

## Forslag

til

### Lov om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse m. v.

Fremsat den 3. juni 1971 af *boligministeren*.

§ 1. Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det udlejede anvendes til helårsbeboelse.

Stk. 2. Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, gælder bestemmelsen i stk. 1, selv om udlejningen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller selv om beboelsen stilles til rådighed uden vederlag.

Stk. 3. Loven gælder ikke for virksomhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m. v., eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end fem nætter ad gangen.

§ 2. Tilladelsen gives af boligministeren. Den kan bl. a. betinges af, at lejemål kun indgås for kortere tidsrum. I de tilfælde, der er nævnt i § 1, stk. 2, kan tilladelsen tillige bl. a. betinges af, at lejen ikke sættes højere end nødvendigt for dækning af udlejerens omkostninger, eller at der kun udlejes til personer, der er ansat i udlejerens tjeneste.

§ 3. Amdtsråd, kommunalbestyrelser, byudviklingsudvalg, fredningsplanudvalg og

tinglysningsmyndigheder skal afgive indberetning til boligministeren, dersom de kommer til kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af loven.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indberetningspligten og pålægge andre myndigheder end de i stk. 1 nævnte at afgive indberetning.

§ 4. Aftaler, der er indgået i strid med loven eller må antages at være indgået med det formål at omgå den, er ugyldige.

§ 5. Den, der uden tilladelse driver virksomhed, som er omfattet af loven, eller overtræder vilkår for tilladelsen, straffes med bøde.

Stk. 2. For overtrædelser, der begås af aktieselskaber, andelsselskaber og lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

§ 6. Loven træder i kraft den 00. 1971.

Stk. 2. Den, der den 4. juni 1971 drev virksomhed, som omfattes af loven, har krav på tilladelse til videreførelse af virksomheden i samme omfang som hidtil, hvis ansøgning herom indgives inden seks måneder efter lovens ikrafttræden.

§ 7. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bemærkninger til lovforslaget.

### Almindelige bemærkninger.

Landets økonomiske udvikling gennem de sidste årtier har bl. a. medført en stærk forøgelse af efterspørgslen efter jord til rekreativ udnyttelse, navnlig til sommerhusbyggeri.

I 1969 gennemførtes l. led af den nye planlægningslovgivning bl. a. ved gennemførelsen af lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner og lov nr. 314 af 18. juni 1969 om naturfredning.

Ved by- og landzonenloven skete en generel inddragelse af retten til at udnytte og bebygge det åbne land til andet formål end landbrug og dermed ligestillede virksomheder. Tilladelse til anden anvendelse kan herefter alene gives af byudviklingsudvalgene indenfor de etablerede byudviklingsområder og udenfor disse af amtsrådene efter en afvejning af de planmæssige hensyn og hensynet til bl. a. befolkningens rekreative interesser. Nær tilknytning hertil har naturfredningsloven, der pålægger fredningsplanudvalgene at tilvejebringe landskabsanalyser, som er afgørende for den landskabsmæssige bonitering og dermed også for arealanvendelsen i det åbne land.

Af betydning for denne administration er bl. a. mængden og vægten af de byggeønsker, der fremsættes over for myndighederne. En stærk efterspørgsel efter jord til sommerhusbyggeri vil kunne tænkes at gøre det vanskeligere for zonenlovs- og fredningsmyndighederne at administrere lovgivningen efter dens hensigt. På baggrund af de hidtidige erfaringer må det antages, at det indenlandske efterspørgselspres vil stige i de kommende år, og at ikke engang det rent danske behov for sommerhusgrunde i længden vil kunne tilfredsstilles på grund af det begrænsede udbud af egnet jord.

Ved Danmarks indtræden i de europæiske Fællesskaber vil de liberaliseringsforpligtelser, som følger af EEC-traktaten og de i henhold til denne udstedte forordninger og direktiver medføre, at statsborgere og selskaber fra andre medlemslande får adgang til at erhverve fast ejendom på lige fod med danske statsborgere og selskaber, når erhvervsen står i forbindelse med arbejde som lønmodtager, etablering som selvstændig erhvervsdrivende eller udveksling af tjenesteydelser. Dette gælder også erhvervelse af fast ejendom med henblik på erhvervsmæssig virksomhed ved udlejning til rekreative formål. Det er derimod antaget, at man kan opretholde den hidtidige praksis efter lov nr. 344 af 23. december

1959 om erhvervelse af fast ejendom, når erhvervsen ikke har forbindelse med selvstændig erhvervsaktivitet eller arbejde som lønmodtager her i landet. Da jordpriserne i Danmark er lavere end i fællesmarkedslandene, og da de danske kystområder i stigende grad søges som feriemål af befolkningen i de stærkt industrialiserede egne i Centraleuropa, er det nærliggende at antage, at den forøgede adgang for statsborgere og selskaber fra EC-landene til at erhverve fast ejendom i Danmark vil medføre en yderligere stigning i efterspørgslen efter sommerhusgrunde.

Det ekstra pres på det åbne land, som vil kunne blive en følge af den øgede udenlandske efterspørgsel efter jord til sommerhusbyggeri, vil — i forbindelse med den allerede eksisterende betydelige indenlandske efterspørgsel efter ejendomme til dette formål — yderligere kunne gøre det vanskeligt for de lokale og centrale administrerende myndigheder, som er ansvarlige for beskyttelsen og bevarelsen af det åbne land, herunder de rekreative eller særligt naturskønne områder, at gennemføre og fastholde den planlægning, som er i gang, og som må forventes yderligere intensiveret.

Hertil kommer, at det måske er tvivlsomt, om den ved lov nr. 324 af 18. juni 1969 indførte frigørelsesafgift m. v. ved overførelse af et areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde på tilstrækkelig effektiv måde vil kunne modvirke prisstigninger som følge af øget efterspørgsel efter jord med henblik på erhvervsmæssig udnyttelse til rekreative formål. Tværtimod er der en nærliggende risiko for afsmitning af således fremkaldte prisstigninger på jordpriserne i almindelighed. Det vil også af den grund være ønskeligt at imødegå en øget efterspørgsel efter jord.

En sådan imødegåelse ved fredning og erhvervelser efter naturfredningsloven vil allerede på grund af de begrænsede midler, der er til rådighed for naturfredningsformål, ikke være realistisk.

Den gældende planlægningslovgivning har i princippet til formål at søge befolkningens behov bl. a. for sommerhuse tilfredsstillet på en sådan måde, at det ikke strider mod væsentlige modstående hensyn, herunder hensynet til en hensigtsmæssig byudvikling og bevarelse af det åbne land. Gennem planlægningslovgivningen vil man kunne friholde for bebyggelse eller foreskrive, at kun en bestemt bebyggelsesart må forefindes, medens det ud fra et plan-

lægnings synspunkt er uden betydning, om et sommerhus benyttes af ejeren alene, eller om det udnyttes til erhvervsmæssig udlejning. Det er således med hjemmel i planlægningslovgivningen muligt fremover konsekvent at nægte tilladelse til udlægning af nye sommerhusområder, men modstykket til en så restriktiv anvendelse af lovgivningen må være, at man når frem til acceptable alternativer, der er mindre arealkrævende end den traditionelle sommerhusbebyggelse.

Der arbejdes med en etapevis reform af planlægningslovgivningen, men det er ikke muligt at udtale sig om, hvornår de praktiske resultater af dette arbejde kan forventes, og hvis man ønsker at undgå det forventede yderligere pres, synes det derfor nødvendigt ved særlige lovgivningsmæssige foranstaltninger at begrænse netop den erhvervsmæssige udnyttelse.

Det praktiske eksempel på en erhvervsmæssig udnyttelse af rekreative områder er oprettelsen af sommerhuskolonier til udlejning. Imidlertid vil interessen i denne forbindelse formentlig ikke alene være rettet mod jord til opførelse af nye kolonier. Det kan meget vel tænkes, at man i stort omfang vil søge at opkøbe de eksisterende sommerhuse og måske især landarbejder- og fiskerhuse i mindre by- og øsamfund. Bebyggelser i disse områder og særligt på de små øer må på grund af deres idyl og karakteristiske egenart forventes at blive genstand for en stærk interesse fra såvel indenlandsk som udenlandsk side, og de omtalte ejendomme, hvis antal ikke er ubetydeligt, vil derfor kunne blive eftertragtede objekter for erhvervsmæssig udnyttelse.

På den anførte baggrund har man fundet indførelsen af en koncessionsordning for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom, der ikke anvendes til helårsbeboelse, for mest hensigtsmæssig.

De bestående sommerhuskolonier må omfattes af ordningens krav om koncession. Til gengæld må disse kolonier have krav på koncession til videreførelse af driften i samme omfang og på samme måde som hidtil, hvis de ansøger om koncession inden for en vis frist. Denne fremgangsmåde skaber mulighed for at konstatere koloniernes antal, således at man vil kunne træffe afgørelse af, om yderligere foranstaltninger er påkrævede.

Bemyndigelsen til at meddele tilladelser, der — bortset fra fortsat drift af allerede eksisterende sommerhuskolonier — forudsættes givet i meget begrænset omfang, foreslås henlagt til boligministeren. Der foreslås ingen egentlig forudgående kontrol med reglernes overholdelse, men en indberetningspligt for myndigheder, der under deres øvrige arbejde får kendskab til forhold, som begrun-

der en formodning om overtrædelse. Overtrædelse foreslås sanktioneret med bøde.

Den foreslåede ordning frembyder visse afgrænsningsvanskeligheder og muligheder for omgåelse. Af hensyn hertil foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter aftaler, der må antages at være indgået med det formål at omgå kravet om tilladelse, er ugyldige. Man har ikke fundet det muligt at udforme mere præcise regler uden at opbygge et kompliceret system, som synes at stå i misforhold til formålet. Om nødvendigt må ordningen senere udbygges i lys af indvundne erfaringer.

Det må påregnes, at arbejdet med lovens administration vil få et ikke ubetydeligt omfang. I de tilfælde, hvor det ikke klart fremgår af omstændighederne, at der er tale om erhvervsmæssig virksomhed, må der foretages en konkret afvejning og bedømmelse af såvel ansøgeren som projektet, ligesom der kan blive tale om afvejning af planlægningsinteresser over for f. eks. erhvervs- og turistmæssige hensyn. Hertil kommer, at der i tiden umiddelbart efter lovens ikrafttræden skal meddeles tilladelser til de personer og virksomheder, der har krav herpå efter lovens § 6, og at der i overgangsperioden i øvrigt skal fastlægges en praksis for lovens administration.

Boligministeren har oplyst, at det må antages, at lovens administration vil forudsætte, at der i departementet må ansættes to heltidsbeskæftigede medarbejdere med juridisk eller anden dertil svarende uddannelse og en heltidsbeskæftiget medarbejder med kontoruddannelse.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.*

##### *Til § 1.*

Loven omfatter kun udlejning, der foretages af ejendommens ejere og brugere, men ikke turistbureauers og udlejningsfirmaers virksomhed som medlemmand ved udlejning, medmindre virksomheden får en sådan karakter, at den omfattes af omgåelsesreglen i lovens § 4. Derimod kræver en ejers eller brugers erhvervsmæssige udlejning gennem turistbureau eller udlejningsfirma, at ejeren eller brugeren har tilladelse efter loven.

Under hensyn til bl. a. den stigende anvendelse af huse i mindre by- og øsamfund som ferie- og week-end-beboelse har man ikke fundet det muligt at udforme en brugbar definition af begrebet sommerhus og har derfor foretrukket at foretage en negativ afgrænsning på grundlag af den faktiske benyttelse af det lejede. Udtrykket „hus“ eller „husrum“ antages også at omfatte fast opstillede campingvogne. Loven omfatter også udlejning af en del af en ejen-

dom, f. eks. camping- eller gæstehytter eller lejligheder opført i tilknytning til den ejendom, som udlejerens bebor.

#### *Til stk. 1.*

Loven omfatter først og fremmest erhvervmæssig udlejning af sommerhuse, i praksis især i form af oprettelse af sommerhuskolonier eller opkøb af et større antal spredte sommerhuse eller bonde- og fiskerhuse med henblik på udlejning til sommerbeboelse. Den enkelte sommerhusejers udlejning af sit hus vil normalt ikke være erhvervmæssig og omfattes derfor ikke af loven. Omfatter udlejningen mere end to huse, eller får den i øvrigt en mere professionel karakter, må den normalt betragtes som erhvervmæssig.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, har loven til formål at værne de områder af landet, som er særligt egnede til rekreative formål, mod en erhvervmæssig udnyttelse, som på længere sigt vil stride mod en ønskelig planlægning for anvendelsen af disse områder. Det følger heraf, at tilladelse i almindelighed ikke bør gives, hvis ejendommen ligger i en særlig naturskøn egn eller i en egn, som på grund af sit særpræg i øvrigt må anses som eftertragtet rekreativt område. Også hensynet til at modvirke spekulation i ejendomme, der er beliggende i rekreative områder, kan tale for at afslå en ansøgning om tilladelse efter stk. 1.

I særlige situationer, hvor en ønskelig egnsudvikling er afhængig af tiltrækning af turister, kan dette hensyn dog tænkes at veje tungere end de foranævnte principielle betragtninger, således at tilladelse bør gives under hensyntagen til de rekreative og landskabelige forhold. I sådanne tilfælde kan tilladelse tænkes betinget af, at virksomhederne giver offentligheden adgang til at færdes og opholde sig på visse arealer.

Det er en selvfølge, at tilladelse under alle omstændigheder kun vil kunne gives, hvis projektet til lige er godkendt eller vil kunne godkendes af planlægningsmyndighederne.

#### *Til stk. 2.*

For at undgå vanskelighederne ved at skelne mellem erhvervmæssig udlejning og den virksomhed, der udøves af selskaber og foreninger m. v. ved udlejning til medlemmer eller til socialt dårligt stillede mod et vederlag, der ikke overstiger udgifterne, bestemmes det i stk. 2, at selskaber og foreninger m. v. omfattes af loven, selv om udlejning eller fremleje ikke sker erhvervmæssigt, eller selv om beboelsen stilles til rådighed uden vederlag. Det må anses for rimeligt, at der i et vist omfang gives tilla-

delse til oprettelse af sådanne feriekolonier, men der må fastsættes vilkår for tilladelsen til sikring af virksomhedens almennyttige karakter. Stk. 2 omfatter ikke ejendomme, der ejes af det offentlige, f. eks. forsorgens feriekolonier og kommunale feriekolonier for børn.

Loven omfatter også virksomheders oprettelse af feriekolonier til brug for de ansatte, selv om vedkommende erhvervsvirksomhed ikke drives i selskabsform. Det synes rimeligt, at der i et vist omfang gives tilladelse også til oprettelse af sådanne kolonier, men der må fastsættes betingelser med hensyn til kredsen af de personer, der kan benytte kolonien, og der bør næppe gives tilladelse til virksomheder med et meget stort antal ansatte.

De hensyn, der er nævnt ovenfor i bemærkningerne til stk. 1, vil også være af betydning for afgørelsen af, om tilladelse skal gives til virksomheder, der er omfattet af stk. 2.

#### *Til stk. 3.*

Formuleringen i stk. 1 dækker også hoteller og pensionater. Stk. 3 fastsætter imidlertid, at sådan virksomhed falder uden for lovens område, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Det er nødvendigt at medtage de sidstnævnte tilfælde for at sikre mod, at loven omgås ved at indrette servering for beboerne af en sommerhuskoloni. Ligger hotellet i nærheden af en by eller ud til en stærkt trafikeret vej, eller foreligger der andre grunde, som opvejer hensynet til beskyttelse af de rekreative områder, bør tilladelse normalt gives.

Formuleringen i stk. 1 dækker endvidere visse højskoler, kursuscentre og lignende samt visse videnskabelige institutioner, der stiller bolig til rådighed for videnskabsmænd under studiebesøg. Sådant virksomhed undtages ligeledes ved stk. 3, medmindre den får en sådan karakter, at den reelt må sidestilles med en sommerhuskoloni. Efter bestemmelsen vil f. eks. et kongres- eller kursuscenter, hvortil der er knyttet sommerhuse til brug for deltagerne og deres familie, falde ind under loven, hvis opholdet varer mere end fem nætter. Det kan være rimeligt at give tilladelse til sådanne centre på vilkår, der sikrer, at kursusvirksomheden ikke anvendes som dække for en sommerhuskoloni.

#### *Til § 2.*

Det fremgår af de foregående bemærkninger, at der ved lovens administration må lægges stor vægt på både planlægningsmæssige og naturfredningsmæssige hensyn. Kompetencen til at give tilladelse foreslås henlagt til boligministeren, men loven

tænkes administreret i nært samarbejde med fredningsplanudvalgene.

De i paragraffen særligt nævnte betingelser er kun eksempler. Der kan fastsættes andre vilkår til sikring af de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

Tilladelsen gives til den enkelte ejer eller bruger. Det følger heraf, at der skal søges ny tilladelse ved ejerskifte eller ved overdragelse af brugsretten. Det samme gælder, hvis en virksomhed, der hidtil har været drevet under personligt ansvar, omdannes til et aktieselskab eller lignende. Det vil i så fald kunne stilles som vilkår, at overdragelse af aktier i selskabet kræver tilladelse.

#### *Til § 3.*

Til sikring af ordningens overholdelse er der foreskrevet indberetningspligt for en række myndigheder i det omfang, disse i forbindelse med varetagelsen af deres sædvanlige opgaver kommer til kundskab om en påtænkt eller etableret udnyttelse af ejendomme, der er omfattet af ordningen. Da der ikke påhviler dem kontrolopgaver herudover, kan indberetningspligten ikke antages at blive særlig byrdefuld.

#### *Til § 4.*

Bl. a. for at skærpe udlejningsbureauernes agtpågivenhed har man anset det for ønskeligt at gøre aftaler indgået i strid med § 1, stk. 1, ugyldige. Af hensyn til omgængelsesmuligheden har man endvidere indsat en bestemmelse om ugyldighed af aftaler, der er indgået med henblik på at omgå loven.

#### *Til § 5.*

Overtrædelse af ordningen foreslås sanktioneret med bøde. Bestemmelsen er udformet således, at både personer og kollektive enheder som sådanne kan pålægges straf. En automatisk følge af ordningen vil være, at der kan nedlægges fogedforbud mod ulovlig udlejningsvirksomhed, og at reglen i retsplejelovens § 997, stk. 3, om løbende tvangsbøder kan tages i anvendelse.

#### *Til § 6.*

Det foreslås i stk. 2, at den virksomhed, der drives ved lovforslagets fremsættelse, efter ansøgning kan fortsætte i samme omfang som hidtil. Det er en betingelse for, at man har krav på tilladelse efter bestemmelsen, at virksomheden ikke har skiftet ejer eller karakter (f. eks. af sommerhuskoloni for de ansatte eller af almennyttig virksomhed) i tiden mellem forslagets fremsættelse og tilladelsens meddelelse. For at begrænse indgrebet i de nuværende virksomheders stilling forudsættes ordningen dog administreret liberalt over for sådanne virksomheder i tilfælde af ejerskifte, omdannelse til aktieselskab eller gennemførelse af tidligere planlagte udvidelser. Det vil også være rimeligt at vise imødekommethed i tilfælde, hvor virksomheden vel ikke er i drift ved forslagets fremsættelse, men hvor planer om etablering af en virksomhed er langt fremskredne på dette tidspunkt, især hvis der allerede er foretaget betydelige investeringer med henblik på påbegyndelse af virksomheden.