



## **Notat**

### **Sommerhuse til udlejnings- og turismeformål i sommerlandet**

Sommerhuskulturen i Danmark er præget af mindre sommerhuse på under eller lige over 100 kvadratmeter (80 pct.), der benyttes af enkeltstående husstande. I visse tilfælde kan der være suppleret med et gæste- eller legehuse, hvor gæster kan overnatte.

Grundstørrelserne varierer meget – fra grunde på 2.500 kvadratmeter og helt ned 350 kvadratmeter. Når sommerhuse udlejes, sker det typisk på ugebasis via et udlejningsbureau, og lejerne er husstande på ferie.

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje og grønne arealer (typisk 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 skønner, 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 den attraktion, 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.

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 hilser det velkomment, at sommerhuse udlejes som supplement til ejernes udgifter til sommerhuset. FL har ligeledes forståelse for, at det giver et bidrag til økonomien i lokalsamfundet, at sommerhusejerne stiller deres huse til rådighed for udlejning.

Men hvis omfanget af udlejning bliver for stort, så kan det ske på bekostning af selve den kvalitet, sommerhusområdet udgør. Det bliver særlig grelt, hvis der bygges sommerhuse, der er økonomisk baserede på, at sommerhuset er udlejet stort set konstant. Så forsvinder de ressourcer, der skal være til stede for at holde fællesskabet intakt. De sårbare minisamfund, som grundejerforeningerne udgør, trues, og måske opgives badebroen, måske bliver poplerne ikke stynet og måske fyldes afvandringskanalerne med sand og grøde.

Der er endvidere forskellige kilder til konflikter, når omfanget af udlejning bliver for stort. Lejere trækker på områdets faciliteter, uden at ejerne oplever, at der bidrages til faciliteterne, og helt konkret kan vinterudlejning i mange sommerhusområder give anledning til konflikter. Ejere, som har vinterbopæl et andet sted, sørger ikke for et vintervedligehold i sommerhusområdet i det omfang, som det kendes på villavejen. De ejere, som måtte vælge at holde jul i sommerhuset, kender til disse vilkår og accepterer dem. Den accept kan næppe forventes hos en familie, der lejer et sommerhus i en uge til at holde jul i.

Endelig er særligt megasommerhuse med tyve eller flere gæster et stigende problem i sommerhusområder. Trafikbelastningen af – ofte små – veje øges, der mangler plads til parkering, strandarealet kan ikke rumme det store antal gæster, og det ikke ualmindeligt, at støj fra musik og mennesker er en daglig plage for de sommerhusejere, der ønsker at benytte deres sommerhus til afslapning og fredfyldte stunder.

Megasommerhusene presser sommerhusområderne særlig hårdt, da de som hovedregel bygges med erhvervs-mæssig udlejning som formål. Hovedaktøren på dette område, Skanlux, lægger i en udtalelse til Politiken den 20. december 2019 ikke skjul på, at prisen på sommerhusene er så høj, at kun systematisk udlejning kan få forretningen til at løbe rundt for både køberen og Skanlux. Det bekræftes af en ejer med investeringer i tre megasommerhuse, der til Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2020, udtaler, at han vil gå personligt konkurs, hvis han ikke kan udleje som hidtil.

En udvikling med voldsom udlejning er hverken til gavn for ejere, lejere eller det omgivende samfund, der skal have økonomisk udbytte af sommerhusejere og turister.

Derfor er det vigtigt, at sommerhusudlejning holdes på et niveau, hvor ind-

tægter fra udlejning er et bidrag til ejerens udgifter, men hvor det samtidig undgås, at der bygges og indrettes sommerhuse alene med det formål at tjene penge på udlejning.

Fritidshusejernes Landsforening anbefaler på denne baggrund,

- at der tages skridt til at løbende at kontrollere og sætte stop for al udlejning, der har karakter af erhvervsmæssig sommerhusudlejning.
- at der sættes et loft over antallet af uger, et sommerhus kan udlejes.
- at udlejning begrænses til den sommerperiode, hvor sommerhuse kan benyttes af ejeren.
- at overholdelsen af disse regler kontrolleres.

Sluttelig skal Fritidshusejernes Landsforening pege på, at svækkelser i og forskelligartede fortolkninger af de danske sommerhusregler kan udgøre en trussel mod Danmarks særlige undtagelsesregler om udlændinges køb af sommerhuse i Danmark. FL ønsker at fastholde undtagelsesreglerne og lægger vægt på at reglerne ikke eroderes.

JCJ  
09/III-2020