

**Notat**

MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

Landsplan  
J.nr. BLS-100-00118  
Ref. Iomoe  
Den 17. juni 2009

**Praksisændring på sommerhuslovens område**

*Baggrund*

I forbindelse med implementering af servicedirektivet er By- og Landskabsstyrelsen blevet opmærksom på en dom fra EF-domstolen, der nødvendiggør ændring af praksis efter sommerhusloven og landzonebestemmelserne i planloven.

EF-domstolen fastslog i den såkaldte Festersen-dom (sag C-370/05), at det var i strid med EF-Traktatens artikel 56, at den danske landbrugslov stillede krav om, at erhververen af en landbrugs-ejendom skulle have fast bopæl på ejendommen, når ejendommen var på under 30 ha.

By- og Landskabsstyrelsen har drøftet spørgsmålet med Justitsministeriet, da ændring af praksis efter sommerhusloven vil kunne sætte loven om erhvervelse af fast ejendom, der er beskyttet af den såkaldte sommerhusprotokol, under pres.

På baggrund af dommen er det Justitsministeriets opfattelse, at By- og Landskabsstyrelsens praksis efter sommerhusloven, hvorefter tilladelse til udlejning af ferieboliger i overflødiggjorte driftsbygninger betinges af ejers bopæl på ejendommen, er i strid med EF-traktatens artikel 43 (den fri etableringsret) og artikel 56 (de frie kapitalbevægelser) for så vidt angår landbrugsejendomme på under 30 ha og nedlagte landbrugsejendomme på under 30 ha.

Justitsministeriet finder derfor, at praksis for så vidt angår landbrugsejendomme på under 30 ha og nedlagte landbrugsejendomme på under 30 ha snarest muligt bør ændres. Justitsministeriet har i den forbindelse anført, at der EU-retligt ikke er noget til hinder for, at styrelsen ved samme lejlighed tillige opgiver bopælspligten for landbrugsejendomme over 30 ha. Det bemærkes hertil, at styrelsen som følge af servicedirektivet under alle omstændigheder vil være forpligtet til at ændre praksis også for disse ejendomme senest fra den 28. december 2009, hvor servicedirektivet skal være implementeret i dansk ret.

Justitsministeriet har ingen indvendinger mod, at der gives tilladelse efter sommerhusloven til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger

- der indrettes i overflødiggjorte driftsbygninger og overflødiggjorte stuehuse
- på en nuværende eller tidligere landbrugsejendom
- uden vilkår om ejers bopæl på ejendommen
- forudsat, at eventuelle restriktioner, fx i antal ferielejligheder mv. i henhold til EU-retten kan begrundes i tvingende almene hensyn (fx miljø), og at restriktionerne overholder proportionalitetsprincippet.

Justitsministeriet har heller ikke indvendinger mod udlejningstilladelse efter sommerhusloven til et større antal ferieboliger end det hidtidige maximale antal på 10 ferieboliger, forudsat de alene ind-

rettes i eksisterende overflødiggjort bygningsmasse på nuværende eller tidligere landbrugsejendomme.

By- og Landskabsstyrelsen har ikke hidtil oplevet pres for udlejning af et større antal ferieboliger, men ønske om også at kunne anvende stuehuse til ferieboligudlejning.

### *Gældende praksis*

#### *Sommerhusloven*

Sommerhusloven har til formål at hindre pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med efterspørgslen efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje sker en omgåelse af de hensyn, der ligger bag Justitsministeriets lov om erhvervelse af fast ejendom. Denne lov regulerer udlændinges adgang til erhvervelse af fast ejendom i Danmark.

Efter sommerhusloven gives der i dag efter fast praksis tilladelse til op til 10 ferielejligheder indrettet i overflødiggjorte driftsbygninger på en nuværende eller tidligere landbrugsejendom betinget af, at ejer bor på ejendommen. Ejendommens zonestatus (byzone, sommerhusområde og landzone) er uden betydning. Det bemærkes, at der som altovervejende hovedregel ikke gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhusloven, og at dette er en af de få undtagelser fra den meget restriktive praksis på området.

Der kræves ikke udlejningstilladelse efter sommerhusloven til den traditionelle bondegårdsferie, hvor familien i stuehuset på en landbrugsejendom rykker sammen og lejer et par værelser ud som supplement til driften. Derimod kræver erhvervsmæssig eller længerevarende udlejning af stuehuset og af flere ferielejligheder indrettet i stuehuset udlejningstilladelse, hvilket som altovervejende hovedregel ikke gives.

#### *Planloven*

Formålet med planloven er at sikre en sammenfattende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Inddelingen af landet i byzone, sommerhusområder og landzone er et vigtigt led heri.

Er en overflødiggjort driftsbygning på en nuværende eller tidligere landbrugsejendom beliggende i ikke lokalplanlagt landzone, kan der efter planlovens landzonebestemmelser gives tilladelse til indretning af op til 10 ferielejligheder til udlejning i overflødiggjorte driftsbygninger på en nuværende eller tidligere landbrugsejendom betinget af, at ejer bor på ejendommen. Er området omfattet af en lokalplan eller lignende plan, afhænger det af indholdet heri, om der kan gives tilladelse til indretning af ferielejligheder, eventuelt efter dispensation. Er det ikke tilfældet, skal der udarbejdes ny lokalplan.

Et stuehus i landzone kan overgå til feriebolig uden landzonetilladelse, men det kræver landzonetilladelse at indrette flere ferieboliger heri. Det gælder også indretning af ferielejligheder i andre typer bygninger i landzone. Praksis er restriktiv.

Er en bygning beliggende i sommerhusområde eller byzone, afhænger det af plangrundlaget, om der kan gives tilladelse til indretning af ferielejligheder til udlejning, eventuelt ved dispensation. Er det ikke tilfældet, skal der udarbejdes ny lokalplan.

Der skal altid udarbejdes en lokalplan ved større byggearbejder.

### *Indstilling*

Det indstilles, at praksis efter sommerhusloven ændres, så der fremover kan gives tilladelse til udlejning af op til 10 ferieboliger pr. nuværende eller tidligere landbrugsejendom i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse uden vilkår om ejers bopæl.

Det indstilles samtidig, at praksis efter landzonebestemmelserne tilpasses den nye praksis på sommerhuslovens område.

Indstillingen indebærer en væsentlig udvidelse i det antal ejendomme og den bygningsmasse, som vil kunne anvendes til ferieboligudlejning samtidig med, at loftet over antal ferielejligheder indebærer, at lempelsen ikke skaber et unødigt stort pres på det åbne land i modstrid med hensynene bag bestemmelserne.

Ministerens beslutning om praksisændringen vil efter orientering af Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg blive offentliggjort ved orienterende brev til kommunerne og Naturklagenævnet, samt på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside.

Ændringen træder i kraft fra tidspunktet for offentliggørelse. Færdigekspederede sager genoptages ikke, men vil kunne søges på ny. Ikke færdigekspederede sager færdigbehandles efter retningslinjerne i ministerens beslutning om praksisændring.