



**Noter fra videokonference onsdag 18.03.2020 kl. 14 til kl. 15.**

Deltagere:

ERST     Kontorchef Sara Aasted Paarup – (SAP)

          Fuldmægtig Frederik Tom-Petersen – (FTP)

FL        Formand Johs Chr Johansen – (JCJ)

          Formand for FLs medlemsudvalg Flemming Jensen – (FJ)

Efter velkomst til mødet indledte SAP med en orientering om, at de varslor Erhvervsstyrelsens har udsendt i en række sager om erhvervsmæssig udlejning, har givet anledning en del reaktioner, og at noget af det der efterspørges blandt andet, er klare rammer for udlejning. Erhvervsministeren har på den baggrund bedt Erhvervsstyrelsen igangsætte arbejdet med en vejledningsindsats.

De sager, som ERST har sendt varsel med påbud om ophør af erhvervsmæssigudlejning vedrører meget store sommerhuse, primært beliggende i klynger.

Erhvervsstyrelsens arbejde med vejledningsindsatsen afsøger 3 spor:

1. En vejledning for udlejning af sommerhus til sommerhusejerne, således at disse ved, hvornår de er på den rigtige side af loven,
2. Drøftelser sammen med Feriehusudlejernes Brancheforening og Dansk Erhverv, som har foreslået et udlejningskodeks, som bl.a. skal indeholde forhold om, hvorledes affald og støj skal håndteres.
3. Drøftelser med KL om en vejledning til kommunerne vedrørende planlægning af nye sommerhusområder.

JCJ gennemgik overordnet FLs notat, som var sendt frem i forvejen til ERST og nævnte derudover Sønderborg Kommunes opfattelse af, at

sommerhuse kun kunne udlejes 9 uger om året, som eksempel på den forvirring, der findes om reglerne.

Det åbnede op for nogle replikker, hvorefter JCJ foreslog, at ERST kunne tage et spor 4 med i betragtning – Muligheden for at sætte et loft på antallet af uger et sommerhus kan udlejes. JCJ nævnte den løsning, der er aftalt for lejligheder i byerne i forbindelse med Airbnb udlejning. Formålet med den regulering er beskytte ejer- og lejerforeninger i byerne mod at blive kvalt af udlejning, der i nogle byer har antaget erhvervsmæssig karakter.

JCJ gjorde opmærksom på, at sommerhusgrundejerforeninger ofte er små og sårbare, men samtidig garanten for at sommerhusområdet er attraktivt – også for lejere. Airbnb modellen har et loft på 70 dages udlejning om året med mulighed for have det til 100 dage. FL har ikke noget forslag til en fast grænse, men finder det afgørende at grænsen lægges, så forretningsmodeller som Skanlux ikke er mulige.

JCJ nævnte i den forbindelse, at hvis den forretningsmodel ikke stoppes, vil såvel Erhvervsstyrelsen som klagenævnene blive lagt ned af klagesager.

Den specifikke sag i Sønderborg med GF Fiskervej og Dalmoose, hvor Skanlux vil bygge en klynge med 21 store sommerhuse blev drøftet, JCJ oplyste, at adgangsvejen til klyngen går igennem Fiskervej/Dalmoose af en enssporet vej, hvor biler for at passere hinanden skal trække ud i rabatten. Det vil give gener og konflikter, hvis husene konstant udlejes og der må påregnes fem-seks biler ugentligt ved hvert hus.

Det er noget tilsvarende, der gør sig gældende, ved en ligeledes aktuel sag i ved Marielyst i Guldborgsund kommune, hvor Skanlux bygger huse i en klynge inde midt i et tidligere Dansk Folkeferie Center, der i dag er omdannet til enkelt sommerhuse.

SAP spurgte til, om der fandt drøftelser sted mellem Skanlux og de berørte grundejerforeninger. JCJ svarede, at det tilsyneladende var forskelligt fra område til område, men også at sådanne forhandlinger i virkelighed dokumenterede, at det er Skanlux, der er den reelle ejer af de store sommerhuse, og at det dermed dokumenteres, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse. JCJ nævnte, at Skanlux i korrespondance med Fiskervej/Dalmoose skriver: "*det vil ikke være muligt for ungdomsgrupper at leje husene,*", og bemærkede dertil, at en sådan garanti ikke har nogen juridisk værdi, og i øvrigt kun kan udstedes af en ejer, hvilket ligeledes dokumenterer, at det er Skanlux, der er den reelle ejer.

SAP og FTP spurgte til, hvorledes forholdet er mellem kommunerne og sommerhusgrundejerforeningerne.

JCJ svarede, at der var store forskelle på landsplan i forholdet mellem kommuner og sommerhusgrundejerforeninger. Det er FLs vurdering at samarbejdet er ganske tæt i kommuner med store sommerhusområder, forklaringen er formodentlig, at sommerhuse har stor betydning for kommunens økonomi og infrastruktur. I kommuner med begrænset antal sommerhuse er samarbejdet ofte mere behersket.

SAP og FTP spurgte til, om FL havde nogen erfaringer med/ et indtryk af forholdet mellem store sommerhuse og grundejerforeninger.

JCJ henviste til korrespondancen mellem Fiskervej/Dalmoose og Skanlux, som er beskrevet i FLs notat om denne sag, samt til, at i Guldborgsund kommune tilsyneladende har været et møde mellem kommunens forvaltning, Skanlux og en grundejerforening ved Marielyst. Guldborgsund har efterfølgende i pressen benyttet udtrykket, "*at der havde været en god dialog.*" JCJ svarede endvidere, at der fra gammel tid (1920'erne) har været store sommerhuse i Danmark – men at det var for de velstående familier, der om sommeren rykkede på landet med tjenestefolk m.v., som vi kender det fra tv-serien Matador. Nutidens store sommerhuse har en hel anden karakter, og kan påvirke et område voldsomt. JCJ gjorde opmærksom på, at FL ikke lå inde med data, der kan belyse konsekvenserne af al sommerhusudlejning i Danmark, men det er FLs indtryk, at den almindelige udlejning, som giver et velkomment bidrag til sommerhusejernes økonomi, hvor en familie lejer et sommerhus til nogle ugers ferie, ikke giver gener. Det billede vil naturligvis se anderledes ud, hvis et meget stort antal huse i en lille grundejerforening er udlejet i længere tid, for så er der simpelthen ikke ressourcer til at sikre det, der gør sommerhusområdet attraktivt.

Sluttelig nævnte JCJ sommerhusprotokollen. Erhvervsmæssig udlejning er en trussel mod protokollen. Det er ikke det eneste eksempel. Diverse forslag om forsøg med salg til udlændinge er et andet. FL frygter, at når der nappes i sommerhusprotokollen fra alle sider, så øges risikoen for, at Danmark presses til at opgive den. Det er FLs opfattelse, at det ikke vil blive hilst velkommen af den danske befolkning.

ERST takkede for bidragene fra FL, som gav god inspiration og megen viden, som vil indgå i det videre arbejde. ERST vil henvende sig til FL igen, når der tages videre skridt i sagen.

FJ og JCJ – 18/III-2020