021* samt mange kommuners og lokale destinationers udviklingsarbejde, er det et kerneelement at skabe flere sæsoner. Flere sæsoner medvirker til:

- 1) Mere bæredygtig udvikling, både socialt, økonomisk og miljømæssigt jf. nedenstående:
- 2) Bedre balance i Danmark og økonomisk vækst i geografiske yderområder
- 3) Levedygtige byer og flere helårsarbejdspladser udenfor de større byer året rundt
- 4) Bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet, der dermed kan dække en større del af efterspørgslen efter overnatningskapacitet, hvorved andre arealer kan friholdes.
- 5) Et større udbud af oplevelser, attraktioner, restauranter og butikker året rundt til gavn for både gæster og lokale.

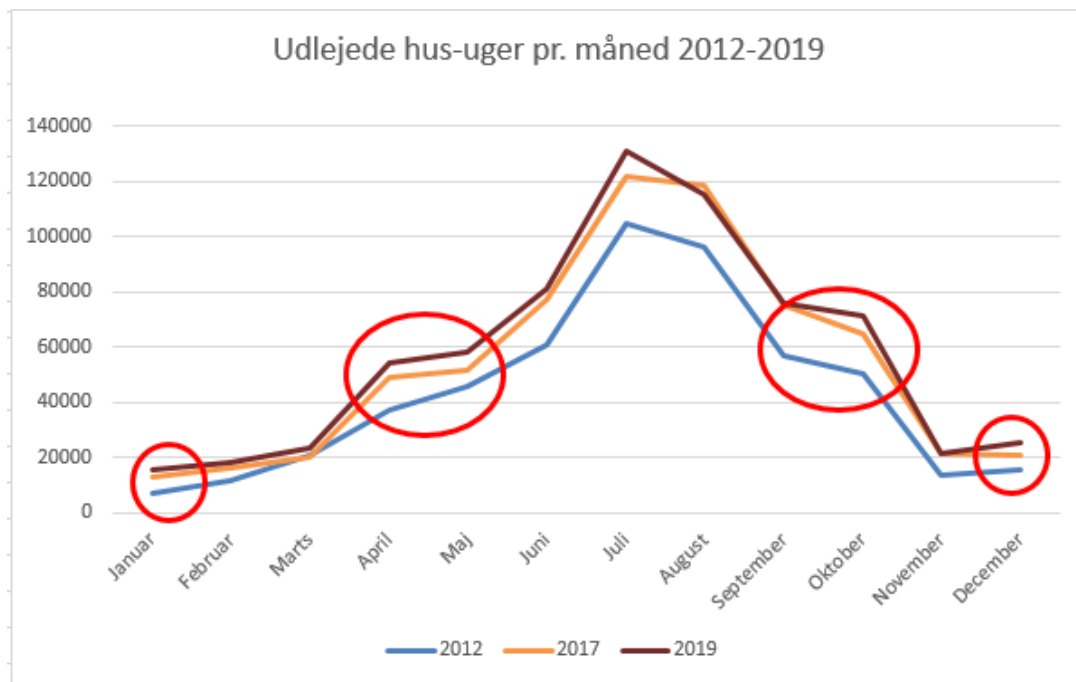
Det er i de senere år lykkedes at skabe øget turisme udenfor den primære sæson, til gavn og glæde for vækst og udvikling i hele Danmark. Således er den forholdsmæssige vækstrate for feriehusovernatninger i Danmark uden for den traditionelle højsæson betydelig højere end i højsæsonen:







Dette er med til at sprede udlejningen og skabe øget vækst samt liv i ferieområderne året rundt, jf. nedenstående udvikling i udlejede husuger.



Dermed er sæsonforlængelsen med til at skabe en bæredygtig vækst, idet væksten i andre sæsoner end højsæsonen betyder, at væksten her kan rummes i eksisterende kapacitet. Hæmmes muligheden for brugen af den eksisterende kapacitet, vil den ønskede vækst i endnu højere grad lægge beslag på nye arealer, i form af et større behov for flere sommerhuse, hvorved presset på inddragelse af friholdte arealer øges yderligere.



I lyset af den eksisterende corona-krise, udgør sommerhusene tillige en sikker ferieform, idet den lægger op til samvær med færre mennesker og bedre mulighed for begrænset kontakt med øvrige gæster, end det eksempelvis er tilfældet ved hotelferie. Feriehusudlejningen kan dermed være med til at sikre en overnatningskapacitet og en økonomisk aktivitet i nærområdet, i en periode, hvor der er stort behov for at skabe omsætning, der kan holde hånden under virksomhederne i den eksisterende og formodentligt langstrakte krise, vi befinder os i.

Der skal derfor på det kraftigste advares imod de store økonomiske konsekvenser som vejledningen i dens nuværende form vil have på Vestkystens kommuner, der har en betydelig turismeindtægt, der er knyttet op på feriehusovernatninger og tilstedeværelsen af gæster hele året rundt.

Eksempelvis har Destination Vesterhavet, hvor 14 % af alle arbejdspladser baserer sig på turismen, opgjort, at husene, der berøres af indskrænkningen står for en omsætning på 2,8 Mia kr. og 3.554 arbejdspladser. Det drejer sig om håndværkere og servicefag, og ikke mindst om detailhandel og restauranter, som i høj grad baserer forretningen på gæsternes forbrug og husenes løbende vedligehold. På grund af usikkerheden omkring udlejningens lovlighed, vil forslaget ramme kapaciteten og derfor vil en betydelig del af omsætningen og arbejdspladserne blive berørt.

### **Ferieboliger i by- og landzone**

Flexboliger, samt helårsboliger uden bopælspligt, bliver også omfattet af vejledningen, idet den omfatter alle ferieboliger såvel i sommerhusområder som i by- og landzone. Da flexbolig-ordningen netop blev indført med det formål at øge væksten i landdistrikterne og derved modvirke affolkning og forfald af boliger<sup>2</sup>, synes det kontraproduktivt at ville begrænse udlejningens varighed i områder, hvor der er behov for at skabe mere liv. En begrænsning af udlejning i disse boliger fra 52 til 35 uger synes derfor ikke at løse nogen aktuel udfordring, idet husene typisk ikke ligger i områder, der har behov for særlig beskyttelse, der ikke er fastlagt af anden lovgivning end sommerhusloven.

## **Forhold i vejledningen, der skaber usikkerhed, frem for klarhed**

Med vejledningen lægges der op til en høj grad af vurdering, som ikke skaber yderligere klarhed for husejer omkring, hvad der er erhvervsmæssig eller ikke erhvervsmæssig udlejning.

### **Indtjeningens størrelse som grundlag for vurdering af udlejningsformål**

Indtjeningens størrelse må nødvendigvis hænge sammen med både kvalitet og stand af det udlejede, samt husinvesteringens størrelse. En husejer, der har investeret meget i et hus af høj kvalitet, vil således blive straffet for denne investering, om end der er hårdt brug for en modernisering af den eksisterende feriehuskapacitet. En vurdering på baggrund af indtægts størrelse synes derfor dybt uhensigtsmæssig, idet den ikke medvirker til at skabe klarhed og sikkerhed om husejerens muligheder for udlejning.

---

<sup>2</sup> Notat fra Erhvervsministeriet 30. april 2019

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/evaluering\\_af\\_den\\_udvidede\\_fleksboligordning.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/evaluering_af_den_udvidede_fleksboligordning.pdf)



## Begrænsning af udlejning af sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>

Store sommerhuse samt sommerhuse med gode indendørsfaciliteter modsvarer en trend i markedet og en stigende efterspørgsel, idet husene muliggør, at flere generationer kan holde ferie sammen, og at feriehuset også byder på indendørs faciliteter, hvis vejret skulle svigte. At stille udlejere af store sommerhuse ringere end udlejere af den typiske størrelse sommerhuse, vil derfor bevirke en begrænsning i udviklingen af en knap kapacitet, der i høj grad efterspørges. Endvidere vil spredningen af disse huse på flere hænder ikke umiddelbart løse udfordringerne ved dårlig planlægning af områder med mange store feriehus. Det synes derfor nødvendigt at tage andre midler i brug, end en begrænsning af udlejningen for disse huse, hvis problemerne med dårligt planlagte områder skal løses.

Samlet set bidrager usikkerhederne omkring fortolkninger til at nedsætte lysten til at investere i eget feriehus. Det sker på et tidspunkt, hvor der netop er behov for investeringer i feriehusene, der kan bidrage til at modernisere og energieffektivisere husene, så de lever op til nyeste standarder - idet langt størstedelen af de danske feriehus er over 30 år gamle.

## Forslag til justering af vejledningen

For at vejledningen kan tjene som den forenkling, der er lagt op til uden at lave en stramning af den administrative praksis, som ikke umiddelbart synes at have hjemmel i lovgivningen, foreslås følgende justeringer i vejledningen:

- Fortsat mulighed for 41 ugers udlejning.
- Samme "retssikkerhed" for udlejningens lovlighed uanset størrelse på sommerhuset. Problemerne med store sommerhuse bør i stedet løses via bedre planlægning af sommerhusområder - en opgave som kommunerne på Vestkysten er klar til at tage på sig.
- Fortsat fastholdelse af den hidtidige administrative praksis omkring 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.

## Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

Når det gælder *Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse* vil partnerskabet gerne kvittere for nogle anvendelige anvisninger, der kan afhjælpe de udfordringer, der kan følge af opførelsen af store sommerhuse, hvis planlægningen ikke er gennemtænkt.

Med anvisningerne bliver vi som kommuner guidet på vej til at træffe de rette beslutninger i forhold til at bibeholde et naturligt miljø og dermed autentiske omgivelser omkring de større huse, samtidig med, at der på forhånd er tænkt i støjbegrænsning, infrastruktur og samarbejde med eksisterende grundejerforeninger.



Kommunerne på Vestkysten er parate til at tage ansvar for at sikre, at opførelsen af store sommerhuse til gavn for feriestedernes erhvervsliv og oplevelsesudbud, kan gennemføres på forsvarlig vis og til mindst mulig gene for eksisterende beboere og husejere.

På vegne af partnerskabets bestyrelse og de ti vestkystkommuner

Med venlig hilsen



Bestyrelsesformand Erik Buhl



**Fra:** [lise@handelsraadet.dk](mailto:lise@handelsraadet.dk)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Bent Brodersen](#)  
**Emne:** Bemærkninger til sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 7. oktober 2020 17:28:52  
**Vedhæftede filer:** [Høring - sommerhuse - 5 oktober Ringkøbing-Fjord Handelsråd.pdf](#)

---

Her kommer bemærkninger fra Ringkøbing-Fjord Handelsråd til "Høring, udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse"

Venlig hilsen

Lise Mejlhede Kjeldbjerg

Direktør

Ringkøbing-Fjord Handelsråd

I.C.Christensens Allé 1

6950 Ringkøbing

Tlf.: 51249695

**Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
DK - 2100 København Ø**

**Ringkøbing- Fjord Handelsråd  
I.C.Christensens Allé 1  
6950 Ringkøbing**

Ringkøbing den 5. oktober 2020

## **Høring - Vejledning om Udlejning af Sommerhuse mv.**

Ringkøbing-Fjord Handelsråd noterer sig med bekymring, at vejledningen omkring udlejning af sommerhuse mv. i dens nuværende form ikke blot vil få store negative konsekvenser for turismeerhvervet, men i høj grad også få store negative konsekvenser for detailhandelen og som følge deraf mistede arbejdspladser i kommunen. Detailhandelen i Ringkøbing-Skjern Kommune er meget afhængige af den tætte relation, der er blevet opbygget til turismeerhvervet og har bakket op om udviklingen med helårsturisme, da det har betydet en stor afledt effekt på handelslivet i vores byer. Samtidig har man i flere byer tilpasset butikernes åbningstider i flere af vores handelsbyer som f.eks. Hvide Sande og Søndervig. Turisme- og detailerhvervet har en lang tradition for at støtte og udvikle sig sammen, og det er derfor med stor bekymring for udvikling af erhvervene, at vi i Ringkøbing-Fjord Handelsråd læser det nye forslag om Vejledning til Udlejning af sommerhuse mv.

I Ringkøbing-Fjord Handelsråd arbejder vi med at skabe synergi mellem detailhandel, turister og kunder, så vi opbygger levende og attraktive byer også for vores turister. Og at vores område bliver et godt sted at besøge. Dette har vi opbygget i respekt for den omkringliggende natur og kultur. Derfor anerkender vi Erhvervsstyrelsens intention om at beskytte naturen, sikre gode adgangsforhold og begrænsning af unødigt støj og nabogener i vores sommerhusområder.

Ringkøbing-Fjord Handelsråde påpeger, at Erhvervsstyrelsens forslag om at begrænse udlejningen til højst 35 uger årligt, vil betyde et væsentligt tilbageskridt for feriehusudlejning og kystturismen. Begrænsningen af turismeerhvervets vækstmuligheder går imod den nationale strategi om udviklingen af turismen. Turismeerhvervet er et vigtigt fokusområde i vores kommune, hvor turismeforbruget udgør 3,5 mia. kr. årligt - udlejningen af sommerhuse er essentiel for at kunne opretholde dette. Samtidig vil forslaget også have afledt effekt på vækstmulighederne for detailhandelen, som i dag kan spore en afledt omsætning på tilstedeværelse af turister på 765 millioner.

Vi vil konkret gerne gøre opmærksom på:

- 1) Den nye vejledning vil få meget store konsekvenser for økosystemet omkring turismen i vores kommune.
- 2) De berørte feriehus står for en omsætning på 1,3 mia. kr. årligt og danner grundlag for 1.689 arbejdspladser, som er fordelt på butikker, restauranter, købmænd, transport, håndværk mv.

Vi forstår behovet for tydeliggørelse af praksis, men understreger, at der i gældende lov ikke er afgrænset antallet af udlejningsuger. Dermed er der, i god tro, blevet taget udgangspunkt i planlovens bestemmelser for anvendelse af sommerhuse i forhold til det tilladte antal udlejede uger.

Erhvervsstyrelsen må derfor også tage gældende udlejningspraksis i betragtning i udarbejdelsen af vejledningen. Gøres det ikke, vil det betyde en reel stramning af udlejningsvilkårene for sommerhuse mv.

Vi opfordrer Erhvervsstyrelsen til at bibeholde antallet af mulige udlejningsuger på 41 uger. I Ringkøbing-Skjern Kommune er et sommerhus udlejet 27,4 uger i gennemsnit, hvilket er betydeligt højere end det nationale gennemsnit på 17,4 uger. Gennemsnittet dækker over, at en væsentlig del af sommerhuse er udlejet i op til 41 uger årligt. Vejledningens restriktioner på antallet af udlejningsuger frygtes, at føre til et større marked for sort udlejning af sommerhuse. Vi støtter op om den deleøkonomi, der opstår, når man åbner sit sommerhus op for udlejning til andre og henstiller til at Erhvervsstyrelsen ikke hæmmer sommerhusejernes mulighed for lovlig udlejning af feriehus.

### **Hæmsko for bæredygtig helårsturisme**

En reduktion i antallet af udlejningsuger betyde færre gæster i vinterperioden og dermed ødelægges grundlaget for helårsturisme. Det vil få alvorlige konsekvenser særligt for kystbyerne i kommunen, detailhandel, oplevelseserhverv og kulturinstitutioner.

### **Handelsbyerne skal genstartes**

Detailhandel har gennemgået en svær sæson i 2020 både borgerne, pendlerne og turisterne blev væk fra butikkerne. Følgerne af Covid-19 har skabt stort pres på detailerhvervet. Erhvervsministeriet med Simon Kollerup i spidsen har lige sat ind med kickstart af nyt partnerskab for levende bymidter samt regeringen har udarbejdet ny vækstplan for handel og logistik. I Ringkøbing-Skjern Kommune hænger levende byer og handelsliv også sammen med turisme og turisterne købelyst og interesse for kulturlivet i byerne. Den trussel om butiksdød og tomme bymidter det nye partnerskab og den nye vækstplan for handelsområdet skulle imødegå, bliver yderligere presset af det fakta at færre turister vil komme til vores kommunes byer ved vedtagelse af denne vejledning.

### **Dårlig timing i en presset tid**

Turismeerhvervet har gennemgået en svær sæson i 2020, hvor antallet af overnatninger i januar til juli i Ringkøbing-Skjern Kommune faldt med 28% sammenlignet med sidste år. Følgerne af Covid-19 har skabt stort pres på turismeerhvervet og på detailerhvervet. Hos Ringkøbing-Fjord Handelsråd undrer vi os derfor over, hvorfor man sætter ind med restriktioner på nuværende tidspunkt. Pandemien er måske, afhængigt af en vaccine, ovre om 1-3 år, men følgerne af den vil påvirke ferieformerne for bestandig. Staycation og ferie i nærområder er blevet de foretrukne ferieformer blandt tyske, svenske og norske turister, denne tendens ser vi også danskerne følge. Tryghed og sikkerhed betyder mere end nogensinde før i forbindelse med ferieafholdelse. Sommerhuse indgyder ekstra sikkerhed, i og med at turisterne selv kan regulere hvem de ses med, inviterer indenfor og den gode plads. I Danmark betyder det allerede nu, at mange sommerhuse er næsten fuldt bookede for sommeren 2021. Indskrænkningen på 35 uger vil, såfremt vejledningen træder i kræft d. 1. januar 2021, ramme de sommerhusejere, der allerede nu har udlejet deres sommerhuse næste år. Vi tilskynder Erhvervsstyrelsen til ikke at straffe sommerhusejere, som udviser samfundssind ved at dele deres huse med danske såvel som udenlandske turister fra vores nærområder.

Ringkøbing-Fjord Handelsråd bakker op om ønsket om en ensartet praksis for administration af sommerhusloven, der tydeliggør og sikrer sommerhusejernes retsstilling. Vi mener dog, at

vejledningen med dens nuværende retningslinjer om max. 35 ugers udlejning om året er for stram. Vi opfordrer Erhvervsstyrelsen til at fastholde, at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængig af størrelsen. Alt andet vil få betydelige konsekvenser for turisterhvervet, detailhandelen og borgerne i vores kommune og langs den jyske vestkyst.

### **Turismens betydning og potentiale for detailhandel**

Vi har beregnet at set ud fra et udelukkende detailhandelsperspektiv vil vi i omsætning beregnet ud fra tidligere analyser udarbejdet af ICP for Ringkøbing-Skjern Kommune årligt miste 765 millioner kr. på handel fra turister. Dertil kommer afledte effekter som vores leverandørers tab i omsætning og tab af arbejdspladser.

Generelt har turismen overordnet stor betydning for detailhandelen i Ringkøbing-Skjern Kommune. Inden for detailhandel er det beregnet, at turistene bidrager med 18 pct. af den samlede dagligvareomsætning i kommunen og ca. 30 pct. af kommunens samlede udvalgsvareomsætning.

Med venlig hilsen



Bent Brodersen  
Formand



Lise Mejlhede Kjeldbjerg  
Direktør

RINGKØBING-FJORD  
HANDELSRÅD

RINGKØBING-FJORD  
HANDELSRÅD

Data anvendt i høringssvaret stammer fra VisitDenmark kommunale overnatningsstatistik, Danmarks Statistiks sommerhus analyse 2018, erfaringstal fra Destination Vesterhavet samt ICP analyse for Ringkøbing-Skjern Kommune



**Fra:** [Ane Frost Hedegaard](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Hans Østergaard](#); [Søren Elbæk](#); [Thomas Andersen](#); [Ann Elisabeth Bjerrehøj](#); [Majken Primdal Bengtson](#)  
**Emne:** 2020-13072. Høringssvar - vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. & vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse  
**Dato:** 7. oktober 2020 14:55:37  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[Høringssvar - vejledning om udlejning af sommerhuse m v DOCX.PDF](#)

---

Til Marianne Stage Elmvang,

Hermed Ringkøbing-Skjern Kommunes samlede høringssvar på udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Med venlig hilsen

**Ane Frost Hedegaard**

Turismeudviklingskonsulent

Viden & Strategi,  
Ringkøbing-Skjern Kommune  
Ved Fjorden 6, Ringkøbing

Tlf: 20 85 38 83

Email: [ane.hedegaard@rksk.dk](mailto:ane.hedegaard@rksk.dk)



Returadresse:  
Viden og Strategi, Ekstern Udvikling  
Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Som mail til: [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Sagsbehandler  
Ane Frost Hedegaard  
Direkte telefon  
20 85 38 83  
E-post  
[ane.hedegaard@rksk.dk](mailto:ane.hedegaard@rksk.dk)  
Dato  
7. oktober 2020  
Sagsnummer  
20-018677

## Høringssvar - vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse

Ringkøbing-Skjern Kommune noterer sig med bekymring, at vejledningen omkring udlejning af sommerhuse mv. i dens nuværende form vil få store negative konsekvenser for turismeerhvervet og som følge deraf mistede arbejdspladser i kommunen.

Turismeerhvervet, hvori sommerhusudlejning indgår, skal altid foregå i balancen mellem erhvervsmæssige interesser, beskyttelsen af sårbar natur og lokalområder, samt borgernes velvære. I Ringkøbing-Skjern Kommune arbejder vi med at skabe synergi mellem turister og borgere, så bedre steder at bo, også er bedre steder at besøge. Vi anerkender Erhvervsstyrelsens intention om at beskytte naturen, sikre gode adgangsforhold og begrænsning af unødigt støj og nabogener i vores sommerhusområder.

Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. har til formål at skabe klare rammer for udlejning af sommerhuse m.v. Hensigten er både at modernisere og forenkle praksis for hvornår Erhvervsstyrelsen anser, at udlejning af sommerhuse må betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Ringkøbing-Skjern Kommune pointerer, at vejledningen i dens nuværende form ikke skaber de ønskede klare rammer, men blot tydeliggør vilkårligheden bag vurderingerne om erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse.

Vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse har til formål, at bidrage til kommunernes inddragelse af gode løsninger på støj, renovation, trafik og de store sommerhuses 'aftryk' m.v. Vejledningen kategoriserer store sommerhuse som værende over 150 m<sup>2</sup>. Ringkøbing-Skjern Kommune bemærker, at trods gode intentioner, vil anvendelse af sommerhuse, uanset størrelse, altid være op til de enkelte brugere.

### **Væsentlig reduktion i overnatningskapacitet**

Ringkøbing-Skjern Kommune påpeger, at Erhvervsstyrelsens forslag om at begrænse udlejningen til højst 35 uger årligt, vil betyde et væsentligt tilbageskridt for feriehusudlejning og kystturismen. Begrænsningen af turismeerhvervets vækstmuligheder går imod den nationale strategi om udviklingen af turismen. Turismeerhvervet er et vigtigt fokusområde i vores kommune, hvor turismeforbruget udgør 3,5 mia. kr. årligt - udlejningen af sommerhuse er essentiel for at kunne opretholde dette.



Vi vil konkret gerne gøre opmærksom på:

- 1) Den nye vejledning vil få meget store konsekvenser for turismeerhvervet og detailhandelen i vores kommune.
- 2) Den reducerer kommunens potentielle sommerhuskapacitet årligt med 27.210 husuger eller 14,5% af den totale kapacitet.
- 3) Den berører 1.116 feriehus svarende til 24 % af udlejningshusene i kommunen. Dette er huse der, som følge af den nye vejledning, bliver ramt af de 35 ugers maksimum, er over 150 m<sup>2</sup> eller er ejet af personer, der udlejer mere end 1 sommerhus og dermed risikerer at blive vurderet som værende erhvervsmæssige udlejningshuse.
- 4) Disse feriehus står for 1.484.640 overnatninger svarende til 37 % af vores overnatninger årligt. Vi har i mange år investeret i helårsturisme. Reduktionen vil påvirke udlejningen i ydersæsonen, som vil give en meget negativ påvirkning af vores investering.
- 5) De berørte feriehus står for en omsætning på 1,3 mia. kr. årligt og danner grundlag for 1.689 arbejdspladser, som er fordelt på butikker, restauranter, købmænd, transport, håndværk mv.

Vi forstår behovet for tydeliggørelse af praksis, men understreger, at der i gældende lov ikke er afgrænset antallet af udlejningsuger. Dermed er der, i god tro, blevet taget udgangspunkt i planlovens bestemmelser for anvendelse af sommerhuse, på 43 ugers anvendelse af sommerhuse årligt, i forhold til det tilladte antal udlejede uger. Erhvervsstyrelsen må derfor også tage gældende udlejningspraksis i betragtning i udarbejdelsen af vejledningen. Gøres det ikke, vil det betyde en reel stramning af udlejningsvilkårene for sommerhuse mv.

Vi opfordrer Erhvervsstyrelsen til at bibeholde antallet af mulige udlejningsuger på 41 uger. I Ringkøbing-Skjern Kommune er et sommerhus udlejet 27,4 uger i gennemsnit, hvilket er betydeligt højere end det nationale gennemsnit på 17,4 uger. Gennemsnittet dækker over, at op til 15% af udlejningssommerhusene er udlejet i op til 41 uger årligt. Vejledningens restriktioner på antallet af udlejningsuger frygtes, at føre til et større marked for sort udlejning af sommerhuse. Vi støtter op om den deleøkonomi, der opstår, når man åbner sit sommerhus op for udlejning til andre og henstiller til at Erhvervsstyrelsen ikke hæmmer sommerhusejernes mulighed for lovlig udlejning af feriehus.

### **Rammerne for udvikling af sommerhuse**

Ringkøbing-Skjern Kommune anerkender intentionerne bag vejledning om planlægning af store sommerhuse. Vi er varsomme i forhold til planlægning af sommerhuse i almindelighed og store sommerhuse i særdeleshed.

Generelt gælder der for lokalplanlagte områder, at sommerhuse større end 120 m<sup>2</sup> ikke må bygges på en grund mindre end 2400 m<sup>2</sup>. Dette skal ses i lyset af, at de fleste sommerhusgrunde i kommunen er mellem 1200 m<sup>2</sup> og 2000 m<sup>2</sup> store. For ikke-lokalplanlagte områder gælder det, at bebyggelsesgraden maksimalt må være på 15% af grundens areal, dog max 180m<sup>2</sup>. Dermed følger sommerhusets og grundens størrelse hinanden både i lokalplanlagte og ikke-lokalplanlagte områder, således at der ikke bliver en ulige fordeling med store huse på små grunde. Endvidere tager lokalplanerne allerede nu højde for placering af husene, byggematerialer, beplantning af grunden osv. Disse tiltag er sat i værk både for at beskytte naturen, som er en af vores vigtigste ressourcer, og for at have klare rammer for planlægning af vores feriehusområder.

I Ringkøbing-Skjern Kommune har vi ikke modtaget mange klager over støjgener i sommerhusområderne. Vi mener ikke, at en vejledning om planlægning af store sommerhuse vil kunne imødesæ problemet med støj, da det ikke er sommerhusets størrelse, der forårsager særlige støjgener – støjgener kan opstå fra brugere af store såvel som små sommerhuse.

Vi tilskynder Erhvervsstyrelsen til ikke at distingvere mellem store og små sommerhuse i forhold til spørgsmålet om erhvervsmæssig udlejning, således at sommerhusejere kan fortsætte med lovligt at udleje op til 2 feriehuse per person. Den foreslåede skønsmæssige vurdering på over 150 m<sup>2</sup> store sommerhuses status i vejledningen, vil skabe usikkerhed og ulige vilkår for sommerhusejerne.

### **Hæmsko for bæredygtig helårsturisme**

I henhold til den nationale strategi for dansk turismes pejlemærker om øget antal overnatninger, øget turismeomsætning og øget tilfredshed, samarbejder Ringkøbing-Skjern Kommune med Destination Vesterhavet om at blive den foretrukne kystferiedestination i Nordeuropa. Ligeledes arbejder vi i Partnerskab for Vestkystturisme med bæredygtig udvikling af turismen langs Vestkysten. Udviklingen af stærke feriesteder, naturen som hovedattraktion og differentieret overnatningskapacitet er blandt indsatsområderne i partnerskabet, hvor helårsturisme er essentiel for udviklingen af et bæredygtigt turismeerhverv. Da 85% af de kommercielle overnatninger i Ringkøbing-Skjern Kommune foretages i sommerhuse, vil en reduktion i antallet af udlejningsuger betyde færre gæster i vinterperioden og dermed ødelægge grundlaget for helårsturisme. Det vil få alvorlige konsekvenser særligt for kystbyerne i kommunen, detailhandel, oplevelseserhverv og kulturinstitutioner, men også for følgeerhverv som håndværks- og servicevirksomheder, der baserer deres forretning primært på vedligehold og nybygning af sommerhuse.

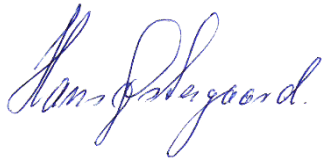
### **Dårlig timing i en presset tid**

Turismeerhvervet har gennemgået en svær sæson i 2020, hvor antallet af overnatninger i januar til juli i Ringkøbing-Skjern Kommune faldt med 28% sammenlignet med sidste år. Følgerne af Covid-19 har skabt stort pres på turismeerhvervet. Hos Ringkøbing-Skjern Kommune undrer vi os derfor over, hvorfor man sætter ind med restriktioner på nuværende tidspunkt. Pandemien er måske, afhængigt af en vaccine, ovre om 1-3 år, men følgerne af den vil påvirke ferieformerne for bestandig. Staycation og ferie i nærområder er blevet de foretrukne ferieformer blandt tyske, svenske og norske turister, denne tendens ser vi også danskerne følge. Tryghed og sikkerhed betyder mere end nogensinde før i forbindelse med ferieafholdelse. Sommerhuse indgyder ekstra sikkerhed, i og med at turisterne selv kan regulere hvem de ses med, inviterer indenfor og den gode plads. I Danmark betyder det allerede nu, at mange sommerhuse er næsten fuldt bookede for sommeren 2021. Indskrænkningen på 35 uger vil, såfremt vejledningen træder i kraft d. 1. januar 2021, ramme de sommerhusejere, der allerede nu har udlejet deres sommerhuse næste år. Vi tilskynder Erhvervsstyrelsen til ikke at straffe sommerhusejere, som udviser samfundssind ved at dele deres huse med danske såvel som udenlandske turister fra vores nærområder.

Ringkøbing-Skjern Kommune bakker op om ønsket om en ensartet praksis for administration af sommerhusloven, der tydeliggør og sikrer sommerhusejernes retsstilling. Vi mener dog, at vejledningen med dens nuværende retningslinjer om max. 35 ugers udlejning om året er for stram. Vi opfordrer Erhvervsstyrelsen til at fastholde, at sommerhuse skal kunne udlejes i 41 uger uafhængig

af størrelsen. Alt andet vil få betydelige konsekvenser for turisterhvervet, detailhandelen og borgerne i Ringkøbing-Skjern Kommune og langs den jyske vestkyst.

Med venlig hilsen



Hans Østergaard  
Borgmester



Søren Elbæk  
1. Viceborgmester

Data anvendt i høringsvaret stammer fra VisitDenmark kommunale overnatningsstatistik, Danmarks Statistiks sommerhus analyse 2018 og erfaringstal fra Destination Vesterhavet.

**Fra:** [Sammenslutningen af grf. på Holmsland Klit](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 4. oktober 2020 11:04:15  
**Vedhæftede filer:** [SU\\_svar\\_store\\_sommerhuse.pdf](#)

---

## Til Erhvervsstyrelsen

Sagsnummer 2020-13072 - se vedhæftede.

[www.sammenslutningen-grund-holmsland.dk/](http://www.sammenslutningen-grund-holmsland.dk/)

Med venlig hilsen

**Sammenslutningen af Sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit**

Jan Fuglsang - sekretær

Islandsgade 14

6950 Ringkøbing

Tlf.nr.: 97 32 55 43 / 25 21 01 23

# Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit

Dato: 4. oktober 2020

ERHVERVSSTYRELSEN  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Vedr. sagsnummer 2020-13072 - indsigelser omkring vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

---

Erhvervsstyrelsen har den 10.9.2020 sendt "Udkast til Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" samt "Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v." til høring.

Sammenslutningen af Sommerhusgrundejerforeninger på Holmslands Klit (efterfølgende benævnt SU) repræsenterer 20 grundejerforeninger med 3.300 medlemmer. Uanset, at vi ikke er på Erhvervsstyrelsens høringsliste ønsker vi at fremkomme med vores vurdering af de foreliggende udkast. Vores vurdering beror på, hvordan vi oplever udviklingen i et af Danmarks allermest attraktive sommerhusområder - Holmslands Klit fra Nymindegab i syd til Vedersø i nord.

Om de foreliggende udkast:

**a) "Udkast til Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse"**

Ringkøbing-Skjern kommune er planmyndighed i vores område. Vi oplever, at kommunens turistpolitik alene har som mål at tiltrække det maksimale antal turister til området uanset konsekvenser. Således ønsker kommunen at ændre på gældende og vedtagne lokalplaner, så der åbnes op for større nye sommerhuse i modstrid med sommerhusejernes ønsker.

Vi har dårlige erfaringer med større sommerhuse med plads til mere end 2 familier. Det giver støj, trafik og generelt disharmoni i forhold til naboer. Vi har eksempler på, at naboer til nye store sommerhuse (med plads til 20 - 30 personer) har set sig nødsaget til at sætte deres huse til salg.

Ved gennemlæsning af Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning har vi noteret os, at Styrelsen generelt er betænkelig ved nye store sommerhuse. Vi har bl.a. noteret os følgende udsagn, som vi kan bakke fuldt op omkring:



# Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



*"Sommerhuse benyttes til rekreative formål og aktiviteten er meget sæsonbetonet. Antal beboere og gæster i et område har stor betydning både i forhold til støj fra vejanlæg og for det liv, der leves i huse, haver og på terrasser."*

*"Ved planlægning af store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte store sommerhus er mere intensiv. Store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt."*

*"I sommerhusområder kan biler ofte være et visuelt forstyrrende element enten langs vejen eller ved en åben asfalteret forgrund."*

*"Planlægning for store sommerhuse kan bevirke tab af natur pga. behovet for sammenlægning af matrikler og fordi der i forbindelse med mange nyopførte store sommerhuse fældes træer og asfaltes, for blandt andet at lette vedligeholdelsen af udenomsarealerne og få plads til indkørsler og parkering, der modsvarer sommerhusets kapacitet. "*

Sammenfattende er det SU's vurdering, at nye større sommerhuse skal etableres uafhængigt af eksisterende planlagte sommerhusområder for at undgå de konflikter, som udkastet til vejledningen beskriver.

## **b) Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Det har været en gængs opfattelse, også hos os, at udlejning i 34 uger i sommerhalvåret samt 9 uger i vinterhalvåret har været "lovlige udlejning". Vi har generelt ikke oplevet problemer med dette niveau for privat udlejning. Det er vigtigt, at Erhvervsstyrelsen – i modsætning til nu hvor tilsynet er "reaktivt" – som myndighed fører et aktivt tilsyn med overholdelse af de gældende bestemmelser.

Der er et voksende behov for, at Erhvervsstyrelsen fokuserer på, om især udlejningen af store sommerhuse er i overensstemmelse med de regler, som sommerhusloven fastlægger.

Vi har svært ved at se, at nye store sommerhuse for 20 – 30 personer kan fortolkes ind som et privat familiesommerhus, der forudsættes delvis benyttes til eget privat rekreative formål.

På vegne af Sammenslutningen for Sommerhusgrundejerforeninger på Holmslands Klit.

Med venlig hilsen

Tage Schmidt, formand



**Fra:** [Jakob Steenstrup](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Pia Saxild](#)  
**Emne:** Høring over udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område - Sagsnr. 203241  
**Dato:** 8. oktober 2020 19:31:42  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Høring over ve-203241.pdf](#)

---

Att. Erhvervsstyrelsen.

Hermed høringsvar fra Forbrugerrådet Tænk (vedhæftet).

Med venlig hilsen

**Jakob Steenstrup**  
Seniorjurist / Senior Legal Adviser

Forbrugerrådet Tænk  
T +45 7741 7716 / M +45 4194 7918 / [taenk.dk](http://taenk.dk)  
Fiolstræde 17 B / Postboks 2188 / 1017 København K

**Forbrugerrådet**  
**Tænk**  
**Danish Consumer Council**

---

**Fra:** Sommerhusloven [<mailto:sommerhusloven@erst.dk>]  
**Sendt:** 9. september 2020 20:05  
**Emne:** Høring, udkast til nye vejledninger på sommerhuslovens område. FRIST: Torsdag den 8. oktober 2020

Til høringsparterne

Vedhæftet fremsendes udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring med frist for afgivelse af høringsvar **torsdag den 8. oktober 2020.**

Hovedindholdet i vejledningsudkastene er i hovedtræk gengivet i det vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Karina V. Jensen**  
Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**  
Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).  
Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](http://Virk).

Forbrugerrådet Tænk er en uafhængig medlemsorganisation, der arbejder for et Danmark, hvor alle forbrugere kan træffe et trygt valg.  
Få nyheder, informationer om test, tilbud og gode råd 1-2 gange om ugen. Tilmeld dig vores nyhedsbreve på [taenk.dk/nyhedsbrev](http://taenk.dk/nyhedsbrev)

Erhvervsstyrelsen  
Sendt til: [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

08-10-2020  
Dok. 203241/

### **Vedrørende "Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse"**

Forbrugerrådet Tænk har modtaget udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse i høring.

I forhold til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. har vi følgende bemærkninger:

Forbrugerrådet Tænk har ikke holdninger til, hvor et hensigtsmæssigt snit mellem antal uger til privat brug og antal uger til udlejning bør ligge, da området er særligt i den forstand, at et sommerhus normalvis netop ikke benyttes kontinuerligt af ejerne, men kun udgør et feriemæssigt supplement til den primære private bolig. De minimum 2 uger til privat brug og maksimalt 35 ugers udlejning anser vi således som en politisk beslutning, som ikke nødvendigvis harmonerer med, hvornår man på andre områder normalt overgår til at betragte et forhold som erhvervmæssigt.

Uden i sig selv at udgøre et problem, er det dog værd at bemærke, at der for den enkelte sommerhusejer kan opstå situationer, hvor den pågældende i forhold til nærværende vejledning anses som privat person, men hvor en lejer af sommerhuset vil kunne klage til Ankenævnet for Feriehusudlejning uanset udlejningens omfang m.v., da der i forhold til et eventuelt udlejningsbureau, som sommerhusejeren har benyttet til udlejningen, vil være tale om et forbrugerforhold (bureauet er utvivlsomt erhverv). Som anført i vejledningen er der heller ikke overlap mellem kriterierne i vejledning og reglerne i Planloven.

Samlet set vil vi på baggrund af de forskellige regelsæt og grænser mellem privat og erhverv opfordre til, at der ud over vejledningen udarbejdes en let tilgængelig og forståelig forbrugerinformation, eventuelt i oversigtsform, så man som sommerhusejer (eller lejer) har det fulde overblik over, hvordan man er stillet, og hvilke regler der gælder, i de forskellige situationer.

I forhold til de tre overordnede momenter, der lægges vægt på i vurderingen, finder vi det fornuftigt at se på antallet af sommerhuse, brugen og omfanget af udlejningen. Dog kan det i vejledningen (side 2, andet afsnit og frem) virke en smule uklart, om en konkret vurdering kun tiltænkes "særlige tilfælde", eller generelt. Selvom det kan være hensigtsmæssigt med en forholdsvis enkel grænsedragning bør der efter vores opfattelse altid foretages en konkret vurdering med inddragelse af yderligere tilgængelige momenter, hvor det måtte skønnes relevant.

Vi er enige i, at et stort sommerhus ikke i sig selv bør føre til en formodning om, at der er tale om et erhvervmæssigt foretagende. Som en finesse i den forbindelse bør det måske tydeliggøres, hvordan eksempelvis grænsen på 150 kvm. gøres op (jfr. definitionen side 3).

Er der tale om bruttomål efter BBR og forudsætter det eksempelvis, at samtlige kvadratmeter er godkendt til beboelse?

Lidt i samme kategori anføres det flere steder i vejledningen, at det har betydning for vurderingen, om der er en "betydelig" samlet lejeindtægt. Da man som udlejer må formodes at tage den leje, som kan lade sig gøre på markedet (og inden for lovens rammer), kan det overvejes at uddybe, om der tænkes på indtægten i sig selv, i forhold til den faktiske private brug og udgifter i den forbindelse, eller noget tredje.

Vi står naturligvis til rådighed for eventuelle uddybninger.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsøe

Vicedirektør

Jakob Steenstrup

Seniorjurist

**Fra:** [Jesper Dahlmann](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Cc:** [Grundejerforeningen Henne Strand](#)  
**Emne:** Høringssvar, Sag nr.: 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 20:03:28  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[Høringssvar\\_08\\_oktober\\_2020.pdf](#)

---

Vedhæftet fremsendes høringssvar vedr. Sag nr.: 2020-13072

Med venlig hilsen

**Jesper Dahlmann** | Næstformand



**Grundejerforeningen Henne Strand**

Mail: [post@ghs-henne.info](mailto:post@ghs-henne.info) | [www.ghs-henne.dk](http://www.ghs-henne.dk)

Vedbendvej 14 - 7200 Grindsted  
M +45 20 21 46 19 - ✉ [jesper@dahlmann.nu](mailto:jesper@dahlmann.nu)



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

08. oktober 2020  
Sag nr.: 2020-13072

### **Høringssvar vedrørende udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Fællesudvalget for sommerhusgrundejerforeninger i Varde Kommune (FSVK), som også omfatter Grundejerforeningen Henne Strand, har afgivet et høringssvar, som foreningen naturligvis fuldt ud bakker op om.

Grundejerforeningen Henne Strand vil dog gerne supplere til følgende:

- Placering af store sommerhuse bør ske som klynger adskilt fra de etablerede traditionelle sommerhusområder, hvilket vil reducere påvirkningen af de etablerede traditionelle områder, hvad angår støj, adgangsforhold, parkering, pladsbehov til særlige aktiviteter m.v., som oftest følger med etableringen af de store sommerhuse.
- Foreningen er stærkt bekymret for, at et manglende aktivt tilsyn, hvad angår erhvervsmæssig udlejning, og en deraf følgende underminering af EU-forbeholdet, vil bane vejen for "udflagning" af en betydelig del af de over 220.000 danske sommerhuse – primært til kapitalstærke udlændinge, hvoraf en stor del kan formodes at ville anvende husene rekreativt til egen brug uden at stille husene til rådighed for udlejning.

Konsekvensen heraf vil være en markant omsætningsreduktion, som vil ramme udlejningsbranchen, detailhandel, restauranter, servicevirksomheder m.v., som i forvejen udtrykker bekymring vedrørende den foreslåede begrænsning i antal udlejningsuger.

Med venlig hilsen  
Grundejerforeningen Henne Strand

N. Jørgen Pedersen  
formand

**Fra:** [Erhvervsstyrelsen Postkasse](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** VS: Sommerhusudlejning på 20 uger.  
**Dato:** 2. oktober 2020 10:29:26

---

---

**Fra:** Steen nielsen <nsb@live.dk>  
**Sendt:** 1. oktober 2020 16:28  
**Til:** Erhvervsstyrelsen Postkasse <erst@erst.dk>  
**Emne:** Sommerhusudlejning på 20 uger.

FINT og på tide ..Godt gået Erhvervsstyrelsen

Jeg og mange andre her i Hune/Blokhus glæder os MEGET hvis der bliver lavet om i udlejningerne af sommerhuse.Vi lever i et mareridt hver sommer af råben og skrigen af turister.Selve skoven er ved at være ødelagt af turister som smider ølflasker og de samler hundens afføring op i en plastpose og smider plastposen fra sig bagefter.Der er larm af motorcykler og biler 24/7 i 4 måneder og det vil kommunen have hele året rundt.Mogens Gade som er Borgmester i Jammerbugt vil selv have ødelagt klitterne ved Vesterhavet og have lavet gangbro på toppen af dem!!! Hune/Blokhus har altid været et unikt område men det som kommunen giver tilladelser til er altødelæggende og kan aldrig rettes op på igen.

Fordi at jammerbugtkommune er utilfreds er at de giver lov til at bygge rigtige store sommerhuse kun til udlejning og dem som bygger får lov til at fjerne store klitter og bygge som de vil bare at de har penge.Og det er der mange beviser på.

Så det er rigtigt godt at der bliver sat en stopper for det her helvede. For os skyld må i gerne sætte det ned til 20 uger.

V.H Steen Nielsen  
Kirkevej 6 Hune  
9492 Blokhus

**Fra:** [Bæredygtig Kystkultur](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Høringssvar til udkast til vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse  
**Dato:** 8. oktober 2020 22:26:33  
**Vedhæftede filer:** [2020\\_10\\_08\\_Høringssvar\\_kommuners\\_planlægning\\_store\\_sommerhuse.pdf](#)

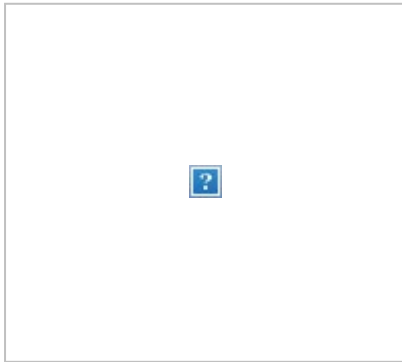
---

Til Erhvervsstyrelsen  
Se vedhæftede høringssvar.

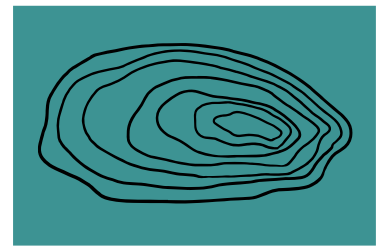
--

De bedste hilsner  
Jeppe Hansen

Komitéen Bæredygtig Kystkultur  
[www.nykystkultur.dk](http://www.nykystkultur.dk)  
CVR: 39078090







BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Mail: [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Ebeltoft den 08.10.2020

## **Sagsnummer 2020-13072 - Høringsvar vedrørende udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

### **Generelt**

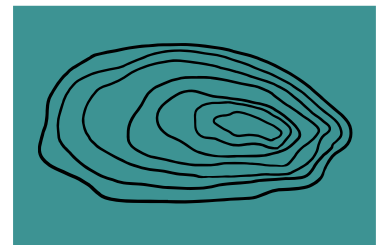
Sommerhuse er ikke tænkt som den turistindustri, som udviklingen med de meget store sommerhuse peger i retning af, **men som fristeder for danske familier henholdsvis deres gæster og turister.** Formålet med sommerhusloven var og må forsat være, at sikre danske familier denne mulighed i forhold til EU retten. Udlejning af det private sommerhus bør være et supplement til ejerens eget brug af huset og ikke, som det fremstår i udkast til vejledning om udlejning sommerhuse, hvor kravet til ejerens eget brug indskrænkes til to uger, og derved bliver et supplement til en omfattende erhvervmæssig udlejningsvirksomhed året rundt.

I takt med skiftende regeringers og statslige forvaltningers udvanding af planloven og sommerhusloven er grundlaget for at kunne fastholde det oprindelige formål ved skride til fordel for en egentlig turistindustri som beskrevet og ønsket af Feriehusudlejernes Branche forening i flere indlæg i dagspressen og henvendelser til regering og folketing.

Med det forslag, der er på bordet nu, er der reelt lagt op til indførelse af en forvaltningspraksis med at etablere nye sommerhusområder efter princippet for blandede bolig- og erhvervsområder. Et planlægningsprincip som man i øvrigt har forladt vedrørende helårsboliger og erhvervsvirksomheder grundet de mange indbyggede konflikter vedr. støj og benyttelse. Konfliktområder som åbenlyst er erkendt og også fremgår af den aktuelle vejledning i høring.

Konfliktniveauet er oven i købet mere kritisk ved at blande sommerhuse og erhverv i form af camoufleret hotelvirksomhed, netop fordi sommerhusområder grundlæggende er tænkt som rekreative oaser for den danske befolkning med mulighed for fred og ro og relativ stilhed, hvor man kan lade op til den hektiske hverdag, som kendetegner dagligdagen for moderne familier.

Der er tale om en helt forfejlet – og ikke bæredygtig udviklingsretning. Man fremstiller i vejledning en meget omfangsrig udlejning af private sommerhuse som værende ”ikke erhverv” ved at stille krav om sølle 2 ugers benyttelse af ejeren. Enhver kan se, at med et så ringe omfang af privat benyttelse, som der lægges op til, er der reelt tale om erhvervmæssig udlejning.



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

I stedet bør man klart friholde sommerhusområder for store sommerhuse til erhvervmæssig udlejningsvirksomhed og planlægge at placere den type af ferieanlæg i særskilte områder primært i tilknytning til oplevelsesøkonomiske virksomheder, campingpladser, hoteller, feriecentre o lign.

Vi anerkender fuldt ud, at udlejning af sommerhuse understøtter turismen og bidrager positivt til samfundsøkonomien. Men det bør ikke give anledning til at lægge op til en udvikling, som reelt tilsidesætter sommerhuslovens værdigrundlag og ædle intentioner, og forringer de rekreative værdier og sommerhusejernes og turisternes kvalitetsoplevelse, når det er åbenlyst, at der findes andre, bæredygtige muligheder, som kan bygge netop på forannævnte værdigrundlag.

*For eksempel overser politikerne tilsyneladende fuldstændig det store potentiale for en bæredygtig kapacitetsforøgelse af sommerhuse til delvis udlejning ved at understøtte en opgradering af de bestående 200.000 sommerhuse, i stedet for at begunstige ejere, som satser på en statsanerkendt "ikke erhvervmæssig" udlejning med konkurrenceforvridende goder i form af store skattefri indtægter og momsfrigørelse. Ud over at kunne medvirke til at øge kapaciteten i 4-6 ugers højsæson og udlejning i ydersæsonen vil en opgradering med delvis fradragsret og pligt til udlejning med stor effekt, som en sidegevinst, kunne medvirke til at forbedre klimaregnskabet på huse bygget i perioden 1960 – 2000.*

#### **Planlægning af Sommerhusområder**

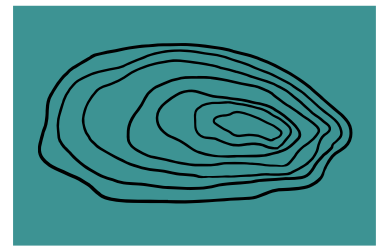
I planloven opereres med følgende zoneinddeling: Landzone, byzone og sommerhusområder samt overordnet en kystzone.

Det fremgår af planlovens § 5b st. 4, "at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie og fritidsbebyggelser.

Det er Komitéen Bæredygtig Kystkulturs (KBK) vurdering, at klynger af store sommerhuse med bruttoetagearealer på 300-450 m<sup>2</sup> bør betragtes som ferie og fritidsanlæg til erhvervmæssig drift, hvorfor de ikke bør integreres i nye sommerhusområder, men placeres på specielt udvalgte lokaliteter jf. § 5 b, stk. 4 fx i tilknytning til campingpladser, attraktioner eller bestående hoteller og feriecentre og med egen lokalplan.

Udkastet til vejledning lægger op til, at det er de enkelte kommuner, der skal disponere planlægningen, hvilket allerede er resulteret i, at fortolkning og forvaltning af planloven udmøntes på lige som mange måder, som der er kystkommuner. Mange kommuner har kun en enkelt medarbejder til at arbejde med kommuneplanlægning og vedkommende har måske ikke tilstrækkelig indsigt i konsekvenser i forhold til planlægningens sammenhæng med andre lovområder fx sommerhusloven og forskellige skattelove m.v.

*Derfor bør spørgsmålet om store sommerhuse ikke reguleres i en svagt formuleret vejledning, som kan misfortolkes og benyttes som redskab til en ikke bæredygtig planlægning, som oven i købet i allerhøjeste grad strider mod grundprincipperne i sommerhusloven - men derimod ved en justering af*



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

*planloven, vejledning i kommuneplanlægning og oversigten over nationale interesser i kommuneplanlægningen eller i en landsplanredegørelse. Kommunernes ønsker om placering af klynger af store sommerhuse bør gøres til genstand for en selvstændig miljø- og socioøkonomisk vurdering før den kan godkendes til optagelse i kommuneplanen.*

### **Hvad er et stort sommerhus - størrelse**

Det spørgsmål fortolkes tilsyneladende forskelligt fra kystkommune til kystkommune, hvilket allerede har givet anledning til vanskeligheder med fortolkning af både planloven, sommerhusloven og skattelovgivningen. Dette dokumenteres af en lang række sager, hvor store sommerhuse og reel erhvervs mæssig udlejning til gene for eksisterende sommerhusejere er omdrejningspunktet. Ligesom vi er bekendt med, at der dispenseres fra lokalplaner for eksisterende sommerhusområder til gunst for store sommerhuse og ugunst for de eksisterende. Det er en ren glidebane.

Den vage formulering i forslaget til den nye vejledning lader desværre alle døre stå åben for kystkommunernes fortolkning, hvilket praksis viser, at de ikke er i stand til at håndtere hensigtsmæssigt

*Erhvervsministeren bør derfor fastsætte en klar grænse for størrelse af sommerhuse beliggende i egentlige sommerhusområder, hvilket bør fremgå af vejledning i kommuneplanlægning og lokalplanlægning.*

Der er ca. 225.000 sommerhuse i Danmark, men under 3000 huse har en størrelse mellem 200 og 500 m<sup>2</sup> og kan henføres til kategorien store sommerhuse eller "party huse". Men der er p.t. en markant stigning i antallet af store sommerhuse, både i nye områder under planlægning og i eksisterende sommerhusområder; det er den nye trend.

Den gennemsnitlige størrelse på sommerhuse i Danmark er 75 m<sup>2</sup>.

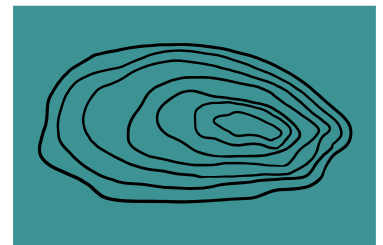
I 2018 havde nybyggede huse en gennemsnitlig størrelse på ca. 100 m<sup>2</sup>.

*Problemet med store sommerhuse er kun i sin vorden og regeringen bør derfor skride ind nu og fastsætte en øvre grænse på 150 m<sup>2</sup> for sommerhuse, i områder, der i planlovens forstand, er sommerhusområder. Herunder ud fra et bæredygtighedsprincip om ikke at kanibalisere på de knappe arealressourcer især i kystnærhedszonen, at fastholde grundstørrelsen på 1200 m<sup>2</sup> hvilket bør lovfæstes. Dermed skabes overensstemmelse med definitionen i vejledningen om udlejning af sommerhuse, hvor under pkt. 2, Begreber og definitioner anføres, at "Ved meget store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 kvm."*

Vejlednings forslag, om at tillade matrikulære ændringer af grundstørrelserne i sommerhusområder mhp. at kunne bygge meget store sommerhuse, bør ikke fremmes, da en sådan praksis vil virke ødelæggende for struktur og der byggede miljø i bestående sommerhusområder, øge støj- og trafikbelastningen samt belaste kyst- og naturområder i tilknytning til sommerhusområderne.

### **Placering**

I vejledningen anføres: "Det kan i planlægningen for et konkret område være hensigtsmæssigt at placere de nye sommerhuse (party-huse) i kanten af et eksisterende sommerhusområde, for at forebygge miljøkonflikter i forbindelse med støj og anvendelse.



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

Uanset om der er tale om udlæg af områder til store sommerhuse eller ordinære sommerhuse bør nye områder udlægges bag ved og ikke på siden af allerede eksisterende sommerhusområder af hensyn til friholdelse af udsynet over kystlandskabet.

*I lovgivningen vedrørende planlægnings af nye sommerhusområder bør der stilles krav om, at kommunerne gennem socioøkonomiske analyser dokumenterer et behov, samt redegøre for, hvilke typer af fritidshuse der planlægges for, mhp. at sikre opgradering eller nyanlæg af infrastruktur samt kapacitet ved badestrande og naturområder i det kystnære område.*

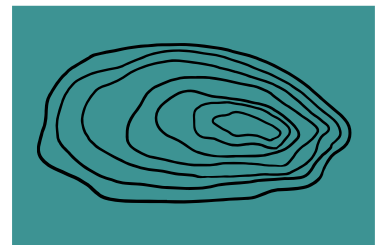
Behovet for at øge overnatningskapaciteten er tæt knyttet til 6-7 ugers højsæson og i mange kystkommuner er infrastrukturen og områdets kapacitetsudnyttelse allerede på et niveau, som ikke er bæredygtig, og hvor yderligere udvidelser mhp. tilgang af flere turister på sigt vil sænke værdien af et ferieophold i højsæsonen i sådanne turistområder samt sænke værdien af at bo fast i området, fx Ebeltoftområdet i Syddjurs kommune.

### **Beplantning og afskærmning**

Det bør tages i betragtning, at beplantning ikke mindst hvis nye sommerhusområder placeres på siden af bestående områder og nærmest kysten, vil området danne en randbebyggelse (mur) foran kystlandskabet og en sådan urbanisering vil have en meget negativ effekt og begrænse det frie udsyn over havet og et givent kystområdet. Det er en af de væsentligste grunde til, at nye områder bør placeres bag et bestående sommerhusområde, som det er tilfældet mht. placering af egentlige feriehusanlæg i tilknytning til fx campingpladser. Indpasning af nye områder i terræn, bør ske bag kreter på bakkefald og ikke på bakketoppe eller kystvendte skrånninger, hvilket i Kystzonen er langt vigtigere end beplantning.

Venlig hilsen  
Komitéen Bæredygtig Kystkultur

Jeppe Hansen  
formand



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Mail: [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

Ebeltoft den 08.10.2020

### **Sagsnummer 2020-13072 - Høringsvar til udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse**

Den foreliggende vejledning bygger i alt for høj grad på formodninger og selvmodsigende anvisninger. For at kunne administreres hensigtsmæssigt bør der gøre fuldstændig op med de seneste ændringer i lovgivning og med udgangspunkt i ny lovgivnings sættes nogle klare håndterbare regler og grænser i forhold til besiddelse og udlejning af private sommerhuse. Herunder bør der sikres overensstemmelse med planloven og den kommune - lokalplanlægningen der foregår i kommunerne og indholdet i sommerhusloven og forvaltningen af denne. Se KBKs bemærkninger til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

### **Bemærkninger til indledningen**

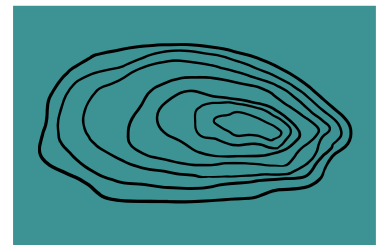
Det fremgår af sommerhusloven bemærkninger, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig, forudsat at udlejningen sker som et supplement til eget brug og ikke får en mere professionel karakter.

*Det forekommer absurd, at tale om, at udlejning sker som et supplement til eget brug, vedr. et privatejet sommerhus, som må benyttes 43 uger om året, når udlejning må finde sted i op til 35 uger og eget brug kun skal udgøre 2 uger for at opfylde kravene om ikke erhvervmæssig udlejning.*

*Der er reelt tale om manipulation med ord, for sandheden er jo, at det er eget brug på to uger om året, der er et meget beskedent supplement til udlejningen.*

I 2017 blev det besluttet at ændre praksis, så udlejning af 3-4 sommerhuse, når der er tale om ægtefæller eller samlevende, almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig udlejning, forudsat at udlejningen sker som et supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter. ”og samtidig på side 3 første afsnit skriver: Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejning for erhvervmæssig

S.A. Jensensvej 1, 8400 Ebeltoft  
kystkultur.bkk@gmail.com  
www.nykystkultur.dk



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

I relation til det forannævnte er det et paradoks, at man på side 2 i forbindelse med en ”Typisk kategorisering af udlejning af sommerhuse” skriver:

*”Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervmæssig, hvis der er egen brug på mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus og udlejningen ikke overstiger 35 uger. ”*

*Det er Komitéen Bæredygtig Kstkulturs vurdering, at ejerens egen brug af sommerhuset i så fald højst kan anses som et meget begrænset supplement til den erhvervmæssige udlejning.*

Det fremgår af udkast til vejledningen, at det fortsat vil være således, at spørgsmålet om udlejning anses som erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig, afhænger af de konkrete omstændigheder. I overensstemmelse med hidtidig praksis vil der navnlig blive lagt vægt på følgende generelle kriterier:

- Antallet af udlejede sommerhuse
- Ejerens eget brug af sommerhuset

*Ejerens egen brug bør udgøre en procentdel af de udlejede uger fx 15 % og dermed et krav om 5 ugers egen brug (inkl. Familiemedlemmers brug) ved 35 ugers udlejning for at man med rimelighed kan anvende formuleringen ”supplement om udlejningen”.*

- Udlejningens omfang  
*Udlejningens omfang bør fremover alene vurderes med udgangspunkt i ejendommens lejeindtægt. De eksisterende regler er indviklede, lette at omgås og vanskelige at kontrollere, ligesom Erhvervsstyrelsens tilsyn overvejende er reaktiv og kommunernes ikke eksisterende. Erhvervmæssig indkomst ved udlejning af store sommerhuse bør i stedet beregnes på baggrund af indkomsten. Det er jo det hele handler om og ikke om der udlejes 1,2,3 eller 4 sommerhuse eller af ægtefæller.*

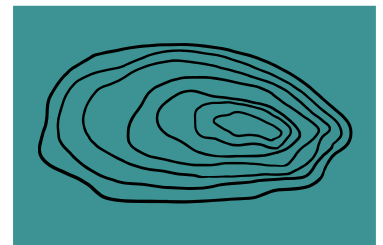
**Udlejning af mere end et sommerhus for enkeltpersoner, for ægtefæller og samlevende 2 sommerhuse der ikke opfylder forannævnte betingelse bør betragtes som erhvervmæssig udlejning.**

### **Begreber og definitioner**

Det anføres, at ”Ved store sommerhuse forstås sommerhuse over 150 m<sup>2</sup>”. Denne definition bør afspejles i planloven så huse over 150 m<sup>2</sup> fremover i planlægningsmæssig forstand skal henføres til planlovens § 5 b stk. 4 og dermed etableres med lokalplan som feriecenterlignende bebyggelse, og udlejningen i skattemæssig henseende administreres som erhvervmæssig.

### **Udlejning af 3-4 huse**

Det fremgår af en rapport udarbejdet af Anne -Mette Hjalager i 2009, at knap 3 % af de private sommerhusejere er ejere eller medejere af 2 eller flere sommerhuse. Det samlede antal af



BÆREDYGTIG  
KYSTKULTUR

private ejere/ medejere blev i samme rapport opgjort til 242.808, og kun ca. 7000 personer var således ejere eller medejere af 2 eller flere feriehuse.

Det begrænsede antal ejere af flere huse åbner mulighed for uden store konsekvenser at ændre lovgivningen inden udviklingen løber løbsk. Landets borgere bør i fremtiden kun få tilladelse til at erhverve et sommerhus og ægtepar to sommerhuse. Forslaget begrundes med behovet for at sikre en bedre fremtidig fordeling af de til rådighed værende sommerhuse, samt forebygge investorers bevidste spekulation i den nuværende lovgivning, der åbner mulighed for årlige indtægter, som i mange tilfælde er i mio. klassen, hvis man som ægtepar investerer i fire af de såkaldte ”party – huse” og driver disse med store skattebegunstigelser selv om der reelt er tale om erhvervsmæssig udlejning i lovens forstand.

### **Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning**

Indtil problemerne med store sommerhuse blev gjort til genstand for behandling i dagspressen var tilsynet med overholdelse af sommerhusloven nærmest ikke eksisterende.

Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning skal gennemføres ved at lovgive for udlejningsbranchens pligt til at fremsende oplysninger både om ejernes egen brug af sommerhuset samt udlejningens omfang.

Endvidere ved kontrolkørsler og samkøring af skatteoplysninger herunder ejerforhold for sommerhusejere i forhold til kontrol af sommerhusejer som selv udlejer sommerhuset.

### **Forhold til planloven**

**Planloven** justeres som anført i høringsvar til udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Med venlig hilsen  
Komitéen Bæredygtig Kystkultur

Jeppe Hansen  
Formand

**Fra:** [Novasol PR](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Hørings svar sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 8. oktober 2020 23:10:17  
**Vedhæftede filer:** [brev til ERST 08102020.pdf](#)

---

This email message (including all attachments) is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and/or privileged information, or may otherwise be protected by work product or other legal rules. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply email and destroy all copies of the original message. Unless otherwise indicated in the body of this email, nothing in this communication is intended to operate as an electronic signature and this transmission cannot be used to form, document, or authenticate a contract. Awaze and/or its affiliates may monitor all incoming and outgoing email communications, including the content of emails and attachments, for security, legal compliance, training, quality assurance and other purposes.

The sender believes that this email and any attachments were free of any virus, worm, Trojan horse, malicious code and/or other contaminants when sent. Email transmissions cannot be guaranteed to be secure or error-free, so this message and its attachments could have been infected, corrupted or made incomplete during transmission. By reading the message and opening any attachments, the recipient accepts full responsibility for any viruses or other defects that may arise, and for taking remedial action relating to such viruses and other defects. Neither Awaze nor any of its affiliated entities is liable for any loss or damage arising in any way from, or for errors or omissions in the contents of, this message or its attachments.



Erhvervsstyrelsen  
[sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk)

**NOVASOL A/S**  
Virumgårdsvej 27  
DK-2830 Virum

Danske Bank  
Konto: 4180-3120 104578  
IBAN: DK07 3000 3120 104578  
Swift: DABADKKK  
CVR-nr.: 17484575

**Virum, d. 8. Oktober 2020**

**Re.: J.nr. 2020-13072 - Høringssvar**

NOVASOL/dansommer har, som Danmarks største formidler af feriehus, modtaget Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse mv.

Vi hilser en vejledning fra Erhvervsstyrelsen til landets sommerhusejere velkommen, hvis en sådan vejledning gør det enklere og mere transparent for landets sommerhusejere at udleje deres sommerhuse indenfor lovens rammer.

Desværre er dette ikke tilfældet med udkastet i sin nuværende form. Ikke alene vil udkastet i sin nuværende form være skadeligt for turismen og negativt påvirke udviklingen i store dele af landet med direkte og indirekte tab af arbejdspladser til følge. Udkastet repræsenterer samtidig en væsentligt praksisændring, som vil være skadelig for Danmark og som i sin yderste konsekvens vil bringe Danmarks velfungerende sommerhusmodel i fare.

Dette udkast er desuden sendt i høring midt i en Covid-19 tid, hvor flere danske familier end nogensinde før vælger at holde ferie i Danmark på en sikker og forsvarlig måde. Dette har betydet stor efterspørgsel indenfor sommerhusudlejningen – en efterspørgsmål som vil være umulig at imødegå, såfremt udkastet til vejledning bliver vedtaget i sin nuværende form.

NOVASOL/dansommer tilslutter sig derfor i sin helhed det høringssvar, som er fremsendt af Feriehusudlejernes Brancheforening, og som NOVASOL/dansommer har været aktivt involveret i udarbejdelsen af.

Med venlig hilsen,  
NOVASOL A/S

Jesper Johansen  
Adm. Direktør

**Fra:** [Marianne Stage Elmvang](#)  
**Til:** [Karina Venø Jensen](#); [Sara Aasted Paarup](#); [Sigmund Lubanski](#)  
**Cc:** [Sheila Rasmussen](#); [Victor Kjær](#)  
**Emne:** VS: Høring om nye vejledninger på sommerhuslovens område. Sagsnummer 2020-13072  
**Dato:** 9. oktober 2020 13:24:06  
**Vedhæftede filer:** [image001.gif](#)  
[Høringssvar - vejledning om udlejning af sommerhuse.pdf](#)

---

Kære Alle

Her er Horestas høringssvar, som var landet i en anden postkasse

Der "langes ud" efter særligt de store sommerhuse, udtrykkes ønsker om en klar skelnen ml erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning og en balance i konkurrenceforholdene ift at sikre en samlet overnatningskapacitet til fordel for turisme erhvervet.

Dbh

Marianne

Med venlig hilsen

**Marianne Stage Elmvang**

Chefkonsulent

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Sommerhuslov

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon: +45 35291000  
Direkte: +45 35291880  
E-mail: [MarElm@erst.dk](mailto:MarElm@erst.dk)  
[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk).

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

---

**Fra:** Sommerhusomraader omplacering <[sommerhusomraader-omplacering@erst.dk](mailto:sommerhusomraader-omplacering@erst.dk)>

**Sendt:** 9. oktober 2020 10:40

**Til:** Marianne Stage Elmvang <[MarElm@erst.dk](mailto:MarElm@erst.dk)>

**Emne:** VS: Høring om nye vejledninger på sommerhuslovens område. Sagsnummer 2020-13072

Kristian har sendt følgende til anden postkasse, som hermed videresendes.

---

**Fra:** Kristian Nørgaard Nielsen <[knn@horesta.dk](mailto:knn@horesta.dk)>

**Sendt:** 8. oktober 2020 22:25

**Til:** Sommerhusomraader omplacering <[sommerhusomraader-omplacering@erst.dk](mailto:sommerhusomraader-omplacering@erst.dk)>

**Cc:** Kirsten Munch Andersen <[kma@horesta.dk](mailto:kma@horesta.dk)>

**Emne:** Høring om nye vejledninger på sommerhuslovens område. Sagsnummer 2020-13072

Kære Marianne

Hermed fremsendes HORESTAs høringssvar om udkast til vejledninger på sommerhuslovens område.

Med venlig hilsen

Kristian Nørgaard  
Politisk chefkonsulent

+45 22274370



Vodroffsvej 32 • DK-1900 Frederiksberg C • T +45 35 24 80 80 • [www.horesta.dk](http://www.horesta.dk)

Til Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Sendt til: sommerhusloven@erst.dk  
Sags nr: 2020-13072

**Hotel • Restaurant  
& Turisterhvervet**

Vodroffsvej 32  
1900 Frederiksberg C

**Tel +45 35 24 80 80**  
Fax +45 35 24 80 88

8. oktober 2020

## Høringssvar til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. samt vejledning om kommunernes planlægning af store sommerhuse

[www.horesta.dk](http://www.horesta.dk)  
[horesta@horesta.dk](mailto:horesta@horesta.dk)

HORESTA takker for høringen.

cvr.nr. 17 01 48 11

HORESTA skal indledningsvist bemærke, at udlejning af sommerhuse bidrager positivt til dansk turisme og er et vigtigt overnatningsprodukt, der tilbydes til danske og udenlandske turister. Det bidrager positivt til oplevelsesøkonomien, herunder attraktioner, dagligvarebutikker, spisesteder m.v.

HORESTA noterer sig, at sommerhusloven giver mulighed for, at privatpersoner kan udleje deres sommerhuse som supplement til eget brug og uden, at det får professionel karakter. Det er en forudsætning for udlejning uden en tilladelse, at udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Danske sommerhusejere har længe haft en række skattefordele ved at stille deres sommerhus til rådighed for turister og dermed bidrage til turisme- og oplevelsesøkonomien. Der er i de senere år indført yderligere skattemæssige fordele ved at udleje eget sommerhus, og der er i dag meget fordelagtige rammevilkår for privat udlejning af sommerhuse.

På baggrund heraf er det væsentligt at skelne mellem erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning.

### Vejledning om planlægning af store sommerhuse

Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse m.v. har til formål at sikre, at større sommerhuse ikke bliver til gene for det øvrige sommerhusmiljø.

I den forbindelse skal HORESTA bemærke, at særligt de store sommerhuse, der er bygget med omfattende udlejning som en økonomisk præmis, hvilket understøttes af indretning, salgsmateriale og udlejningshyppighed, kan alene af den grund anses som værende genstand for erhvervsmæssig udlejning. Forhold omkring de store sommerhuses eventuelle erhvervsmæssige udlejning bør derfor også fremgå af vejledningen om kommunernes planlægning for store sommerhuse m.v., idet kommunalbestyrelsen bør være opmærksomme på den potentielle erhvervsmæssige udlejning af de store sommerhuse forud for indretning af lokalplaner m.v.

### Erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig

Med udkastet til vejledning om udlejning af sommerhuse ønskes en klarere praksis for, hvornår der er tale om erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse. Det ønske

bifalder HORESTA.

Som på andre områder gives der i forbindelse med sommerhusudlejning en række fordele for udlejning, så længe udlejningen ikke bliver erhvervsmæssig. Som eksempel på andre områder med sondring mellem erhvervs og ikke-erhvervsmæssig, kan nævnes udlejning af egen fulde helårsbolig. Her tillades udlejning i op til 70 dage om året uden, at det bliver erhvervsmæssigt. Udlejning over 70 dage om året er som udgangspunkt erhvervsmæssigt. I forbindelse med udlejningen af egen fulde helårsbolig, gives der også en række skattemæssige fordele til privatpersoner, der udlejer egen fulde helårsbolig.

Sondringen mellem erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse er endvidere væsentlig for beskyttelsen af flere interesser, herunder både beskyttelsen af den særlige danske sommerhusregel samt konkurrencesituationen for det øvrige overnatningserhverv, der navigerer under andre rammevilkår.

### **Sommerhuse må bruges 301 dage og tillades udlejet ikke-erhvervsmæssigt i op til 245/287 dage**

Planloven giver adgang til at anvende sommerhuse i op til 43 uger om året svarende til 301 dage. Ifølge Erhvervsstyrelsen udlejes et sommerhus i gennemsnit 17½ uge om året, svarende til en tredjedel af året eller 122 dage.

Med vejledningen foreslås justeret, at udlejningen lovligt kan foregå 35 uger eller 245 dage om året, frem for som hidtil 41 uger svarende til 287 dage om året.

Udlejning som supplement til eget brug har en række skattemæssige fordele, hvor de første 42.000 kr. er skattefrie og herudover betales der alene skat af 60 pct. af indtægten overstigende beløbsgrænsen. Dette er væsentlig bedre rammevilkår end professionelle overnatningsvirksomheder navigerer under.

HORESTA bakker op om ønsket om at skelne klart mellem erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning, herunder klart at definere hvad der anses som supplement til eget brug.

Uanset om der tillades udlejning af sommerhuse, som supplement til eget brug i op til 245 dage eller 287 dage om året, så er der tale om omfattende og hyppig udlejning, som i mange tilfælde overstiger den udlejning/belægning, som professionelle overnatningsaktører har.

HORESTA mener, at overnatningskapaciteten i dansk turisme skal udnyttes til gavn for hele turismeværdikæden og dansk økonomi. Erhvervsmæssig udlejning skal dog grundlæggende - uanset ejerskab eller overnatningstype - underlægges samme eller lignende konkurrencevilkår. Det er vigtigt at sikre en balance mellem, at Danmark på den ene side skal kunne tilbyde turister forskellige overnatningsprodukter og sikre tilstrækkelig overnatningskapacitet og på den anden side tage hensyn til, at der ikke opstår ulige og urimelige konkurrenceforhold mellem forskellige overnatningsformer.

Med venlig hilsen

Kristian Nørgaard  
Politisk chefkonsulent, HORESTA

**Fra:** [Henriette Moos Prokopek](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Sagsnr. 2020-13072 - Høringssvar fra Sønderborg Kommune  
**Dato:** 6. oktober 2020 13:43:49  
**Vedhæftede filer:** [sonderborakommune\\_logo\\_udsigt\\_i\\_verdensklasse\\_180x80\\_41e89ded-d993-4beb-aadb-24394346d1e5.jpg](#)  
[Logo\\_TDF\\_sort\\_gul\\_03\\_763a7b47-4cb4-42d7-ae9-6d428c216060.png](#)  
[326318-20\\_v2\\_Høringssvar\\_fra\\_Sønderborg\\_Kommune\\_vedr.\\_sagsnr.\\_2020-13072\(1\).PDF](#)

---

Til Erhvervsstyrelsen

Hermed fremsendes Sønderborg Kommunens høringssvar til udkast til *Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.* og *Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.*

Venlig hilsen

**Sønderborg Kommune**  
Politik, Analyse og Kommunikation

**Henriette Moos Prokopek**  
Specialkonsulent  
T 27 90 66 55  
[hmoo@sonderborg.dk](mailto:hmoo@sonderborg.dk)  
[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)



Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne for databeskyttelse. Læs mere [her](#).

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

### **Hørings svar fra Sønderborg Kommune vedrørende udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

Erhvervsstyrelsen har den 9. september 2020 sendt udkast til *Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.* og *Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse* i høring. Sønderborg Kommune har gennemlæst materialet og fremsender hermed kommunens høringssvar.

Sønderborg Kommune anerkender, at Erhvervsstyrelsen med de to vejledninger har haft fokus på at skabe klarere rammer for henholdsvis udlejning af sommerhuse samt placering og anvendelse af større sommerhuse. Det er kommunens vurdering, at vejledningerne blandt andet er med til at tydeliggøre, hvornår Erhvervsstyrelsen betragter udlejning af sommerhuse som erhvervsmæssig kontra ikke-erhvervsmæssig, samt skærper kommunernes fokus i etableringen af kommende områder med større sommerhuse.

#### **Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.**

Det fremgår af *Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.*, at den samlede periode for udlejning af sommerhuse ikke må overstige 35 uger på årsbasis. Det står i modsætning til lovgivningen, hvor udlejning/anvendelse af sommerhuse må foregå i 34 uger fra den 1. marts til den 31. oktober samt i 9 uger i perioden 1. november til ultimo februar. Det giver samlet 43 uger, hvoraf to uger skal anvendes af ejerne selv. En reduktion til 35 uger vil således forkorte udlejningssæsonen med seks uger (fra 41 uger til 35 uger).

Sønderborg Kommune arbejder målrettet med at tiltrække flere turister til kommunen, og kommunen har i de seneste år oplevet en meget positiv udvikling i turismen. Det betyder blandt andet, at sommerhuskapaciteten er tæt på fuldt udnyttet i højsæsonen. Samtidig opleves en stigende interesse for Sønderborgs-området uden for højsæsonen og flere turister – særligt tyske turister – besøger området i løbet af efteråret og vinteren.

Som en del af den samlede turismesatsning har både Sønderborg Kommune og Destination Sønderjylland fokus på helårsturisme som et grundlag for fortsat at skabe vækst og nye helårsarbejdspladser i turismesektoren. Feriehuse er den største og mest populære ferieform i Sønderborg-området og udgør med mere end 500.000 overnatningerne årligt 40 pct. af de samlede overnatninger i kommunen. For fortsat at kunne tiltrække flere turister uden for

**Politik, Analyse og  
Kommunikation**

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T: 88 72 64 00

E: [post@sonderborg.dk](mailto:post@sonderborg.dk)  
W: [sonderborgkommune.dk](http://sonderborgkommune.dk)

05-10-2020  
20/37967



højsæsonen er der behov for, at den nødvendige kapacitet er tilgængelig i sommerhusområderne.

Sønderborg Kommune stiller sig derfor undrende over for reduktionen i antallet af årlige udlejningsuger i den nye vejledning. Det er kommunens vurdering, at det vil få betydning for tilgængeligheden af udlejningssommerhuse uden for højsæsonen og dermed påvirke kommunes mulighed for en fortsat udvikling i helårsturismen.

### **Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse**

I *Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse* beskriver Erhvervsstyrelsen konkrete anbefalinger i forbindelse med etableringen af større sommerhuse på mere end 150 kvm. Det fremgår, at større sommerhuse bør placeres samlet og i forlængelse af eksisterende sommerhusområder, så ejere/brugere af allerede etablerede sommerhuse ikke oplever gener deraf.

Sønderborg Kommune er enig i, at der i etableringen af større sommerhuse bør være et væsentligt fokus på at sikre en hensigtsmæssig placering deraf med sammenhæng til det omkringliggende område. Det reguleres i dag i kommunerne gennem lokalplaner, som skal godkendes politisk.

Det er Sønderborg Kommunes vurdering, at vejledningen, som den er udformet, er med til at sætte begrænsninger for kommunernes placering af større sommerhuse og dermed også mulighederne for at udvikle kapaciteten i eksisterende sommerhusområder. Ligeledes vil vejledningen få betydning for de planer, der allerede er for udviklingen af sommerhusområder i Sønderborg Kommune, og det er kommunens bekymring, at den nye vejledning kan forhindre investorer i at gå ind i konkrete projekter.

### **Afsluttende bemærkninger**

Afslutningsvis vil Sønderborg Kommune gerne bemærke, at Covid-19 har haft stor betydning for turismeerhvervet, der på mange måder har været hårdt presset i 2020. Ligeledes må det forventes, at turismen også vil være påvirket i de kommende år, og at der i forlængelse af Covid-19 vil opstå nye turistmønstre. Her har sommerhusområderne stor betydning for fortsat at kunne tiltrække både danske og udenlandske (tyske) turister, og derfor er det vigtigt, at der fortsat er gode rammebetingelser for det samlede turisterhverv.

Sønderborg Kommune vil gerne opfordre til, at Erhvervsstyrelsen inddrager overstående bemærkninger i den videre kvalificering af de nye vejledninger.

Venlig hilsen

Erik Lauritzen  
Borgmester

Stephan Kleinschmidt  
Formand for Udvalget for Kultur,  
Idræt, Handel og Turisme



**Fra:** [Susanne Spetzler - Thisted Kommune](#)  
**Til:** [Sommerhusloven](#)  
**Emne:** Hørings svar fra Thisted Kommune - jeres sagsnr. 2020-13072  
**Dato:** 6. oktober 2020 10:34:43  
**Vedhæftede filer:** [Hørings svar fra Thisted Kommune til nye vejledninger om udlejning af sommerhuse og planlægning af st.pdf](#)

---

Hej

Se vedhæftet svar.

Med venlig hilsen  
**Susanne Spetzler**  
Assistent  
[SSPE@thisted.dk](mailto:SSPE@thisted.dk)  
[+4599172258](tel:+4599172258)

Thisted Kommune  
Byg og Byfornyelse  
Kirkevej 9, 7760 Hurup

Kontakt mig på Teams her:



[Ring op på Teams](#)

[Start en ny chat](#)

