

Sagsnr.
2021-21521

Afrapportering fra arbejdsgruppen for store sommerhuse

Dato
Januar 2022

1. Baggrund

Arbejdsgruppen vedr. udlejning af store sommerhuse blev nedsat af Bolig- og Planstyrelsen i marts 2021. Arbejdsgruppens opgaver er fastlagt i kommissoriet.

I forbindelse med den offentlige høring i september-oktober 2020 over de nu offentliggjorte vejledninger om henholdsvis udlejning af sommerhuse m.v. og planlægning for store sommerhuse, har en række interessenter rejst spørgsmål vedr. udlejning af store sommerhuse. Derfor er der et politisk ønske om, at interessenterne inddrages mere direkte i drøftelserne af, hvordan man i praksis – dvs. i administrationen af de gældende regler, kan håndtere de store sommerhuse bedst muligt.

På den baggrund nedsatte Bolig- og Planstyrelsen en arbejdsgruppe med henblik på at belyse følgende spørgsmål:

2. Definitionen af store sommerhuse:

Høringen viser, at der er mange holdninger til, hvordan store sommerhuse bør defineres i forhold til vejledningen. Arbejdsgruppen skal med det udgangspunkt drøfte, hvordan store sommerhuse kan defineres i vejledningen om sommerhusudlejning. Drøftelserne bør ske på baggrund af relevante faktuelle oplysninger/data vedr. blandt andet antal og størrelse af store sommerhuse. Arbejdsgruppen skal på baggrund heraf komme med forslag til:

- a) Hvordan store sommerhuse kan defineres i vejledningen om udlejning af sommerhuse m.v.

2.1 Nabokonflikter vedr. store sommerhuse:

Den offentlige høring af vejledningerne viser desuden, at der flere steder er en udfordring i forhold til nabokonflikter, der opstår ved udlejning af store sommerhuse, og at særligt placeringen af store sommerhuse kan have betydning i den forbindelse. Det kan bl.a. være udfordringer i forhold til støj, affald og deltagelse i det lokale samarbejde i



grundejerforeninger og lignende. Med respekt for, at planlægning for sommerhuse ligger inden for det kommunale råderum, skal arbejdsgruppen derfor kigge på, hvordan nabokonflikter og lignende vedr. store sommerhuse kan forebygges bedst muligt, samt komme med forslag til:

- b) Hvordan Feriehusudlejernes Brancheforenings/Dansk Erhvervs kodeks om god adfærd for udlejere og lejere af sommerhuse kan udbredes.
- c) Øvrige tiltag, der kan forebygge nabokonflikter m.v., som opførelse og udlejning af store sommerhuse kan medføre.”

Arbejdsgruppen har følgende sammensætning:

Formand: Konstitueret direktør Sigmund Lubanski, Bolig- og Planstyrelsen

Øvrige medlemmer:

Helle Lassen, repræsentant for Akademisk Arkitektforening

Nina Larsen Saarnak, repræsentant for Danmarks Naturfredningsforening

Lars Ramme Nielsen, repræsentant for Dansk Erhverv

Carlos V. Lassen, repræsentant for Feriehusudlejernes Brancheforening

Jakob Steenstrup, repræsentant for Forbrugerrådet Tænk

Kim Juhlin, repræsentant for Fritidshusejerne

Johs Chr. Johansen, repræsentant for Fritidshusejernes Landsforening

Kristian Nørgaard, repræsentant for HORESTA

Tove Merete Wolff, repræsentant for KL

Steffen Damsgaard, repræsentant for Landdistrikternes Fællesråd

2.2 Sommerhusprotokollen, sommerhusloven og vejledningen om sommerhusudlejning

Det følger af lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven), at danske sommerhuse m.v. som udgangspunkt ikke må udlejes erhvervsmæssigt.

Baggrunden herfor er bl.a. at sikre, at lov om erhvervelse af fast ejendom ikke omgås. Denne lov indebærer, at personer, der ikke har haft fast bopæl i Danmark i mere end 5 år, kun må købe sommerhus i Danmark, hvis justitsministeren giver tilladelse til det. Lov om erhvervelse af fast ejendom understøttes af en såkaldt værns-lovgivning, bl.a. sommerhuslovens regel om, at danske sommerhuse som udgangspunkt ikke må udlejes erhvervsmæssigt, medmindre der er givet tilladelse hertil, samt praksis om, at der som altovervejende hovedregel ikke gives en sådan tilladelse.

Sommerhusloven indeholder dog ikke en klar angivelse af, hvornår udlejning kan betragtes som erhvervsmæssig, idet sommerhusloven i stedet overlader det til tilsynsmyndigheden at fortolke nærmere og skønmæssigt vurdere, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning. Det er dette fortolkningsrum og skøn i forhold til sommerhusloven, som der gives retning på og pejlemærker for med vejledningen af 8. januar 2021



om udlejning af sommerhuse m.v. Formålet med vejledningen er således at beskrive rammerne for privates ikke-erhvervsmæssige udlejning af sommerhuse m.v.

2.3 Betydningen af størrelsen på et sommerhus

Vurdering af om sommerhusudlejning er erhvervsmæssig

Det fremgår af vejledningen om udlejning af sommerhuse m.v., at vurderingen af, hvorvidt der er tale om erhvervsmæssig udlejning altid afhænger af de konkrete omstændigheder, og at der i overensstemmelse med hidtidig praksis navnlig vil blive lagt vægt på følgende generelle kriterier i denne vurdering:

- Antallet af udlejede sommerhuse
- Ejerens eget brug af sommerhuset
- Udlejningens omfang.

Det fremgår ligeledes af vejledningen, at der i den konkrete vurdering også kan indgå andre kriterier såsom formålet med opførelsen eller erhvervelsen af sommerhuset m.v., lejeindtægten eller andre forhold, som kan være af betydning for, om udlejningen vurderes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

Sommerhusets størrelse tillægges som udgangspunkt ikke betydning for vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig efter sommerhusloven. Moderne familiemønstre og efterspørgslen hos danske og udenlandske turister retter sig som nævnt i stigende grad mod større sommerhuse. Ved udlejning af et enkelt sommerhus er husets størrelse derfor ikke i sig selv en indikation på, om udlejningen bør betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Hvis der er tale om udlejning af flere meget store sommerhuse, vil udlejningen dog efter en konkret vurdering blive betragtet som erhvervsmæssig.

Det bemærkes i den forbindelse, at det ligger uden for kommissoriet for arbejdsgruppen at tage stilling til, hvor grænsen går for, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning, herunder balancen mellem privat brug og muligheden for udlejning.

Fritidshusejernes Landsforening har i den forbindelse udtrykt sin skuffelse over, at arbejdsgruppen i *Fritidshusejernes Landsforenings* optik ikke reelt har beskæftiget sig med sagens kerne. *Fritidshusejernes Landsforening* anfører, at det er en almindelig opfattelse blandt sommerhusejere, at hvis en ejer kan oppebære indtægter på en halv million eller mere ved at udleje et sommerhus, så er der tale om erhvervsmæssig udlejning, og ikke et ”supplement til eget brug”, som sommerhusloven beskriver. Det sætter, ifølge *Fritidshusejernes Landsforening*, sommerhusprotokollen under pres. *Fritidshusejernes Landsforening* henviser til, at hvis en eller flere EU-borgere indbringer en sag for EU-domstolen med krav om, at få ret til at købe og udleje sommerhuse i Danmark, og EU-domstolen finder, at udlejning med indtægter i millionklassen er erhvervsmæssig, så kan det vise sig umuligt at opretholde sommerhusprotokollen. *Fritidshusejernes Landsforening* anfører, at der fortsat er et presserende behov for at få afklaret denne



problemstilling, og anfører videre, at det ikke er rimeligt, at en halv million sommerhusejere skal være gidsler, blot fordi tusind spekulanter benytter sommerhuse som investeringsobjekter.

Formodningsregler vedr. sommerhusudlejning

Vejledningen indeholder i den forbindelse følgende formodningsregler for, hvorvidt der er tale om erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig udlejning:

1. *”Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse: Anses i almindelighed ikke for erhvervmæssig, hvis den pågældende reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen¹ vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus, og udlejningen ikke overstiger 41 uger. Konkrete forhold kan dog i særlige tilfælde føre til en anden vurdering, jf. nedenfor.*
2. *Ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse: Anses i almindelighed ikke for erhvervmæssig, hvis husstanden reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen² vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervmæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus, og udlejningen ikke overstiger 41 uger. Konkrete forhold kan dog i særlige tilfælde føre til en anden vurdering, jf. nedenfor.*
3. *Udlejning af mere end 2 sommerhuse for enkeltpersoner og 4 huse for ægtefæller eller samlevende: I dette tilfælde vil udlejning i almindelighed blive anset for erhvervmæssig som følge af antallet af udlejede sommerhuse og udlejningens omfang.”*

Det er dog en ufravigelig betingelse i sommerhusloven, at der skal foretages en konkret vurdering af, om udlejningen som følge af særlige omstændigheder får en sådan professionel karakter, at den må betegnes som erhvervmæssig.”

Erhvervmæssig udlejning pga. (øvrige) konkrete forhold

I vejledningen opstilles følgende eksempler på, hvornår udlejning kan betragtes som erhvervmæssig pga. (øvrige) konkrete forhold:

”Der kan eksempelvis også være særlige forhold i konkrete sager, som kan medføre, at enkeltpersoners udlejning af 2 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 meget store sommerhuse. Retspraksis viser i den forbindelse, at fx lejeindtægten efter en konkret vurdering kan have betydning for den samlede vurdering af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning.”

¹ Nu Bolig- og Planstyrelsen, jf. bekendtgørelse nr. 331 af 22. februar 2021 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Bolig- og Planstyrelsen.

² Se note 1



”Der kan eksempelvis også være særlige forhold i konkrete sager, som kan medføre, at ægtefællers og samlevendes udlejning af op til 4 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 eller flere meget store sommerhuse. Retspraksis viser i den forbindelse, at fx lejeindtægten efter en konkret vurdering kan have betydning for den samlede vurdering af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning.”

På den baggrund er det væsentligt at få fastlagt nærmere, hvornår et sommerhus kan betragtes som stort.

Det bemærkes, at der i forhold til formodningsreglerne ikke sondres mellem, om et sommerhus er stort eller meget stort. Derfor bør der i definitionen af store sommerhuse i forhold til vejledningen ligeledes ikke sondres mellem store og meget store sommerhuse.

Feriehusudlejernes Brancheorganisation og Dansk Erhverv har i den forbindelse indvendt, at det ifølge Feriehusudlejernes Brancheorganisation og Dansk Erhverv er notorisk forkert at tale om ”store sommerhuse”, men at det derimod er ”meget store sommerhuse”, der nævnes tre gange i vejledningen om udlejning af sommerhuse. Feriehusudlejernes Brancheorganisation og Dansk Erhverv anfører, at kun ”meget store sommerhuse” nævnes som en evt. faktor i vurderingen af, om udlejning har erhvervmæssig karakter i sammenhæng med andre faktorer og ved udlejning af mere end et meget stort sommerhus, hvilket Feriehusudlejernes Brancheorganisation og Dansk Erhverv vurderer er i overensstemmelse med styrelsens egen rådgivning fra Kammeradvokaten. Feriehusudlejernes Brancheorganisation og Dansk Erhverv mener, at der fortsat bør være vide rammer for ægtepars/hustandes udlejning af to meget store sommerhuse og anfører, at det er i overensstemmelse med praksis de seneste 50 år.

3. Arbejdsgruppens overvejelser om, hvornår et sommerhus er stort

Arbejdsgruppen har på den baggrund drøftet, hvornår et sommerhus kan anses for at være stort. Det har frembragt en række overvejelser om og mange forskellige syn på, hvornår sommerhuse kan betragtes som stort med de afledte konsekvenser i forhold til formodningsreglerne for udlejning af sommerhusene.

Udgangspunktet for drøftelserne har blandt andet været følgende data:

1) Nøgletal fra Danmarks Statistik og BBR:

Antal sommerhuse i DK:

Der er ca. 220.000 sommerhusbygninger registreret i BBR (2020-tal)

Udlejning af sommerhuse:

- I 2019 var der 39.600 feriehusene der blevet udlejet via en udlejningsplatform (DST 2019)



- De 39.600 feriehusene blev i 2019 udlejet i 691.100 husuger svarende til gennemsnitligt 17,45 husuger pr. feriehus (DST 2019)

Sommerhusenes størrelse:

- Den gennemsnitlige størrelse af sommerhusbygningerne er 78,9 kvm (BBR-2020 tal)
- Den gennemsnitlige størrelse af sommerhusbygninger, der er opført siden 2010 er 101,3 kvm (BBR-2020 tal)
- Sommerhusbygningerne med et boligareal på over 190 kvm udgør ca. 1,39 pct. af alle sommerhusene.

2) Feriehusudlejernes Brancheforenings skøn over antallet af store sommerhuse til udlejning:

Kvm	150	200	250	300+
Antal sommerhuse i alt	5.900	3.000	1.200	800
Antal sommerhuse til udlejning	3.100	1.600	650	300
Antal sommerhuse, der udlejes af en husstand, der udlejer mere end 1 stort sommerhus.	900	600	275	125

3.1. Hvordan skal størrelsen på et sommerhus opgøres?

Arbejdsgruppen har drøftet, hvorvidt et stort sommerhus kan og skal defineres ud fra antallet af værelser frem for antallet af kvadratmeter.

Fritidshusejerne har anført, at antallet af sengepladser bør være afgørende for, i hvilket omfang et sommerhus kan udlejes, og at der bør sættes en grænse for det antal sengepladser, der må lejes ud.

Fritidshusejernes Landsforening finder ikke, at antallet af kvadratmeter er en anvendelig målestok og henviser til, at et overdækket pool-område fx vil indgå i kvadratmeterantallet. *Fritidshusejernes Landsforening* peger i stedet på antallet af sengepladser som et objektive kriterium. *Fritidshusejernes Landsforening* henviser til, at ved 10 sengepladser og derover skal byggeriet overholde særlige regler i bygningsreglementet, derfor indgår det i byggeansøgningen, når der er 10 sengepladser og derover og i mange kommuner indskrives det tillige i byggetilladelsen. Det er data, der kan indgå i BBR, og således give et retvisende billede af antallet af store sommerhuse. *Fritidshusejernes Landsforening* bemærker i den forbindelse, at det typiske danske sommerhus kun yderst sjældent har 10 sengepladser eller derover.

Forbrugerrådet Tænk bemærker i den forbindelse, at de ikke finder det hensigtsmæssigt, at lade antallet af kvadratmeter få afgørende betydning for bedømmelsen af, om udlejning anses for at være privat eller erhvervsmæssigt. Det bør ifølge *Forbrugerrådet*



Tænk altid bero på en samlet og konkret vurdering, hvor andre forhold, herunder særligt hensigten, omfanget og karakteren af udlejningen, er mere udslagsgivende. *Forbrugerrådet Tænk* bemærker i den forbindelse, at de vurderer, at grænserne for, hvornår et forhold ifølge vejledningen betragtes som erhvervsmæssigt, er sat ganske højt i forhold til, den gængse vurdering på andre områder.

Arbejdsgruppen konkluderer i den forbindelse, at - uanset divergerende opfattelser af, hvornår et sommerhus er stort - er antallet af kvadratmeter den objektive anvendelige målestok for størrelsen af et sommerhus. Det understøttes af, at størrelsen på sommerhuse opgøres i antal kvadratmeter i både BBR og af Danmarks Statistik. På den baggrund er det størrelsen på et sommerhus opgjort i antal kvadratmeter, der er relevant i forhold til vejledningen for udlejning af sommerhuse, og som arbejdsgruppen derfor skal komme med forslag til indenrigs- og boligministeren om.

3.2. Hvornår et er sommerhus stort?

Arbejdsgruppen har drøftet, hvor grænsen bør gå for, hvornår et sommerhus kan betegnes for stort. Arbejdsgruppen har dog ikke kunnet nå til enighed om, hvornår et sommerhus kan betegnes som stort, idet arbejdsgruppens medlemmer har haft forskellige synspunkter på, hvornår et sommerhus kan betegnes som stort - i et spænd fra ca. 180 m² til ca. 300 m²:

- *Akademisk Arkitektforening* henviser til, at det på det webinar, som Dansk Byplanlaboratorium afholdte i foråret 2021 om store sommerhuse, blev oplyst, at 1 pct. af de danske sommerhuse er over 186 m². *Akademisk Arkitektforening* finder, at det tal kan bruges som udgangspunkt for en obs-grænse på **180 m²** for, hvornår et sommerhus kan betegnes som stort.
- *Dansk Erhverv, Landdistrikternes Fællesråd og Feriehusudlejernes Brancheforening* har anført, at grænsen for, hvornår et sommerhus kan betegnes som stort, bør være på ca. **275-300 m²**.
- *Fritidshusejerne* vurderer, at grænsen skal sættes **lavere end 300 m²** og vurderer, at en grænse på fx 300 m². uden regulering af antal sengepladser i kombination med udlejning op til 41 uger, vil medføre, at den danske særregel (sommerhusprotokollen) vil blive sat ud af kraft, og at der åbnes for erhvervsmæssig udlejning.
- *Fritidshusejernes Landsforening* foreslår, at sommerhuse med **ti sengepladser** og derover betragtes som store sommerhuse.

4. Arbejdsgruppens overvejelser om god adfærd for udlejere og lejere af sommerhuse

Arbejdsgruppen havde en god drøftelse af Feriehusudlejernes Brancheforenings/Dansk Erhvervs kodeks om god adfærd for udlejere og lejere af sommerhuse – og af, hvordan kodekset kan udbredes.

Arbejdsgruppen bemærker, at konflikter i sommerhusområderne ofte kan knytte sig til fx infrastruktur, parkering, affald og støj, som for visse deles vedkommende kan løses



gennem planlægning. Kodekset i sig selv løser ikke nogen konflikter, men et flertal i arbejdsgruppen mener, at kodekset kan anvendes til at henstille fx til at minimere støj m.v., og i sidste ende til at husejerne tager sin del af ansvaret, og at lejerne tager sin del.

Et flertal i arbejdsgruppen (alle medlemmer med undtagelse af *Fritidshusejernes Landsforening* og *Forbrugerrådet Tænk*, jf. nedenfor) mener, at der er en række gode og brugbare intentioner i kodekset – og kan derfor bakke op om en udbredelse af kodekset. Flere af arbejdsgruppens medlemmer tilbød i den forbindelse at viderefremme kodekset blandt medlemmer, som deres interesseorganisationer repræsenterer, og på div. platforme på nettet. Fx vil *Fritidshusejerne*, som repræsenterer foreninger med ca. 6.000 sommerhusejere tilsammen, gerne anbefale kodekset og sende det rundt.

Fritidshusejernes Landsforening kan ikke tilslutte sig kodekset under henvisning til, at kodekset, ifølge *Fritidshusejernes Landsforening*, i mange tilfælde vil konflikte med tinglyste servitutter i de enkelte grundejerforeninger og/eller grundejerforeningernes egne regler (fx åbner kodekset mulighed for afspilning af musik indtil kl. 22, hvilket i mange grundejerforeninger er forbudt). *Fritidshusejernes Landsforening* vurderer, at et kodeks, som det foreslåede, blot vil blive uddelt af udlejerne til lejerne, og at kodekset (uanset gode intentioner) kan give anledning til konflikter, hvis lejere mener sig omfattet af et sæt regler og sommerhusejere af nogle andre regler. *Fritidshusejernes Landsforening* mener derimod, at udlejerne skal forpligte sig til at oplyse lejere om de til enhver tid gældende lokale regler – gerne sammen med udlejers husorden for det enkelte sommerhus.

Fritidshusejernes Landsforening ser sig derfor nødsaget til at melde ud, at såfremt kodekset bliver til virkelighed og tages i anvendelse af Feriehusudlejernes Brancheforening, vil *Fritidshusejernes Landsforening* oplyse landets sommerhusgrundejerforeninger om, at kodekset ikke fortrænger tinglyste servitutter og grundejerforeningernes lokale regler, og at kodekset ikke støttes af *Fritidshusejernes Landsforening* grundet risikoen for konflikt med de regler, som det til enhver tid tilkommer grundejerforeningerne suverænt at administrere.

Forbrugerrådet Tænk betvivler ikke de gode intentioner med kodekset om god adfærd, men finder det ikke hensigtsmæssigt at udbrede dette generelt i den foreliggende form, idet der for mange områder gælder lokalt bestemte regler, som juridisk set vil have forrang. *Forbrugerrådet Tænk* vurderer således, at der i mange tilfælde vil være risiko for uklarhed om, hvilke regler, der gælder, samt forskellige forventninger til, hvad det er muligt at håndhæve, hvilket kan føre til unødige frustrationer og konflikter mellem udlejer og lejer (og naboer).

Dansk Erhverv og *Feriehusudlejernes Brancheforening* har oplyst, at det ikke har været tanken, at kodekset skal gå forud for de regler, som måtte gælde i og for de enkelte grundejerforeninger og sommerhuse. Kodekset skal derimod være med til at øge særligt udlejernes opmærksomhed på, hvad det for en fortælling, der gives til sommerhuslejerne. *Dansk Erhverv* og *Feriehusudlejernes Brancheforening* vil derfor se på, hvordan det kan tydeliggøres i kodekset.

Danmarks Naturfredningsforening bemærker, at Kodeks for sommerhusområder og meget store sommerhuse på s. 1-6 rummer flere emner, herunder emner om fysisk plan-



lægning, der ikke ligger inden for kommissoriet for arbejdsgruppen. *Danmarks Naturfredningsforening* antager derfor, at det alene er s. 7 i kodekset med tabellen Kodeks for gæster og beboere, som arbejdsgruppen forholder sig til. *Danmarks Naturfredningsforening* foreslår i den forbindelse, at det kan overvejes at tilføje et punkt omkring færdsel i naturen. *Danmarks Naturfredningsforening* oplyser samtidig, at godt naboskab ikke som sådan er et emne, der ligger inden for *Danmarks Naturfredningsforenings* arbejdsfelt, hvorfor *Danmarks Naturfredningsforening* ikke umiddelbart kan videreformidle/udbrede kodekset på foreningens platforme på nettet.

5. Arbejdsgruppens overvejelser om øvrige tiltag, der kan forebygge nabokonflikter m.v.

I arbejdsgruppen er der enighed om, at særligt placeringen af store sommerhuse kan være afgørende for, om udlejningen heraf bliver problematisk for naboer m.v. Sommerhusene skal passe ind i de omgivelser, de ligger i og skal placeres, så det harmonerer med de eksisterende sommerhusområder og naturområder m.v. Det kan således særligt udgøre et problem, når flere store sommerhuse placeres samlet i et sommerhusområde. Arbejdsgruppen bemærker, at det reguleres i den lokale planlægning og tildelingen af byggetilladelser.

Danmarks Naturfredningsforening bemærker i den forbindelse, at naturen og den del af områdets karakter, der er defineret gennem områdets flora og fauna, i flere sommerhusområder ikke kan reguleres i planlægningen eller gennem byggetilladelser - sådan som reglerne er i dag – men, at netop det forhold har betydning for, hvorfor store sommerhuse kan anses som problematiske i eksisterende sommerhusområder.

Flere af arbejdsgruppens medlemmer har desuden fremhævet, at bl.a. lokale forhold som kloakering og affaldssortering i sommerhusområder kan være afgørende for, om udlejningen heraf bliver problematisk. Arbejdsgruppen konstaterer samtidig, at der er store forskelle herpå i landet, og at standarden herfor grundlæggende er en kommunal kompetence og prioritering.

Arbejdsgruppen har noteret sig, at det falder uden for arbejdsgruppens kommissorium at tage nærmere stilling til kommunernes planlægning for etableringen af store sommerhuse, og at planlægningen for store sommerhuse er en kommunal opgave. Arbejdsgruppen bemærker i den forbindelse, at vejledningen af 8. januar 2021 om planlægning for store sommerhuse kan være en god hjælp og inspiration til kommunerne i den forbindelse.

HORESTA har i forlængelse heraf foreslået, at arbejdsgruppen videreføres og stiller sig til rådighed for andre typer af drøftelser vedr. fx generelle anbefalinger på sommerhusområdet, herunder erhvervsmæssig udlejning/ikke-erhvervsmæssig udlejning, planlægning m.v.



6. Arbejdsgruppens forslag

Forslag 1. Definition på store sommerhuse

Arbejdsgruppen har ikke kunnet nå til enighed om en definition på store sommerhuse, idet arbejdsgruppens medlemmer har haft forskellige synspunkter på, hvornår et sommerhus kan betegnes som stort - i et spænd fra ca. 180 m² til ca. 300 m². Arbejdsgruppens medlemmer foreslår følgende forskellige definitioner på et stort sommerhus:

- Akademisk Arkitektforening foreslår en grænse på ca. **180 m²**.
- Dansk Erhverv, Landdistrikternes Fællesråd og Feriehusudlejernes Branche forening foreslår en grænse på ca. **275-300 m²**.
- Fritidshusejerne foreslår, at grænsen skal være **lavere end 300 m²**.
- Fritidshusejernes Landsforening foreslår en grænse på **ti sengepladser**.

Forslag 2. Forebyggelse af nabokonflikter m.v. ved udbredelse af kodeks for udlejere og lejere af sommerhuse

Et flertal i arbejdsgruppen (alle medlemmer med undtagelse af Fritidshusejernes Landsforening og Forbrugerrådet Tænk) foreslår, at Feriehusudlejernes Brancheforenings/Dansk Erhvervs kodeks om god adfærd for udlejere og lejere af sommerhuse udbredes. Flere af arbejdsgruppens medlemmer fx Fritidshusejerne har tilbudt at videreforme kodekset blandt medlemmer, som deres interesseorganisationer repræsenterer, og på div. platforme på nettet og andre medlemmer fx KL vil undersøge mulighederne for en sådan udbredelse på sigt.

Dansk Erhverv og Feriehusudlejernes Branche forening har i den forbindelse oplyst, at de vil se på, hvordan det kan tydeliggøres i kodekset, at kodekset ikke skal gå forud for de regler, som måtte gælde i og for de enkelte grundejerforeninger og sommerhuse.

Forslag 3. Forebyggelse af nabokonflikter m.v. ved planlægning for store sommerhuse

Arbejdsgruppen foreslår, at kommunerne opfordres til generelt at gøre sig nøje overvejelser om planlægningen for store sommerhuse, og i den forbindelse lader sig inspirere af vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse, med henblik på, at nabokonflikter og øvrige udfordringer så vidt muligt forebygges allerede ved planlægningen for de store sommerhuse.