

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com>

Udlejning af Mega-Sommerhuse – Administrativ Praksis i Gribskov Kommune

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com> 22. januar 2020 kl. 10.20

Til: Administrationen Gribskov Kommune <ntoer@gribskov.dk>

Kommune <perso@gribskov.dk>

Kære Niels Tørslev,

Udlejning af Mega-Sommerhuse – Administrativ Praksis i Gribskov Kommune

Vi har erfaret fra medierne, at Erhvervsstyrelsen ser på den ulovlige opførelse og udlejning af Mega-Sommerhuse i sommerhusområder, og vores medlemmer følger disse sager med stor interesse, idet vi håber, at disse mega-sommerhuse er opført i overensstemmelse med både gældende lovgivning (Erhvervsstyrelsens bestemmelser) og gældende kommunale regler.

I hvilket omfang afviger Gribskov Kommunes praksis i forhold til Erhvervsstyrelsen's administrative praksis? [h_ps://w2l.dk/file/667471/notat_af_1._marts_2018_om_administra_v_praksis_e_er_sommerhusloven.pdf.pdf](https://w2l.dk/file/667471/notat_af_1._marts_2018_om_administra_v_praksis_e_er_sommerhusloven.pdf.pdf)

Det er ikke i nogens interesse, at investorer får byggetilladelser til at opføre sommerhuse med 20-30 sengepladser, der må forventes at forudsætte helårsudlejning i sommerhusområder, hvor infrastrukturen ikke er forberedt på en sådan ekstrem belastning på f.eks. renovation og belastningen af "i visse tilfælde sårbare sommerhusområder, private fælles veje (ofte mindre grusveje) og parkeringspladser.

Bestemmelserne i Erhvervsstyrelsens administrative praksis, som f.eks.:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Hvis en privatejet feriebolig kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anset som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven.

er måske ikke særligt nemme at kontrollere, efter en given byggetilladelse? En klar kommunal administrativ praksis vil her være en hjælp for vore medlemsforeninger i en kontakt med Gribskov Kommune, som har den formelle juridiske påtaleret. Brugen af en "Tro og Love Erklæring" i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelser kunne virke meget forebyggende og eksponere åbenlyse tilfælde af "ond tro"?

Vi takker på forhånd for svar.

Med venlig hilsen

På vegne af Bestyrelsen for
Gribskov Landligger Forbund

Kjell Nilsson
Sekretær

Dorethe Ungstrup <dpede@gribskov.dk> 23. januar 2020 kl. 10.08
Til: Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com>
Cc: Niels Tørsløv <ntoer@gribskov.dk>

Kære Kjell Nilsson

Tak for din henvendelse, som du på vegne af bestyrelsen for Gribskov Landligger Forbund har rettet til Gribskov Kommune, idet I ønsker oplyst, i hvilket omfang kommunens praksis vedr. opførelse og udlejning af megasommerhuse stemmer overens med Erhvervsstyrelsens praksis. Efter aftale besvare jeg på vegne af Niels Tørsløv.

Jeg kan oplyse, at Erhvervsstyrelsen har kompetencen i forhold til håndhævelse af reglerne om udlejning af sommerhuse i henhold til lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. Da Gribskov Kommune ikke har kompetencen, har vi naturligvis heller ikke en praksis på dette område. I forhold til byggesager vedr. mega-sommerhuse overholder kommunen byggesagen og bygningsreglementet på disse sager på samme måde som alle andre byggesager. Hvis der ansøges om et mega-sommerhus og dette sommerhus ligger inden for byggeretten og i øvrigt opfylder de regler, der er gældende for et sådan byggeri, har kommunen ikke mulighed for at give afslag på byggeansøgningen. Den eneste mulighed for at hindre opførelse af sommerhuset ville være at nedlægge et § 14-forbud, som derefter ville skulle følges op ad en lokalplan. Dette middel er ikke noget kommunen normalt anvender.

I foreslår, at vi stiller krav om, at bygherre på tro og love oplyser, at sommerhuset ikke må udlejes erhvervsmæssigt.

Dette er ikke en mulighed, da kommunen som nævnt ikke har kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt sommerhuset må udlejes erhvervsmæssigt eller ej. Hvis kommunen krævede en sådan tro og love erklæring, ville kommunen forudgribe sager, som ligger under Erhvervsstyrelsens kompetence.

Jeg har fuld forståelse for, at I ønsker, at lovgivningen om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse overholdes. Jeg foreslår, at I henvender jer til Erhvervsstyrelsen, som er myndighed på området, og anmoder om at få dem til at vejlede jer om, hvordan I kan bidrage til, at Erhvervsstyrelsen bedst muligt kan udøve sin tilsynspligt.

Med venlig hilsen

Dorethe Ungstrup

Centerchef
Gribskov Kommune
Center for Teknik og Borgerservice
[Rådhusvej 3](#)
3200 Helsinge
Direkte: 7249 6832
E-mail: dpede@gribskov.dk

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com> 23. januar 2020 kl. 18.11
Til: Erhvervsstyrelsen CVR 10150817 <erst@erst.dk>
Cc: Administrationen Gribskov Kommune <dpede@gribskov.dk>, Administrationen Gribskov Kommune <ntoer@gribskov.dk>

Som det fremgår af vedhæftede mail korrespondance er vi blevet anmodet om at kontakte Erhvervsstyrelsen for vejledning i spørgsmålet om udlejning af Mega sommerhuse i vores kommune.

Det fremgår af Bestemmelserne i Erhvervsstyrelsens administrative praksis, at:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Hvis en privatejet feriebolig kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anset som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven.

Der er et par tilfælde af disse meget store sommerhuse med 20-30 sengepladser, som vores medlemsforeninger har konstateret bliver brugt til udlejning i væsentligt omfang og vi takker på forhånd for Erhvervsstyrelsens vejledning.

Med venlig hilsen

Kjell

Gribskov Landligger Forbund

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com> 14. februar 2020 kl. 18.53
Til: Erhvervsstyrelsen CVR 10150817 <erst@erst.dk>, Erhvervsstyrelsen CVR 10150817 <HanBer@erst.dk>, sarpaa@erst.dk
Cc: Administrationen Gribskov Kommune <dpede@gribskov.dk>, Administrationen Gribskov Kommune <ntoer@gribskov.dk>

Hej,

Vi henviser til vores mail af den 23. januar 2020 og kan ikke se at vi har modtaget noget svar. Dagen leder i Politiken rejser problemsstillingen igen med al ønskelig tydelighed og gør at Gribskov Landligger Forbund meget gerne vil kunne informere vore medlemsforeninger om hvad der kan og skal gøres fra vores og Erhvervsstyrelsens side for at hjælpe kommunen med at forhindre dramatiske forringelser af vore sommerhusområder?

På forhånd tak for Deres vejledning.

Mange hilsener

Kjell

Gribskov Landligger Forbund

Nej til Daysiland Politikens leder 14022020.docx

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com> 29. februar 2020 kl. 12.10

Til: Dorethe Ungstrup <dpede@gribskov.dk>

Cc: Niels Tørsløv <ntoer@gribskov.dk>, Erhvervsstyrelsen CVR 10150817 <HanBer@erst.dk>, Erhvervsstyrelsen CVR 10150817 <erst@erst.dk>

Kære Dorethe,

Tak for dit svar og vi kan bekræfte, at vi vil følge sagen op.

Du skriver:

I foreslår, at vi stiller krav om, at bygherre på tro og love oplyser, at sommerhuset ikke må udlejes erhvervsmæssigt. Dette er ikke en mulighed, da kommunen som nævnt ikke har kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt sommerhuset må udlejes erhvervsmæssigt eller ej. Hvis kommunen krævede en sådan tro og love erklæring, ville kommunen forudgribe sager, som ligger under Erhvervsstyrelsens kompetence.

og for en god ordens skyld vil vi erindre om, at den af os omtalte erklæring ikke specifikt kun var beregnet til udlejning og at den har været bragt op, som forslag fra landliggerens side, på flere, af de nu nedlagte, GKU-møder.

En sådan Erklæringen bruges, så vidt vi erindrer, i Gentofte Kommune, for at sikre at forudsætningerne, så som lokalplaner og tinglyste deklARATIONER og gældende love og bekendtgørelser for givne byggetilladelser er kendte af den kommende bygherre. Denne erklæring giver mulighed for kommunen at revurdere en given byggetilladelse ved misligholdelse. En mulighed, som man ellers ikke har uden erklæringen.

Vi kan ikke se at der er givet nogen forklaring på hvorfor Gribskov Kommune ikke mener at kunne bruge erklæringsformen, som jo også vil kunne hjælpe Erhvervsstyrelsen i sin sagsbehandling?

Sat på spidsen er uvidenhed selvfølgelig ikke et gyldigt juridisk argument for at en bygherre ikke overholder love og bestemmelser, men en erklæring kan måske medvirke til at forholdene bliver bedre undersøgt inden ansøgning om byggetilladelse?

Med venlig hilsen

Kjell

Gribskov Landligger Forbund

Dorethe Ungstrup <dpede@gribskov.dk> 9. april 2020 kl. 11.39
Til: Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com>

Kære Kjell
Tak for dine input.

Vi har nu undersøgt forholdene omkring muligheden for at indføre en tro og love-erklæring endnu engang. Vi har i den forbindelse taget kontakt til Gentofte Kommune, for at høre nærmere om deres model. Gentofte Kommune har oplyst, at de ikke benytter en tro og love-erklæring. Det er, som vi også har oplyst om ved mail den 23. januar 2020, ikke muligt for kommunen at håndhæve en sådan tro og love erklæring.

Jeg anerkender imidlertid problematikken og vi har derfor besluttet, at vi fremover indsætter en orientering i de byggetilladelser, hvor der gives tilladelse til sommerhuse med mere end 10 sovepladser. Heraf vil komme til at fremgå, at der skal søges om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning hos Erhvervsstyrelsen.

Jeg håber, at vi på denne måde kan bidrage til at lovgivningen efterleves.

Med venlig hilsen
Dorethe Ungstrup
Centerchef

Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com> 9. april 2020 kl. 12.41
Til: Dorethe Ungstrup <dpede@gribskov.dk>

Kære Dorthe,
Jeg har for nylig på Weblager.dk læst en nyere byggetilladelse (se side 2 af en ansøgning om byggetilladelse) udstedt af Gribskov Kommune og der noteret mig at ansøger jo rent faktisk erklærer sig bekendt med gældende servitutter og lokalplaner og dette synes jeg umiddelbart lever op til vores oprindelige forslag i det tidligere GKU. Jeg vil orientere bestyrelsen herom, når lejlighed igen gives

Spørgsmålet er så hvis ansøger rent faktisk ikke overholder de bestemmelser vedkommende har skrevet under på at være bekendt med - kan byggemyndigheden, Gribskov Kommune, så kræve byggeriet lovliggjort, såfremt der indsendes dokumenterede klager?

Du og dine kollegaer ønskes en god påske med godt helbred!

Mange hilsner
Kjell

Dorethe Ungstrup <dpede@gribskov.dk> 10. april 2020 kl. 08.55
Til: Gribskov Landligger <gribskovlandligger@gmail.com>

Kære Kjell
Tak for din tilbagemelding.
Hvorvidt vi som myndighed kan håndhæve enkeltsager, beror på en konkret individuel vurdering, så det kan jeg desværre ikke svare generet på.

Med venlig hilsen
Dorethe Ungstrup
Centerchef
Gribskov Kommune
Center for Teknik og Borgerservice