



Erhvervsstyrelsen

Strøby Ladeplads den 6. oktober 2020

Sendt via e-mail til sommerhusloven@erst.dk

Ang.: Sagsnummer 2020-13072

Fritidshusejernes Landsforening (FL) takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. og Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Vejledningerne fremkommer efter kritik fra mange sommerhusejere over det stigende antal megasommerhuse, der skyder op i traditionelle sommerhusområder. FL noterer med glæde, at en række af FLs bemærkninger i forårets drøftelser med Erhvervsstyrelsen har fundet vej til vejledningen om kommunerne planlægning.

FL konstaterer, at vejledningerne i deres nuværende form næppe vil løse det egentlige problem, som beskrives i det følgende:

1. Sommerhuskulturen

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje, grønne arealer og strandgrunde, udsætter og indtager bade- og bådebroer, etablerer legeredskaber og redningsmateriel, fastsætter regler for området, tegner forsikringer mod skader på foreningens område, videreformidler kommunal information, laver aftaler om renovation, afvanding og kystsikring og sørger i hele det taget for sommerhusejernes trivsel. Disse små fællesskaber består typisk af 40 – 60 husstande, og der findes eksempler

på grundejerforeninger med under 10 husstande. Fritidshusejernes Landsforening opgør, at der er ca. 3000 sommerhusgrundejerforeninger i Danmark.

Grundejerforeningerne spiller en vigtig rolle for den attraktion, sommerhuslivet har. Fællesskabet sørger for fælles faciliteter, og samværet om at vedligeholde faciliteterne er en afgørende del af det fællesskab, der får sommerhusejere til at søge de landlige opgivelser. De fælles faciliteter og hele det minisamfund, som grundejerforeningen udgør, er også afgørende for at tiltrække lejere.

Udlejningens påvirkning af et sommerhusområde

Når sommerhuse udlejes, sker det typisk på ugebasis via et udlejningsbureau, og lejerne er husstande på ferie. Der findes tillige eksempler på langtidsudlejning, f. eks. til håndværkere, genhusede familier og andre med et pludseligt opstået boligbehov.

Det giver sig selv, at lejere på et ugentligt ophold ikke bliver en del af fællesskabet, så hvis omfanget af udlejning bliver for voldsomt, truer udlejningen fællesskabet og kan være ødelæggende for selve det, der gør sommerhuslivet attraktivt. Som anført ovenfor, er grundejerforeningerne små samfund, der skal varetage en bred vifte af opgaver. Grundejerforeningerne er sårbare, hvis der ikke er tilstrækkelige kræfter til at tage hånd om fællesskabet, og sommerhusområder uden et forpligtende fællesskab, gode faciliteter og kvaliteter mister hurtigt deres attraktion – for både ejere og lejere.

Fritidshusejernes Landsforening finder det positivt at sommerhusloven giver mulighed for, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset. FL glæder sig tillige over, at det giver et bidrag til økonomien i lokalsamfundet, at sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning.

Det er truslen mod denne sommerhuskultur, der har ført til kritikken af megasommerhuse.

Megasommerhusene har en særlig grel påvirkning. De bygges ofte midt i traditionelle sommerhusområder, de samler mange gæster med betydelige støjgener til følge, belaster den lokale infrastruktur med store trafikmængder, og vokser i nogle kommuner i et omfang, som reelt tilsidesætter de lokale grundejerforeningers bestræbelser for at tilvejebringe det rolige og rekreative område, som er sommerhusområdetets egentlige formål.

2. Turismen

Mange kommuner fokuserer på turismen og de indtægtsbidrag, turismen giver til lokalsamfundet. Det har Fritidshusejernes Landsforening megen

forståelse for, men FL påpeger, at der kan opstå en konflikt mellem turismeinteresser og sommerhusejernes interesser. Det er udgangspunktet for bemærkningerne i det følgende.

3. Administration af sommerhusloven

Da sommerhusloven kom til verden i 1972, ønskede lovgiver at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom. Sommerhusloven giver mulighed for, at en privatperson har mulighed for at udleje sit sommerhus, sin feriebolig, eller et værelse i egen helårsbolig til feriegæster *uden* forudgående tilladelse, **under forudsætning af** at udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Udlejningen må alene må ske som et supplement til ens eget brug og den må ikke få professionel karakter.

Det er netop det, der sker for megasommerhusenes vedkommende. Se nedenstående eksempel i et prospekt (vedlagt) fra firmaet Skanlux, der såvel bygger som formidler udlejning af megasommerhuse:

Nøgletal og budget

for et hus med plads til 12 personer med udlejning i 30 uger.

Projektpris inkl. byggegrund, inventar, møblering, løsøre, haveanlæg m.m.	kr. 4.675.00
Årlige indtægter inkl. forbrugsindtægter (år 1)	kr. 446.716
Overskud efter renter og driftsomkostninger (år 1)	kr. 270.325
Overskud efter skat (år 1)	kr. 209.333

Skanlux skriver: "Aqua er et stort luksuriøst familiesommerhus til eget brug – og samtidig en sund investering, hvor udlejning og indtjening udgør en god forretning."

Når dertil lægges, at et ægtepar med Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning kan erhverve og udleje tre af sådanne sommerhuse i 35 uger og kun skal benytte sommerhusene til eget brug i 2 uger, så er der ikke længere tale om et supplement til eget brug men om en levevej. I udkastet til vejledning skriver Erhvervsstyrelsen: " Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervsmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus og udlejningen ikke overstiger 35 uger. "

Erhvervsstyrelsen skriver i udkastet til vejledningen, at styrelsens tilsyn vil være reaktivt og begrænset til at yde generel vejledning til borgere og virksomheder. Styrelsen foreslår ikke regler om, at andre myndighederne fører et egentligt tilsyn.

Det er en yderst begrænset kontrol og indebærer, at ejer uden nævneværdig risiko helt kan undlade at benytte sommerhuset, og tillige øge antallet af udlejningsuger.

Ud fra almindelig forståelse af det danske sprog er det Fritidshusejernes Landsforenings opfattelse, at en aktivitet, som den ovenfor beskrevne, må betegnes som såvel erhvervsmæssig som professionel. Samt at en sådan aktivitet normalt bør være underkastet den kontrol, som myndighederne fører med såvel virksomheder som privatpersoner i økonomiske forhold.

4. Administration af planloven

I det daglige er det kommunerne, der administrerer planloven via kommuneplaner, lokalplaner og byggetilladelser. Reglerne er i mange henseenderne udmærkede, men kommunerne varetager også andre interesser. I denne sammenhæng er det turismen, og det er tydeligt, at hensynet til at øge turismen gennem størst mulig udlejning af sommerhuse gør, at kommunerne i vid udstrækning giver tilladelser til megasommerhuse, der primært er rettet mod udlejning. I praksis viser det sig, at udlejningen i vid udstrækning sker til større private fester, teambuilding, firmaarrangementer o. lign., og dermed er en reel konkurrent til professionel erhvervsmæssig hoteldrift, udlejning af sommerboliger i feriebyer og bed and breakfast tilbud.

Ofte sker det i strid med lokale planer i kommunerne, hvor de lokale grundejerforeninger indklager afgørelserne til Planklagenævnet, og ofte frustreres de lokale grundejerforeninger, når de dels konstaterer, at klagen ikke har opsættende virkning, og dels konstaterer, at Planklagenævnets sagsbehandlingstid indebærer, at byggerierne er færdige, når afgørelsen foreligger.

Det er tillige ikke rimeligt, at kommunerne vælger at overhøre synspunkter fra lokale sommergrundejerforeninger. Mange grundejerforeninger har det indtryk, at de overhøres, fordi sommerhusejerne ikke betaler indkomstskat til kommunen, og da de ikke er borgere, kan de ikke vælte en borgmester.

Fritidshusejernes Landsforeninger finder ikke, at de foreslåede anbefalinger i Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse løser de problemer, der er beskrevet ovenfor. Anbefalinger har næppe effekt. Det vil egentlige pålæg derimod have.

5. U hensigtsmæssig incitamentsstruktur

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der i administrationen af sommerhusloven har udviklet sig en praksis, der indebærer at et ægtepar kan tjene over 600.000 kr. årligt efter skat ved at være ejere af tre sommerhuse.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at kommunerne i deres administration af lokale regler kan tilsidesætte planlovens og sommerhuslovens intentioner til

fordel for sommerhusbyggeri med det ene formål at skabe øget turisme. De to elementer fører til, at køberne af megasommerhuse disponerer erhvervsmæssigt. Det ses i disse udtalelser:

Skanylux til Politiken den 20. december 2019: "Prisen på sommerhusene er så høj, at kun systematisk udlejning kan få forretningen til at løbe rundt for både køberen og Skanylux."

En ejer med investeringer i tre megasommerhuse til Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2020: "Jeg vil gå personligt konkurs, hvis jeg ikke kan udleje som hidtil."

Sommerhusejer i Blokhus til TV2 Nord: "Vi investerer så mange penge i et sommerhus, og det er jo baseret på udlejning. Det vil sige, at det går ud over vores økonomi, hvis vi må udleje sommerhuset mindre, end vi må nu" En bygherre af et kommende megasommerhus i Marielyst, som allerede har et andet megasommerhus, til to nabo-grundejere: "Min business-case kan ikke holde, hvis ikke jeg konstant kan udleje".

Det er incitamentsstrukturer, der er i direkte modstrid med sommerhusloven, der ikke skal understøtte, at "forretningen skal løbe rundt" "baseret på udlejning" og "business-cases skal holde".

6. Konkrete bemærkninger til vejledningerne

Fritidshusejernes Landsforening anbefaler i forhold til:

Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

- at vejledningen udformes, så intentioner og virkninger i sommerhusloven fra 1972 fastholdes.
- at der fastsættes en øvre grænse for hvornår udlejningsaktivitet overstiger supplement til egen brug, og dermed er professionel og erhvervsmæssig.
- at den øvre grænse fastsættes som en kombination af størrelsen af indtægt ved udlejning, antallet af udlejningsuger, størrelsen af sommerhusene og antallet af sommerhuse, en husstand kan udleje.
- at der indføres kontrolmekanismer, der sikrer, at reglerne overholdes.

Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse.

Fritidshusejernes Landsforening peger helt overordnet på, at det optimale vil være, at store sommerhuse, der primært opføres med udlejning for øje og som ofte tillige omfatter fælles faciliteter i form af multibaner og andre aktivitetselementer samles i klynger udenfor de traditionelle sommerhusområder og trafikforsynes via egne tilkørselsveje.

I forhold til udkastet til vejledning anbefaler Fritidshusejernes Landsforening at ordet "kan" overalt ændres til "skal".

Endelig ønsker Fritidshusejernes Landsforening, at der indføres en bestemmelse om, at naboer og grundejerforeninger skal høres forud for byggetilladelse til sommerhuse, der er større end 180 kvadratmeter.

7. Sommerhusprotokollen

Fritidshusejernes Landsforening gør sluttelig opmærksom på, at de foreslåede vejledninger og i det hele taget den udvikling, som megasommerhusenes indvirken på markedet fører til, indebærer en risiko for, at de særlige regler for udlændinges køb af danske sommerhuse ikke kan opretholdes.

Fritidshusejernes Landsforening står gerne til rådighed for uddybning af de fremsendte synspunkter.

Med venlig hilsen

Johs Chr Johansen
Formand
Mail: formand@mitfritidshus.dk
Mobil: +45 40 20 62 52

Bilag:
Notat om Sommerhuse til udlejnings- og turismeformål i sommerlandet
Fagbladet Juristen 1997 - Gennemgang af sommerhuslovgivningen
Prospekt fra Skanlux – Aqua 253-223 6 v