



NOTAT

Ændring af vurderingspraksis i forhold til ægtefællers og samlevendes ferieboligudlejning

Sommerhusområderne er naturlige omdrejningspunkter for turismen uden for de større byer. De understøtter butikslivet, skaber jobs og er dermed med til at fastholde liv og udvikle lokalsamfundene.

Sommerhusloven blev indført som optakt til Danmarks indtræden i det Europæiske Fællesskab. Man forventede, at optagelsen i fællesskabet ville medføre en markant forøgelse af presset på det danske ferieboligmarked. For at regulere efterspørgslen blev adgangen til erhvervmæssig ferieboligudlejning væsentligt inddæmnet ved at indføre krav om en særlig udlejningstilladelse.

Det blev i lovens forarbejder præciseret, at privatpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse almindeligvis er fritaget fra kravet om udlejningstilladelse, forudsat at udlejningen sker som supplement til egen brug og ikke får mere professionel karakter. Egen brug udelukker således ikke i sig selv, at udlejningen kan have erhvervmæssig karakter og dermed kræve tilladelse.

I overensstemmelse med forarbejderne er sommerhusloven siden vedtagelsen blevet administreret særdeles restriktivt. Ægtepar og samlevende er i Erhvervsstyrelsens hidtidige tilladelsespraksis blevet betragtet som én person i udlejningsmæssig henseende. Dette indebærer, at et ægtepar eller samlevende pars udlejning af mere end 2 ferieboliger efter gældende praksis pr. definition anses for erhvervmæssig.

I takt med den generelle velstandsstigning i samfundet og ændringer i befolkningens familiemønstre er det imidlertid blevet mere udbredt, at enkeltpersoner og familier ejer og/eller deles om flere ferieboliger. Da civilstand og samlivsforhold ikke i sig selv bør være afgørende for borgernes muligheder for at udleje deres ferieboliger, ændres den hidtidige praksis på området, så ægtefæller og samlevende fremover ligestilles med andre ferieboligejere i udlejningsmæssig henseende.

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

Det vil som hidtil bero på en konkret vurdering, om en given udlejning har erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig karakter. Det forudsættes således fortsat, at parret reelt selv anvender ferieboligerne, samt at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Under disse betingelser er det ikke afgørende hvem af ægtefællerne, der formelt ejer ferieboligerne.

Justitsministeriet har været forelagt praksisændringens forenelighed med EU-retten og har vurderet, at ændringen hverken rejser spørgsmål i forhold til sommerhusprotokollen eller EU-retten i øvrigt.

Betingelserne for privat udlejning vil blive nærmere uddybet i en ny og borgerrettet vejledning om ferieboligudlejning.