



Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune

Dato: 7. oktober 2020

ERHVERVSSTYRELSEN

sommerhusloven@erst.dk

Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Høringssvar til Vejledningsudkast til Sommerhusloven - Sagsnummer 2020-13072

Gribskov Landligger Forbund og Landliggersammenslutningen i Halsnæs Kommune er i øjeblikket ikke med på Erhvervsstyrelsens høringsliste, hvad vi gerne vil være fremover i spørgsmål om ikke mindst sommerhusloven, herunder især bestemmelser om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse.

Vi repræsenterer medlemsforeninger af sommerhusejerne i Gribskov og Halsnæs kommuner, der som bekendt er blandt Danmarks større sommerhus-kommuner.

Vi opfatter det som positivt, at Erhvervsstyrelsen via sin høringsliste henvender sig til så bredt et udvalg af interesserede - ikke mindst de i denne sammenhæng særligt relevante, nemlig samtlige kommuner, Danmarks Naturfredningsforening, Danske Landskabsarkitekter, Fritidshusejernes Landsforening, HORESTA, Landdistrikternes Fællesråd, Nationalparkernes Fællessekretariat og Kunstakademiets Arkitektskole.

I det foreliggende udkast til vejledning er der i introduktionen gode beskrivelser af de relevante problemstillinger, der bør indgå ved vurderingen af vilkårene for byggeri af og erhvervsmæssig udlejning af store sommerhuse i sommerhusområder, men det bør præciseres, at allerede her mangler fremstillingen en klar sondring på gamle næsten eller helt udbyggede sommerhusområder og så nye områder, der skabes som led i en kommunal planlægning. Sidstnævnte kan reguleres via eksisterende lovgivning, og planlægges der her byggeri af store sommerhuse – ofte omtalt som "Feriefabrikker" - kan mulige købere af mindre og mere traditionelle sommerhuse i disse områder på forhånd se, hvem deres naboer måtte blive.

I gamle eksisterende sommerhusområder er der derimod et særligt behov for at beskytte karakteren af de eksisterende sommerhusmiljøer, der ofte består af ældre huse på mindre parceller, veletablerede grundejerforeninger med fællesarealer og smalle veje, ofte grusveje. I sådanne områder vil der ved skelændringer og om-matrikuleringer kunne skabes meget problematiske vilkår, fordi store sommerhuse med betydelig udlejning dels vil påvirke karakteren af sommerhusområdet, dels vil bidrage til en udnyttelse, der strider mod opfyldelsen af de behov, som stort set alle "almindelige" sommerhusejere har, nemlig et fredsommeligt, støjfrit og konfliktløst liv mellem husejere, der kender spillereglerne i området.

Ældre sommerhusområder, som der er langt flere af end nyetablerede, er meget ofte præget af vilkår, der gør dem sårbare overfor større ændringer, hvad etablering af supersommerhuse meget ofte vil være.

Erhvervsstyrelsens gældende praksis foreskriver:

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger (efterfølgende ændret til 3-4 ferieboliger for at ligestille ægtefæller og samlevende) 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.

Derfor er vi bekymrede ved udsigten til, at man i det fremsendte udkast til vejledning sætter grænser, der indebærer, at kravet til ejerne kun er personligt brug i 2 uger, mens udlejningen kan gå helt op til 35 uger uden at den betragtes som erhvervsmæssig.

Vi anser disse grænser for helt uacceptable, idet det private brug måske - f.eks. for udlandsdanskere - med rimelighed kun kan omfatte brug i 2 uger, men generelt er 2 uger alt for lidt. Samtidig finder vi, at udlejning i samlet et kvartal - dvs. 13 uger - ikke er erhvervsmæssig, men alt over dette antal uger må betragtes som erhvervsmæssig. Altså et klart nej til en grænse på 35 uger.

Erhvervsstyrelsens brug af det uforpligtende ord "kan" i stedet for "bør" eller "skal" gøre vejledningerne åbne for uhensigtsmæssige lokale skøn, som efterfølgende er vanskelige at klage over.

I denne sammenhæng er det et oplagt problem, at der ikke i de fremsendte udkast er anført bestemmelser om kontrol af omfanget af udlejningen, hvad der næppe kan overlades til "tro og love-erklæringer". Vi tager ikke stilling til, hvordan en kontrol bør etableres, men vi mener, at der bør være kontrol - ikke mindst da overdreven udlejning af supersommerhuse dels kan medføre skatteunddragelser, dels på en lang række områder (støj, trafik, affald, ulovlig parkering på brandveje, manglende respekt for lokale ordensregler og pres på naturen) medfører belastning af de omkringliggende parceller.

Uden en saglig påtale- og klagevejledning og tydelige kontrol-foranstaltninger vil der blive åbnet en ladeport for erhvervsmæssig udlejning uden hverken statslig eller kommunal kontrol.

Realiteten er, at de eksisterende "sommerhusfabrikker" allerede i dag påfører hoteller, kursuscentre og lignende erhvervsmæssige institutioner, der virker helt lovligt med moms osv., en unfair konkurrence, som meget vel vil blive stærkt forøget, hvis der udformes vejledninger som i de fremsendte udkast.

Der må i vejledningerne efter de 2 forbunds vurdering ske en skærpelse af kontrol-foranstaltningerne og der må ligeledes ske en præcisering af, at kommunerne bør have en reel tilsynspligt, så eksisterende sommerhusområder ikke udsættes for den belastning, som byggeri og (mis)brug af supersommerhuse meget let kan blive et udtryk for.

Henvendelser vedrørende dette høringssvar kan ske til underskriverne af denne skrivelse

Med venlig hilsen

På Gribskov Landligger Forbunds vegne

På Landliggersammenslutningen
i Halsnæs Kommunes vegne

Annelone Jensen
Formand
gribskovlandligger@gmail.com

Ib Thyge Christensen
Formand
post@landligger-halsnaes.dk