

Svar på spørgsmål stillet den 9. oktober 2020 af Lisbeth Bech-Nielsen i forlængelse af møde med Folketingets partier om udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. også den 9. oktober 2020

1) *Hvordan defineres et sommerhus? Og hvordan afgrænses det fra et feriecenter?*

Sommerhusloven definerer ikke, hvad et sommerhus er, men omhandler al fast ejendom, der udlejes til et rekreativt formål m.v. Det vil sige, at udlejningens formål er afgørende. Udkast til vejledning er målrettet sommerhuse (i sommerhusområder) og andre ferieboliger, som f.eks. ligger i landzonen.

Feriecentre, B&B's og hoteller, der drives på kommercielle vilkår, skal leve op til sommerhuslovens hotelbegreb, som bl.a. forudsætter, at der lejes ud til offentligheden, at der serveres et hovedmåltid i et separat serveringslokale, at der er en reception med nøgleudlevering og at det fremstår som et samlet anlæg, idet det defineres som en mindre arealkrævende ferieform end f.eks. netop sommerhuse. Er hotelbegrebet opfyldt, kræves der ikke en tilladelse til aktiviteten efter sommerhusloven.

2) *Hvornår er udlejning et supplement – og hvordan kan det overhovedet give mening at tale om over 35 ugers udlejning som supplement, når man kun må bruge sommerhuset i alt i 43 uger om året?*

Sommerhusloven definerer ikke præcist, hvornår en udlejning er supplement til eget brug. Loven forudsætter, at der foretages en konkret og samlet vurdering i hver enkelt sag af, hvorvidt en udlejning er erhvervmæssig og flere kriterier kan inddrages alt efter relevans. Udlejningens omfang er derfor kun et kriterie ud af flere. Andre relevante kriterier er f.eks. antal huse, der udlejes, eget brug mv.

I udkast til vejledning lægges der til grund at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse, eller ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse, i almindelighed ikke vil anses som erhvervmæssig, hvis husstanden reelt selv anvender sommerhusene og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus.

I Danmark har man i almindelighed 5-6 ugers ferie. Det forudsættes i sommerhusloven, at sommerhuset anvendes i en del af ferien, for at sikre at husstande har en reel anvendelse af deres sommerhus.

3) Af de sommerhuse, som udlejes, hvad er gennemsnitligt antal ugers udlejning, fordelt på huse under 150 kvm og over 150 kvm? og

4) Hvor mange sommerhuse på over 150 kvm udlejes i mere end 35 uger?

Ifølge oplysninger fra Danmarks Statistik udlejes der på landsplan ca. 39.600 sommerhuse. Husene udlejes i gennemsnit i 17,5 uger årligt.

Der er dog betydelige geografiske forskelle. Feriehusudlejernes Branche-forening har stillet oplysninger til rådighed om antallet af udlejede ferie-huse i Varde, Ringkøbing-Skjern, Tønder, Thisted Jammerbugt, Frederiks-havn, Gribskov og Halsnæs samt det gennemsnitlige antal uger, feriehu-sene er udlejet i. Oplysningerne fremgår af skemaet nedenfor.

	Antal feriehusene til udlejning (gennem bureau)	Gennemsnitligt antal udlej- ningsuger pr. feriehus
Varde	4130	27,6 uger
Ringkøbing-Skjern	4535	27,3 uger
Tønder	1305	27,2 uger
Thisted	1029	19,6 uger
Jammerbugt	1664	18,2 uger
Frederikshavn	875	15,4 uger
Gribskov	462	19,3 uger
Halsnæs	135	24,1 uger

Kilde: Feriehusudlejernes Branche-forening

Store sommerhuse på 6-7 værelser eller flere udlejes i gennemsnit mere end gennemsnittet for alle huse. Ift. denne gruppe estimerer Erhvervsstyrelsen på baggrund af oplysninger fra Dansk Erhverv, at der på landsplan udlejes ca. 1.100 af sådanne sommerhuse. Den gennemsnitlige udlejningsperiode for disse huse er ca. 32 uger om året.

Erhvervsstyrelsen er ikke derudover i besiddelse af oplysninger om udlejning af sommerhuse fordelt på det enkelte sommerhus i forhold til størrelse.

5) Mener ministeren at indtjening i omegnen af en halv million kroner årligt, langt over hvad den gennemsnitlige lønmodtager tjener, ikke er at betragte som erhvervsmæssigt udlejning?

Erhvervsstyrelsen vurderer, at det er en forholdsvis begrænset andel af de udlejede sommerhuse, der kan opnå lejeindtægter i størrelsesorden 500.000 kr. årligt. Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at i de tilfælde, hvor der er tale om så høje lejeindtægter, vil der ofte være tale om udlejningen af store og dyre sommerhuse, hvor der kan være betydelige omkostninger, herunder finansieringsomkostninger, ejendomsskatter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, forbundet med at eje og udleje husene.

Det bemærkes i øvrigt, at lejeindtægternes størrelse kan indgå sammen med andre kriterier i vurderingen af, om en udlejning er erhvervsmæssig.