



| Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

8. januar 2021

Titel: Udkast til Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.
Udgivet: 8. januar 2021
Udgiver: Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé
2100 København Ø
T: 3529 1000
M: erst@erst.dk
W: erhvervsstyrelsen.dk
Forside foto: unsplash.com

Indhold

1. Indledning	1
2. Udlejning af 1-2 sommerhuse	4
3. Udlejning af 3-4 sommerhuse (ægtefæller og samlevende)	5
4. Udlejning af flere sommerhuse	6
5. Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning	7
6. Forholdet til planloven	8

1.

Indledning

I denne vejledning gennemgås reglen i sommerhusloven¹ om udlejning af sommerhuse m.v. til ferie- og fritidsformål m.v.² Vejledningen gælder for alle ferieboliger, herunder almindelige sommerhuse, uanset størrelse og placering, dvs. både i sommerhusområder og i by- og landzone. Vejledningen omfatter fx også huse med fleksbolig-status og øvrige helårsboliger uden bopælspligt, når de udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål. I det følgende benyttes betegnelsen "sommerhuse m.v." som fællesbetegnelse for de omfattede boliger.

Sommerhuslovens øvrige regler, herunder reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, selskabers og foreningers (juridiske personers) erhvervelse og udlejning af fast ejendom til rekreative formål m.v. gennemgås ikke i denne vejledning.

Formålet med vejledningen er at beskrive rammerne for privates udlejning af sommerhuse m.v. i forhold til, hvornår en udlejning af Erhvervsstyrelsen vil blive anset for at være henholdsvis erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig.

Efter sommerhusloven må en ejer eller bruger af sommerhuse m.v. ikke uden tilladelse erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end et år udleje sommerhuse m.v. til ferie- og fritidsformål m.v. Ved en bruger forstås lejer, fremlejer eller andelshaver. Sidestillet med ejere og brugere er medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender den faste ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v.

Gennem årene har der været en restriktiv praksis i forhold til muligheden for at få tilladelse til erhvervmæssig udlejning, idet tilladelse til udlejning som udgangspunkt ikke gives. Denne vejledning behandler i øvrigt ikke spørgsmålet om betingelser for meddelelse af en eventuel tilladelse til erhvervmæssig udlejning efter sommerhuslovens § 2.

Det fremgår af sommerhuslovens bemærkninger, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.

I 2017 blev det besluttet at ændre praksis, så udlejning af 3-4 sommerhuse, når der er tale om ægtefæller eller samlevende, almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig forudsat, at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter. Derved blev ægtefæller og samlevende ligestillet med enkeltpersoner.

¹ Lovens titel er ved lov nr. 368 af 9. april 2018 ændret til lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. Sommerhusloven er senest bekendtgjort ved lovebekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013.

² Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, regulerer ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v.

Sommerhusmarkedet har i de senere år ændret karakter bl.a. ved, at sommerhusene bliver væsentligt større og derved passer bedre til moderne familiemønstre, og imødekommer efterspørgslen hos danske og udenlandske turister. Det har givet anledning til usikkerhed om, hvilken betydning størrelsen af et sommerhus bør tillægges i vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Store sommerhuse giver mulighed for en større lejeindtægt, men er også forbundet med væsentligt større omkostninger til finansiering og vedligeholdelse.

Med denne vejledning ønsker Erhvervsstyrelsen indenfor rammerne af den gældende sommerhuslov at modernisere og forenkle sin praksis for, hvornår styrelsen vurderer, at udlejning af sommerhuse m.v. må betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Formålet er at gøre det lettere for borgerne at vurdere, om udlejning vil blive anset for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig i de hyppigst forekommende tilfælde.

Moderniseringen og forenklingen medfører, at Erhvervsstyrelsens vurdering af, om udlejning af sommerhuse m.v. må betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig, opdeles i tre kategorier med udgangspunkt i antallet af sommerhuse, der udlejes. I hver kategori angives retningslinjer for, hvordan udlejning af sommerhuse i almindelighed vil blive vurderet, og der beskrives særlige tilfælde, hvor der må foretages en konkret vurdering.

Kriterier i vurderingen af, om der er tale om erhvervsmæssig udlejning

Det vil fortsat være således, at spørgsmålet om udlejning anses som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig, afhænger af de konkrete omstændigheder. I overensstemmelse med hidtidig praksis vil der navnlig blive lagt vægt på følgende generelle kriterier:

- Antallet af udlejede sommerhuse
- Ejerens eget brug af sommerhuset
- Udlejningens omfang.

I en konkret vurdering kan dog også indgå andre kriterier som formålet med opførelsen eller erhvervelsen af sommerhuset m.v., lejeindtægten eller andre forhold som kan være af betydning for, om udlejningen vurderes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

Sommerhusets størrelse tillægges som udgangspunkt ikke betydning for vurderingen af, om udlejning anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig efter sommerhusloven. Moderne familiemønstre og efterspørgslen hos danske og udenlandske turister retter sig som nævnt i stigende grad mod større sommerhuse. Ved udlejning af et enkelt sommerhus er husets størrelse derfor ikke i sig selv en indikation på, om udlejningen bør betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig. Hvis der er tale om udlejning af flere meget store sommerhuse, vil udlejningen dog efter en konkret vurdering blive betragtet

som erhvervs­mæssig. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

Typiske kategorier af udlejning af sommerhuse:

1. *Enkelt­personers udlejning af 1-2 sommerhuse:* Anses i almindelighed ikke for erhvervs­mæssig, hvis den pågældende reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervs­mæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus, og udlejningen ikke overstiger 41 uger. Konkrete forhold kan dog i særlige tilfælde føre til en anden vurdering, jf. nedenfor.
2. *Ægtefællers eller samlevendes udlejning af 3-4 sommerhuse:* Anses i almindelighed ikke for erhvervs­mæssig, hvis husstanden reelt selv anvender sommerhusene (egen brug), og udlejningen ikke får en mere professionel karakter. Erhvervsstyrelsen vil som udgangspunkt ikke anse udlejningen for erhvervs­mæssig, hvis der er egen brug mindst 2 uger årligt for hvert sommerhus, og udlejningen ikke overstiger 41 uger. Konkrete forhold kan dog i særlige tilfælde føre til en anden vurdering, jf. nedenfor.
3. *Udlejning af mere end 2 sommerhuse for enkeltpersoner og 4 huse for ægtefæller eller samlevende:* I dette tilfælde vil udlejning i almindelighed blive anset for erhvervs­mæssig som følge af antallet af udlejede sommerhuse og udlejningens omfang.

Det er dog en ufravigelig betingelse i sommerhusloven, at der skal foretages en konkret vurdering af, om udlejningen som følge af særlige omstændigheder får en sådan professionel karakter, at den må betegnes som erhvervs­mæssig.

2. Udlejning af 1-2 sommerhuse

Udgangspunkt

Det fremgår af lovens forarbejder, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter.

I overensstemmelse hermed vil Erhvervsstyrelsen som udgangspunkt ikke betragte enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse som erhvervmæssig, hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter.

Det er i vurderingen af egen brug-kriteriet ikke nok, at ejeren eller brugeren kan påvise at have brugt sommerhuset i en periode. Brugen af sommerhuset må også være "reel". Reel egen brug indebærer, at ejeren eller brugerens anvendelse af sommerhuset har et rekreativt formål og ikke udelukkende sker med henblik på at istandsætte og klargøre boligen med henblik på kommende udlejninger.

Det er i den forbindelse udgangspunktet, at sommerhuse anvendes til rekreative/ferie- og fritidsmæssige formål m.v. At en ejer laver større eller mindre vedligeholdelsesarbejder, have- eller malerarbejde m.v., medfører ikke i sig selv, at der vil være tale om en anden anvendelse end rekreativ anvendelse. Anvender en ejer derimod udelukkende sit sommerhus med henblik på at gøre det klar til næste udlejning, taler dette dog for, at sommerhuset anvendes som led i erhvervsdrift og ikke til rekreative formål.

Det vil dog i henhold til sommerhusloven altid afhænge af en konkret vurdering af forholdene, om udlejningen må anses for erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig.

Eksempler på ikke-erhvervmæssig udlejning pga. konkrete omstændigheder

Der kan være særlige forhold, som gør, at udlejning efter en konkret vurdering ikke vil blive anset for erhvervmæssig, selvom der ikke foreligger egen brug eller kun begrænset egen brug. Det kan fx være omstændigheder som sygdom, udstationering i udlandet og lignende forhold. Hvis der foreligger sådanne særlige omstændigheder, vil Erhvervsstyrelsen ikke anse udlejning for erhvervmæssig, selvom der ikke er egen brug eller kun begrænset egen brug.

Det kan heller ikke udelukkes, at den konkrete vurdering af udlejningen af andre ferieboliger end almindelige sommerhuse - det kan fx være en fleksbolig eller helårsbolig uden bopælspligt, der ligger uden for sommerhusområder - vil kunne medføre, at boligen kan udlejes til ferie- og fritidsformål i en længere

periode end 41 uger uden, at udlejningen dermed er erhvervmæssig.

Eksempler på erhvervmæssig udlejning pga. konkrete omstændigheder

Der kan eksempelvis også være særlige forhold i konkrete sager, som kan medføre, at enkeltpersoners udlejning af 2 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 meget store sommerhuse. Retspraksis viser i den forbindelse, at fx lejeindtægten efter en konkret vurdering kan have betydning for den samlede vurdering af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning.

3. Udlejning af 3-4 sommerhuse (ægtefæller og samlevende)

I 2017 ændrede Erhvervsstyrelsen praksis, så ægtefæller og samlevende fremover blev ligestillet med enkeltpersoner i udlejningsmæssig henseende. Praksisændringen skete med udgangspunkt i, at det i lovens forarbejder er præciseret, at enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis ikke betragtes som erhvervmæssig, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får en mere professionel karakter. Ægtepar og samlevende var i Erhvervsstyrelsens hidtidige tilladelsespraksis blevet betragtet som én person i udlejningsmæssig henseende. Dette indebærer, at et ægtepar eller samlevendes udlejning af mere end 2 ferieboliger efter gældende praksis pr. definition blev anset for erhvervmæssig.

Baggrunden for praksisændringen var, at det i takt med den generelle velstandsstigning i samfundet og ændringer i befolkningens familiemønstre var blevet mere udbredt, at enkeltpersoner og familier ejer og deles om flere ferieboliger. Da man ikke fandt, at civilstand og samlivsforhold i sig selv bør være afgørende for borgernes muligheder for at udleje deres ferieboliger, blev den hidtidige praksis på området ændret, så ægtefæller og samlevende fremover blev ligestillet med enkeltpersoner i udlejningsmæssig henseende.

Ægtepar og samlevende fik dermed samme mulighed for at udleje deres ferieboliger, som hvis de hver især udlejede som enkeltpersoner, dvs. op til 4 ferieboliger pr. par.

Det blev samtidig fremhævet, at det som hidtil ville bero på en konkret vurdering, om en given udlejning havde erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig karakter. Det blev derfor forudsat, at parret reelt selv anvender sommerhusene, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Under disse betingelser er det ikke afgørende hvem af ægtefællerne, der formelt ejer ferieboligerne.

Udgangspunkt

Denne praksis vil blive videreført, og som følge heraf vil Erhvervsstyrelsen som udgangspunkt ikke betragte udlejning af op til 4 sommerhuse pr. par som erhvervmæssig, hvis husstanden selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, og udlejningen ikke antager en professionel karakter.

Det er i vurderingen af egen brug-kriteriet ikke nok, at ejeren eller brugeren kan påvise at have brugt sommerhuset/husene i en periode. Brugen af sommerhuset/husene må også være "reel". Reel egen brug indebærer, at ejeren eller brugerens anvendelse af ferieboligen har et rekreativt formål og ikke udelukkende sker med henblik på at istandsætte og klargøre boligen med henblik på kommende udlejninger, jf. den uddybende beskrivelse heraf under pkt. 2 ovenfor.

Det vil dog i henhold til sommerhusloven afhænge af en konkret vurdering af forholdene, om udlejningen må anses for erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig.

Eksempler på ikke-erhvervmæssig udlejning pga. konkrete forhold

Der kan være særlige forhold, som gør, at udlejning efter en konkret vurdering ikke vil blive anset for erhvervmæssig, selvom der ikke foreligger egen brug eller kun begrænset egen brug. Det kan fx være omstændigheder som sygdom, udstationering i udlandet og lignende forhold. Hvis der foreligger sådanne særlige omstændigheder, vil Erhvervsstyrelsen ikke anse udlejning for erhvervmæssig, selvom der ikke er egen brug eller kun begrænset egen brug.

Eksempler på erhvervmæssig udlejning pga. konkrete forhold

Der kan eksempelvis også være særlige forhold i konkrete sager, som kan medføre, at ægtefællers og samlevendes udlejning af op til 4 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervmæssig, uanset at kriterierne om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 eller flere meget store sommerhuse. Retspraksis viser i den forbindelse, at fx lejeindtægten efter en konkret vurdering kan have betydning for den samlede vurdering af, om der er tale om erhvervmæssig udlejning.

4. Udlejning af flere sommerhuse

Hvis en enkeltperson udlejer mere end 2 sommerhuse, eller ægtefæller eller samlevende udlejer mere end 4 sommerhuse, vil der være en formodning for at udlejningen har en professionel karakter, og Erhvervsstyrelsen vil i almindelighed vurdere udlejningen som erhvervmæssig.

5. Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning

Erhvervsstyrelsen skal efter sommerhusloven føre tilsyn med, at reglerne for udlejningen af sommerhuse overholdes. Tilsynet udøves i overvejende grad som et reaktivt tilsyn. Erhvervsstyrelsen yder i den forbindelse generel vejledning til borgere og virksomheder om sommerhuslovens regler, herunder om praksis m.v., med henblik på at sikre, at borgere og virksomheder får tilstrækkelig orientering om, hvilken betydning sommerhuslovens regler har, og overordnet set hvordan borgere og virksomheder lettest og mest effektivt kan opfylde lovens krav.

I tilsynssager, hvor Erhvervsstyrelsen efter en anmeldelse eller eventuelt som led i en tilsynsrunde bliver opmærksom på forhold, som kan være i strid med sommerhusloven, vil styrelsen sædvanligvis indlede med at indhente oplysninger fra Skattestyrelsen. Herefter kontakter styrelsen udlejningsbureauer og ejeren, som får mulighed for at forholde sig til de oplysninger, som Erhvervsstyrelsen er i besiddelse af i sagen. Herefter vil styrelsen vurdere, om der eventuelt er grundlag for at varsle og træffe afgørelse om påbud om at bringe et ulovligt forhold til ophør.

Der træffes i disse sager typisk én af følgende afgørelser:

1. Afgørelse om, at tilladelse ikke kan gives, og påbud om at forholdet skal ophøre inden for en frist, der som udgangspunkt fastsættes til 3 måneder. Der stilles krav om dokumentation for, at den erhvervsmæssige udlejning er ophørt inden for samme frist. Det kan fx være dokumentation for afhændelse af sommerhuse, eller dokumentation for at omfanget af udlejning er nedbragt.
2. Meddelelse om, at udlejningen ikke kræver tilladelse, og/eller at Erhvervsstyrelsen ikke vil foretage sig yderligere i sagen.

I sager, hvor Erhvervsstyrelsen vurderer, at der sker erhvervsmæssig udlejning, vil styrelsen, uanset om der er ansøgt om det, først vurdere, om der kan meddeles tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. En sådan meddeles dog som altovervejende hovedregel ikke.

Hvis Erhvervsstyrelsen træffer afgørelse om, at der ikke kan meddeles tilladelse, og påbyder, at den erhvervsmæssige udlejning skal ophøre, vil styrelsen foretage en konkret vurdering af hvad der skal til for at bringe udlejningen i overensstemmelse med sommerhusloven. Erhvervsstyrelsen vil desuden anmode om dokumentation for, at den erhvervsmæssige udlejning er bragt til ophør. Dokumentationen kan fx være en erklæring fra en advokat, revisor eller et udlejningsfirma om, at den erhvervsmæssige udlejning er ophørt, eller det kan være dokumentation for, at ejendommen er solgt eller ikke længere beskattes efter virksomhedsskatteordningen.

Hvis Erhvervsstyrelsen ikke inden fristens udløb har modtaget den nødvendige dokumentation, kan styrelsen vælge enten selv at undersøge, om forholdet er bragt i orden eller rykke for dokumentationen. Hvis den i rykkeren angivne frist ikke overholdes, eller hvis styrelsen finder, at den erhvervmæssige udlejning ikke er bragt til ophør, kan sagen overdrages til politiet. Politiet vurderer herefter, om der er baggrund for at rejse tiltale for overtrædelse af sommerhusloven.

Overtrædelse af sommerhusloven kan straffes med bøde og eventuelt med konfiskation af udbytte.

6. Forholdet til planloven

Planloven regulerer den periode, som ejeren af et sommerhus m.v. i et sommerhusområde højst må anvende sommerhuset m.v. i løbet af et år, mens sommerhusloven regulerer udlejning af sommerhuset.

Formålet med reglen i planlovens § 40 er at forhindre almindelig helårsbeboelse i sommerhusområder. Efter planloven kan et sommerhus, der ligger i et sommerhusområde, som udgangspunkt anvendes af ejer i op til 34 uger i sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober og derudover anvendes til kortvarige ferieophold på samlet maksimalt ni uger i vinterperioden fra 1. november til udgangen af februar. Det indebærer, at ejers maksimale anvendelse af sommerhuset i et sommerhusområde kan være 43 uger. Det følger af planlovens § 40, stk. 1 og 3³.

Reglen i planlovens § 40 virker dermed parallelt med reglen i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Det betyder, at hverken reglernes formål eller genstand er det/den samme, og reglerne overlapper derfor ikke hinanden. Planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt medfører derfor ikke en tilsvarende ret til også at udleje et sommerhus i samme periode, og vurderingen af udlejningen skal ske efter sommerhuslovens regler.

³ Det bemærkes, at anvendelsesbegrænsningen i planlovens § 40 ikke omfatter ejers anvendelse af ferieboliger m.v., der ligger uden for sommerhusområder.

