

5. oktober 2018

18/07498

/skn-dep

NOTAT

Praksisændring på sommerhuslovens område

I henhold til aftalen om *Danmark i Bedre Balance* af juni 2016 skal landzonereglerne være mere fleksible, så der bliver bedre mulighed for at drive virksomhed, arbejde og bo i landdistrikterne. Aftaleparterne var derfor enige om at lempe reglerne for etablering og udlejning af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone.

Som led i udmøntningen af planloven, der trådte i kraft den 1. juni 2017, er der foretaget en tilpasning af administrativ praksis efter planlovens landzonebestemmelser og sommerhusloven.

Ændring af praksis på sommerhuslovens område medfører lempeligere tilladelsespraksis for udlejning af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone uden for kystnærhedszonen samt i udviklingsområder inden for kystnærhedszonen.

Formålet med praksisændringen er at muliggøre en hensigtsmæssig udnyttelse af bestående værdier og understøtte lokal udvikling.

Gældende praksis

Udlejning af fast ejendom til ferieboligformål reguleres i sommerhusloven.

Sommerhusloven blev indført som optakt til Danmarks indtræden i EF. Man forventede, at optagelsen i fællesskabet ville medføre en markant forøgelse af presset på det danske ferieboligmarked. For at regulere efterspørgslen blev adgangen til erhvervsmæssig ferieboligudlejning væsentligt indskrænket ved at indføre krav om en særlig udlejningstilladelse.

Sommerhuslovens regler gælder al udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, uanset om bebyggelsen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde. Ifølge sommerhusloven skal ejere og brugere af fast ejendom søge Erhvervsstyrelsen om tilladelse efter sommerhusloven, såfremt det ønskes at udleje boligen erhvervsmæssigt til ferieformål. I overensstemmelse med forarbejderne til loven, gives der som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, med undtagelse af nogle få nærmere afgrænsede tilfælde. Et sådant

tilfælde er udlejning af ferieboliger etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Det har hidtil været muligt at meddele udlejningstilladelse til udlejning af op til 10 ferieboliger på op til 100 m² pr. feriebolig, som indrettes i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også overflødiggjorte stuehuse, på en nuværende eller tidligere landbrugsejendom. Der stilles i den forbindelse ikke krav om, at ejer skal bo på ejendommen.

Tilladelse til udlejning af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone er betinget af, at kommunen meddeler landzonetilladelse til etableringen af ferieboligerne (ændret anvendelse).

Praksisændringen

Der kan med praksisændringen gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger indrettet i overflødiggjorte bygninger, under følgende nærmere vilkår:

I landzone uden for kystnærhedszonen samt i udpegede udviklingsområder, kan der nu meddeles tilladelse til udlejning af ferieboliger på op til 100 m² pr. feriebolig, indrettet i overflødiggjorte bygninger (f.eks. mejerier og skoler)¹.

Der er i disse områder ingen fast grænse for antallet af ferieboliger, der kan gives tilladelse til udlejning af. Der gøres dog opmærksom på, at projektet efter omstændighederne kan være omfattet af lokalplanligt og at anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven, kan påvirke muligheden for at etablere ferieboliger.

Det er fortsat en betingelse for udlejningstilladelsen, at ferieboligerne etableres i bygninger, der reelt er overflødiggjorte. Bygningerne må således ikke være opført inden for de seneste 5 år. Bygningerne skal være egnede og have en reel bygningsværdi, og omdannelsen til ferieboliger må ikke indebære, at bygningerne om- eller tilbygges i væsentlig grad. Det er således ikke muligt at indrette ferieboliger i for eksempel staklader, presenninghaller, skure, carporte m.v. Der kan ikke gives tilladelse til nedrivning af overflødiggjorte bygninger med henblik på genopførelse som udlejningsferieboliger.

¹ Det gælder ikke stuehuset på en landbrugsejendom (den for en landbrugsejendom nødvendige beboelsesbygning), jf. landbrugslovens regler. Det gælder heller ikke for en medhjælperbolig, der er opført som nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Tilsvarende er boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, ikke omfattet.