



JUSTITS MINISTERIET

Erhvervsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 11. november 2020
Kontor: EU-retskontoret
Sagsbeh: Janani
Jeyasothinayagam
Sagsnr.: 2020-0032/43-0011
Dok.: 1689950

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 76 (Alm. del), som Folketingets Erhvervsudvalg har stillet til justitsministeren den 29. oktober 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Trine Torp (SF).

Nick Hækkerup

/

Anders Lotterup

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 76 (Alm. del) fra Folketingets Erhvervsudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, om det kan sikres, at den danske sommerhusprotokol opretholdes med Erhvervsstyrelsens udkast til ny vejledning for udlejning af sommerhuse m.v. fra september 2020?”

Svar:

1. Efter sommerhusloven må en ejer eller bruger af sommerhuse ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end et år udleje sommerhuse til ferie- og fritidsformål m.v.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens udkast af 23. oktober 2020 til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v., at formålet med vejledningen er – inden for rammerne af den gældende sommerhuslov og hidtidige praksis – via nogle generelle formodningsregler at gøre det enklere og lettere for sommerhusejere at vurdere, hvornår udlejning af sommerhuse i almindelighed ikke vil blive betragtet som erhvervsmæssig.

Erhvervsstyrelsen lægger i udkastet til vejledning op til følgende formodningsregler:

- Der er formodning for, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse og ægtefællers og samlevendes udlejning af op til 4 sommerhuse ikke har en erhvervsmæssig karakter, hvis sommerhusejeren eller husstanden selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter.
- Der er formodning for, at udlejning har erhvervsmæssig karakter, hvis en enkeltperson udlejer mere end 2 sommerhuse, eller ægtefæller eller samlevende udlejer mere end 4 sommerhuse.
- Der er formodning for, at udlejning af to eller flere store sommerhuse med en samlet betydelig lejeindtægt har erhvervsmæssig karakter.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning, at der kan være konkrete forhold i den enkelte sag, som vil medføre, at udlejningen under alle omstændigheder efter en samlet vurdering vil blive betragtet som erhvervsmæssig. I den forbindelse fremgår det af udkastet til vejledning, at der i en konkret vurdering også kan indgå andre kriterier, såsom formålet

med opførelsen eller erhvervelsen af sommerhuset, lejeindtægternes størrelse m.v. eller andre forhold, som kan være af betydning for, om udlejningen vurderes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

2. Erhvervsstyrelsen har oplyst, at udkastet til vejledning er udarbejdet på baggrund af en udredning fra Kammeradvokaten om hidtidig administrativ praksis og retspraksis efter sommerhusloven, og at følgende fremgår af udredningen:

- Sommerhusloven definerer ikke ”erhvervsmæssig udlejning”, og lovens forarbejder indeholder kun en begrænset beskrivelse af, hvornår udlejning skal anses for erhvervsmæssig efter § 1, stk. 1, nr. 1. Det beror således i første omgang på en fortolkning af bestemmelsen, hvornår dette er tilfældet.
- En fortolkning af § 1, stk. 1, nr. 1, fører dog ikke til en fuldstændig afklaring af, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning. Bestemmelsen overlader således myndighederne et vist skøn ved fastlæggelsen af, hvilke kriterier der indgår i vurderingen af, om en udlejning er erhvervsmæssig.
- Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og forarbejderne til bestemmelsen, forudsætter, at der i den enkelte sag skal foretages en samlet vurdering af de konkrete omstændigheder ved afgørelsen af, om udlejningen af et sommerhus er erhvervsmæssig.

Efter det oplyste fremgår det også af Kammeradvokatens udredning, at der ikke kan siges at have dannet sig en fast praksis for vurderingen af udlejningens længde eller egen brug.

Det fremgår efter det oplyste videre af udredningen, at kriteriet ”sommerhusets størrelse” næppe er egnet til generelt at blive tillagt væsentlig betydning for afgørelsen. Sommerhusets størrelse vil dog efter Kammeradvokatens vurdering i visse tilfælde være relevant i tilslutning til andre kriterier, især hvis der er tale om meget store sommerhuse. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis samme ejer udlejer 2 eller flere meget store sommerhuse med tæt indbyrdes beliggenhed og en betydelig samlet lejeindtægt.

3. Sommerhusloven bidrager sammen med den øvrige værnslovgivning (landbrugsloven, planloven mv.) til at modvirke udhulning af erhvervelses-

lovgivningen, som er den lovgivning, Danmark i medfør af sommerhusprotokollen – uanset EU-traktaternes bestemmelser om fri bevægelighed – kan opretholde i den affattelse, der var gældende ved sommerhusprotokollens tilblivelse i 1992.

Erhvervslovgivningen indebærer, at personer, der ikke har eller tidligere har haft bopæl i Danmark i sammenlagt 5 år, kun med Justitsministeriets tilladelse kan købe en fast ejendom i Danmark.

På baggrund af EU-rettens bestemmelser om fri bevægelighed gælder kravet om tilladelse ikke, hvis ejendommen skal tjene som helårsbolig for køberen eller er en forudsætning for, at den pågældende køber kan drive selvstændigt erhverv eller levere tjenesteydelser i Danmark, dvs. udøve erhvervmæssig virksomhed.

Højesteret har i en dom fra 2006 (UfR 2007.99H) bekræftet, at det efter erhvervslovgivningen er den faktiske anvendelse af ejendommen, som er afgørende for, hvilken type ejendom der konkret er tale om (f.eks. en erhvervmæssig ejendom).

Selv om værnslovgivningen i sig selv ikke er omfattet af sommerhusprotokollen, er der ved lempelser af værnslovgivningen grund til at holde sig for øje, om de påtænkte ændringer konkret kan føre til et pres på det fælles formål bag erhvervslovgivningen og sommerhusprotokollen (at sikre personer bosat i Danmark en fortrinsret med hensyn til erhvervelse af sekundære boliger f.eks. sommerhuse).

Et sådant pres ville eksempelvis kunne aktualiseres ved en lempelse af sommerhuslovens tilladelseskrav med hensyn til erhvervmæssig udlejning af sommerhuse. En sådan lempelse ville indebære, at unionsborgere fra andre EU-lande i medfør af EU-rettens regler om fri bevægelighed for erhvervsdrivende og tjenesteydere ville have ret til at opkøbe sommerhuse i Danmark med henblik på at drive udlejningsvirksomhed uden Justitsministeriets tilladelse efter erhvervsloven. Sommerhusprotokollen ville ikke kunne forhindre unionsborgernes køb af sommerhuse i et sådant tilfælde.

4. Det er Justitsministeriets opfattelse, at Erhvervsstyrelsens udkast til vejledning, der er holdt inden for rammerne af den gældende sommerhuslov og hidtidige administrative praksis, ikke udviser grænsen mellem fritidsbeboelse og erhvervmæssig udlejning.

Tværtimod indebærer udkastet til vejledning, at udlejning af sommerhuse fortsat kun kan ske inden for visse rammer, som netop skal forhindre, at der foretages erhvervsmæssig udlejning, herunder forhindre opkøb af sommerhuse med henblik på at drive udlejningsvirksomhed. Det er i den forbindelse afgørende, at der uanset de opstillede generelle formodningsregler fortsat skal være mulighed for at foretage en konkret vurdering af, om udlejningen som følge af særlige omstændigheder får en sådan professionel karakter, at den må betragtes som erhvervsmæssig.