

Fremsat den [xx. februar 2019] af erhvervsministeren (Rasmus Jarlov)

## Forslag

til

Lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven  
(Udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

*Erhvervsministeriet*

### § 1

I lov om sommerhuse og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013, som ændret ved § 21 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og § 16 i lov nr. 1658 af 20. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. Lovens *titel* affattes således:

»**Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål og camping m.v.**«

2. I § 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Stk. 1, nr. 1, gælder ikke ejerens og brugerens udlejning af dennes fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.«  
Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

3. I § 1, stk. 4, ændres »stk. 1-3« til: »stk. 1, 3 og 4«.

4. Efter kapitel 1 indsættes:

»Kapitel 2  
*Udlejning af egen helårsbolig*

**§ 5.** Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål i op til 70 dage pr. kalenderår.

**§ 6.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejeres eller brugeres fulde helårsbolig fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår.

Stk. 2. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Stk. 3. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen meddeles til erhvervsministeren.«

5. § 5 affattes således:

»**§ 5.** Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må udleje sin fulde helårsbolig i op til 30 dage pr. kalenderår.

*Stk. 2.* Formidles udlejningen udelukkende af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningsloven § 43, må der ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 70 dage, jf. dog stk. 3.

*Stk. 3.* Ejere og brugere af fast ejendom, som udlejer sin fulde helårsbolig i overensstemmelse med stk. 2, og som i samme kalenderår herudover udlejer husrum i helårsboligen, må udleje sin fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, hvis udlejningen af husrum ligeledes er formidlet af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningsloven § 43. Formidles udlejningen af husrum ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningsloven § 43, må der kun ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 30 dage pr. kalenderår.«

**6. § 6 affattes således:**

»§ 6. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejeres eller brugeres fulde helårsbolig fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

*Stk. 3.* Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen meddeles til erhvervsministeren.«

**7. I § 10 a, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:**

»Kommunalbestyrelsen kan bistå erhvervsministeren med undersøgelser, tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for dennes tilsyn med overholdelsen af § 5 og § 5, jf. § 6.«

**8. I § 10 a indsættes som nye stykker:**

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelsen af dennes tilsyn med § 5 og § 5, jf. § 6,

- 1) behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og private samt fra både offentligt tilgængelige og ikke-offentligt tilgængelige kilder,
- 2) få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister,
- 3) videregive oplysninger, som kommunalbestyrelsen har behandlet, herunder indsamlet og samkørt, til erhvervsministeren.

*Stk. 4.* Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig

- 1) indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst en måned,
- 2) opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dør-tærsklen eller komme ind i boligen. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller bruger betræde et fællesareal.«

*Stk. 5.* Formoder kommunalbestyrelsen på baggrund af de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen har gennemført som led i sin bistand til erhvervsministerens førelse af dennes tilsyn, at der er sket en overtrædelse af § 5 og § 5, jf. stk. 6, skal kommunalbestyrelsen anmelde forholdet til erhvervsministeren som tilsynsmyndighed. Anmeldelsen skal ledsages af de relevante oplysninger.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 6-8.

**9. I § 10 b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 1 og § 4« til: »§ 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6«.**

**10.** »§ 10 c affattes således:

**§ 10 c.** Erhvervsministeren kan i sager om overtrædelse af § 5 og § 5, jf. § 6, i et bødeforlæg tilkendegive, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale en i bødeforlægget angiven bøde.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i retsplejelovens § 834, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2, om krav til indholdet af anklageskriftet og om, at en sigtet ikke er forpligtet til at udtale sig, finder tilsvarende anvendelse på et bødeforlæg efter stk. 1.

*Stk. 3.* Vedtages bødeforelægget, bortfalder videre forfølgning. Vedtagelsen har samme virkning som en dom.«

**11.** I § 10 e, stk. 1, indsættes efter »af erhvervsministeren«: », afgørelser truffet efter forskrifter fastsat i medfør af § 3,«.

**12.** I § 11, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 1«: », § 5 og § 5, jf. § 6«.

### *Transport-, Bygnings- og Boligministeriet*

## **§ 2**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015, som senest ændret ved lov nr. 1733 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:

1. I § 50 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.«

## **§ 3**

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016, som ændret ved lov nr. 734 af 8. juni 2018 og § 35 i lov nr. 1711 af 27. december 2018, foretages følgende ændring:

1. I § 2, stk. 3, 2. pkt., ændres »lov om sommerhuse og camping m.v.« til: »lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping m.v.«

## **§ 4**

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den xx. xx, 2019, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* § 50, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, har virkning fra den 1. januar 2018.

*Stk. 3.* §§ 5 og 6 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5 og 6, træder i kraft den 1. januar 2021.

*Stk. 4.* Udlejning i 2019 frem til denne lovs ikrafttræden indgår ikke i opgørelsen for kalenderåret 2019 efter § 5 og § 5, jf. § 6, i lov om sommerhuse og camping m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 4.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
  - 2.1. Udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål efter sommerhusloven
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.2. Boligreguleringsloven
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
  - 2.3. Tilsyn og kontrol
    - 2.3.1. Gældende ret
    - 2.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
      - 2.3.2.1. Forholdet til reglerne om persondatabeskyttelse
      - 2.3.2.2. Erhvervsstyrelsens anvendelse af oplysninger til brug for førelse af tilsynet
3. Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgere
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

### *1. Indledning*

Dette lovforslag udmønter den del af den politiske aftale om ”*Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien*” af den 17. maj 2018 mellem Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, og Det Radikale Venstre, som vedrører fastsættelse af udlejningsgrænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Den politiske aftale fastsætter

- præcise grænser for, hvor mange dage en ejer, lejer eller andelshaver har ret til at udleje sin egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål, og at udlejning i disse tilfælde ikke kræver kommunalbestyrelsens tilladelse efter boligreguleringsloven,
- en række initiativer til styrkelse af kommunernes mulighed for håndhævelse af reglerne om bopælspligt og
- nye og ændrede bundfradrag og indberetning af deleøkonomiske indtægter.

Dele- og platformsøkonomi er et område i hastig udvikling, og antallet af digitale platforme i dele- og platformsøkonomien er i Danmark vokset fra ca. 10 i 2014 til over 140 i starten af 2017. Deleøkonomien åbner nye muligheder for vækst og innovation, hvor borgere deler deres aktiver med og køber tjenesteydelser af hinanden.

Deleøkonomiske aktiviteter kan være med til bl.a. at sikre en samfundsøkonomisk bedre udnyttelse af husholdningens aktiver. Deleøkonomien giver borgerne større valgfrihed og nye muligheder for at supplere deres indtægt, eksempelvis ved at leje deres bolig ud under rejser og

ferieophold. Samtidig skabes der større konkurrence til gavn for brugerne, som får lavere priser og et bredere udvalg af produkter og serviceydelser til deres rådighed.

Med dette lovforslag indføres der klare regler i lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven) for borgerens udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, både hvis borgeren selv står for udlejningen, og hvis borgeren bruger en eller flere virksomheder til at formidle udlejningen. Borgere, der selv udlejer deres fulde helårsbolig, må udleje boligen i op til 30 dage pr. kalenderår, mens borgere, der udelukkende udlejer gennem en eller flere udlejningsformidlere, som indberetter indtægterne ved udlejningsaktiviteten, må udleje boligen i op til 70 dage pr. kalenderår. Kommunalbestyrelsen bemyndiges dog samtidig til at kunne hæve grænsen på 70 dage til op til 100 dage pr. kalenderår.

I tilknytning hertil foreslås lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) ændret, så udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål efter reglerne i dette lovforslag ikke kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det vurderes, at de nye regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven, efter hvilke det i hvert enkelt tilfælde og under inddragelse af flere forskellige kriterier konkret skal vurderes, om en udlejning er erhvervsmæssig eller ej. Det er således Erhvervsministeriets vurdering, at der vil kunne være tilfælde, hvor en ejers eller brugers udlejning af sin fulde helårsbolig i en periode, som er længere end foreskrevet i de foreslåede regler, efter en samlet vurdering ikke vil blive betragtet som erhvervsmæssig efter de nugældende regler, mens den vil være ulovlig efter de nye foreslåede regler. Omvendt vil selv en meget kort udlejning af en helårsbolig efter de gældende regler i helt ekstraordinære tilfælde kunne vurderes som erhvervsmæssig, mens den vil være lovlig efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler.

De foreslåede nye regler vil ligeledes i visse tilfælde indebære en stramning i forhold til de nugældende regler i boligreguleringsloven. I de kommuner, som ikke følger boligreguleringslovens kapitel VII, og hvor der derfor ikke er bopælspligt, gælder der i dag ingen tidsmæssige begrænsninger for, hvor lang tid en ejer eller bruger må udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, f.eks. via en digital platform. Indførelsen af en tidsbegrænsning for udlejningen i sommerhusloven, som også gælder i disse kommuner, er derfor en skærpelse af reglerne. I de kommuner, som følger boligreguleringsloven, er udgangspunktet, at udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Det er dog antaget i praksis, at der uden samtykke kan ske udlejning i op til 6 uger, uden at dette vurderes at være i strid med loven. Den foreslåede grænse for udlejning på 30 dage, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, som efter dette lovforslag træder i kraft den 1. januar 2021, vil derfor indebære en skærpelse i forhold til den gældende praksis, hvorefter der som anført kan ske udlejning af helårsboligen uden samtykke i op til ca. 6 uger.

Tilsynet med reglerne og disses overholdelse foreslås henlagt til erhvervsministeren, som forudsættes at delegere opgaven til Erhvervsstyrelsen. Erhvervsministeren kan ved førelse af sit tilsyn i et vist omfang bistås af kommunalbestyrelsen. Både erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen bemyndiges i forbindelse hermed til at kunne indhente visse forbrugsoplysninger og opsøge udvalgte husstande. Overtrædelse af de foreslåede regler belægges med bødestraf. I situationer, hvor en ejer eller bruger erkender sig skyldig i overtrædelse af reglerne og erklærer sig rede til at betale en bøde, kan denne pålægges af erhvervsministeren.

Lovforslaget indeholder herudover enkelte øvrige ændringer af sommerhusloven. Således foreslås det at ændre lovens titel, ligesom der foreslås rettet op på en hjemmelsmangel i forhold til klageadgang over afgørelser truffet efter forskrifter (campingreglementet) udstedt efter lovens § 3 om indretning og benyttelse af campingpladser. Desuden foretages der enkelte konsekvensrettelser i sommerhusloven som følge af de foreslåede regler, mens den foreslåede ændring af sommerhuslovens titel ligeledes nødvendiggør en ændring af byggeloven. Endelig foretages der en ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som undtager en ejers eller brugers udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål fra kravet om samtykke.

Ved lov nr. 1727 af 27. december 2018 er der sket en ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatteloven og skatteindberetningsloven, som styrker incitamentet til at udleje egen helårsbolig gennem en tredjepart, der indberetter indtægterne til indkomstregisteret. Lovændringen indebærer, at der er indført nye skatteregler, som giver udlejer mulighed for at opnå et højere bundfradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvis lejeindtægterne indberettes efter skatteindberetningslovens § 43. Herudover er der ved lov nr. 1733 af 27. december 2018 vedtaget en ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som skærper reglerne om kontrol og sanktioner vedrørende bopælspligt.

Samlet set skal dette være med til at sikre, at deleøkonomien bliver et velfungerende marked, der kan være en drivkraft for vækst, innovation og nye job på ordentlige vilkår.

## *2. Lovforslagets indhold*

### *2.1. Udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål efter sommerhusloven*

#### *2.1.1. Gældende ret*

Lov om sommerhuse og camping m.v. blev vedtaget i 1972 som optakt til Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber (EF). Loven omfatter al fast ejendom, både helårsboliger og ferie- og fritidsboliger, som udlejes til *rekreative formål*, og gælder uanset ejendommens zonestatus, det vil sige hvad enten der er tale om byzone, landzone eller sommerhusområde.

Man forventede, at der med optagelsen i fællesskabet ville følge et markant øget pres på det danske ferieboligmarked og dermed også på de rekreative arealer. For at begrænse presset for nye arealudlæg og byggeri til rekreative formål blev mulighederne for erhvervsmæssig ferieboligudlejning væsentligt indskrænket med et krav om en særlig udlejningstilladelse.

Hovedformålet med sommerhusloven er således at hindre et øget pres på landets rekreative arealer, og at lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet, ikke omgås. Sommerhuslovens regler om udlejning har derfor til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af fast ejendom til rekreative formål ikke bliver et erhverv for ejerne.

Sommerhusloven har herudover også et boligforsyningsmæssigt sigte i form af at regulere efterspørgslen på fast ejendom til rekreative formål. Lovens sigte er ikke begrænset til sommerhuse og fritidsboliger i snæver forstand, men udstrækker sig også til at forhindre opkøb af hidtidige helårsboliger med erhvervsmæssig ferieboligudlejning for øje.

Lovens restriktive tilladelsesordning forhindrer i praksis både danske og udenlandske borgere og selskaber i at opkøbe fast ejendom i Danmark med erhvervsmæssig udlejning til rekreative formål for øje.

Det blev dog i lovens forarbejder forudsat, at der i visse særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til erhvervsmæssig udlejning.

Udlejning af helårsboliger til rekreative formål reguleres i dag af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, hvoraf det fremgår, at ejere og brugere af fast ejendom skal have tilladelse efter § 2 til erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år at udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Er der derfor tale om erhvervsmæssig eller langvarig udlejning til rekreative formål, stiller loven krav om en tilladelse. Begrænsningen til erhvervsmæssig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller to sommerhuse fra kravet om tilladelse efter loven. Begrænsningen i langvarig udleje til rekreative formål for et længere tidsrum end 1 år er derimod uden praktisk betydning i relation til udlejning af helårsboliger.

Det fremgår af bemærkningerne til sommerhusloven, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962, at bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, primært tager sigte på erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til sommerbeboelse, f.eks. udlejning efter etablering af sommerhuskolonier eller feriecentre o.l. Bestemmelsen omfatter dog også erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse, f.eks. efter opkøb af flere enkelte sommerhuse eller af bonde- og fiskerhuse eller andre helårsboliger, ligesom bestemmelsen omfatter erhvervsmæssig udlejning af en del af en ejendom.

Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved ”erhvervsmæssig”. Af forarbejderne (Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962) fremgår det dog, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervsmæssig (og dermed omfattet af kravet om tilladelse), hvis udlejningen får ”en mere professionel karakter”. Det er således med ordet ”erhvervsmæssig” ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.

Som eksempel på en ikke-erhvervsmæssig udlejning nævnes i betænkningen til loven (”Betænkning o. lovf. vedr. sommerhuse og camping m.m.”, Folketingstidende 1971-72, tillæg B, spalte 1806), at en husejer i en sommerferieby uden tilladelse efter loven vil kunne udleje sin sædvanlige helårsbolig eller en del deraf til sommergæster, idet en sådan udleje kun i ganske ekstraordinære situationer kan betegnes som ”erhvervsmæssig”.

Bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, administreres i dag efter delegation fra erhvervsministeren af Erhvervsstyrelsen som er tillagt kompetence til at behandle ansøgninger om tilladelser efter loven. Erhvervsstyrelsen har imidlertid ikke behandlet ansøgninger vedrørende udlejning af helårsboliger til rekreative formål.

Erhvervsstyrelsen er ligeledes efter delegation fra erhvervsministeren tilsynsmyndighed efter loven, men har heller ikke behandlet nogen anmeldelser om udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål.

Den omstændighed, at der ikke er behandlet konkrete sager om udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål, betyder, at der ikke er etableret nogen praksis, som kan bidrage yderligere til fortolkning og udmøntning af, hvad der mere præcist skal forstås ved ”erhvervsmæssig” udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål. Begrebet må derfor fortsat alene forstås i lyset af de oprindelige bemærkninger til bestemmelsen, som i hovedtræk er gennemgået ovenfor.

#### *2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Med etableringen af nye deleøkonomiplatforme er det i stigende omfang blevet attraktivt og populært at udleje sin helårsbolig, f.eks. i forbindelse med ferie eller andre situationer, hvor ejeren eller brugeren i et kortere tidsrum ikke selv anvender boligen. De gældende regler i og praksis efter sommerhusloven giver dog ikke noget klart svar på, hvor meget det er muligt at udleje egen helårsbolig uden tilladelse efter sommerhusloven, jf. ovenfor afsnit 2.1.1.

For at skabe klarhed over i hvor lang tid, en ejer eller en bruger må udleje egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, foreslås der nu indført klare grænser for denne udlejning.

Det foreslås i den forbindelse, at udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål fremadrettet reguleres i en selvstændig bestemmelse og ikke længere af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Anvendelse af betegnelsen ”ferie- og fritidsformål” i stedet for ”rekreative formål” er alene udtryk for en sproglig opdatering og udtrykker ikke nogen indholdsmæssig forskel i de to betegnelser.

Grænserne for udlejning gøres efter en overgangsperiode afhængig af den indberetningsform, som ejeren eller brugeren vælger i forhold til skattemyndighederne, det vil sige om ejeren eller brugeren selv angiver den opnåede udlejningsindtægt, eller om en virksomhed formidler udlejningen via en digital platform og i den forbindelse automatisk indberetter udlejningsindtægterne efter skatteindberetningslovens § 43 til indkomstregisteret, jf. §§ 3 og 4 i lov om et indkomstregister (indkomstregisterloven).

Ejere eller brugere, der selv udlejer deres fulde helårsbolig, må efter forslagets § 1, nr. 4, udleje boligen i op til 70 dage pr. kalenderår til ferie- og fritidsformål. Dette gælder, uanset om ejeren eller brugeren selv formidler udlejningen og dermed selv indberetter udlejningsindtægterne, eller om en virksomhed formidler udlejningen og indberetter udlejningsindtægterne. Denne ordning gælder efter lovforslagets § 5, stk. 1 og 3, i en overgangsperiode fra lovforslagets ikrafttræden og indtil den 1. januar 2021, hvor lovforslagets § 1, nr. 5 og 6, træder i kraft. Efter bestemmelsen i den foreslåede § 5, jf. dette lovforslags § 1, nr. 5, må ejere og brugere, der selv udlejer deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, udleje den i op til 30 dage pr. kalenderår, mens ejere eller brugere, der udelukkende udlejer gennem en eller flere udlejningsformidlere, som indberetter udlejningsindtægterne, må udleje boligen til ferie- og fritidsformål i op til 70 dage pr. kalenderår. Dette indebærer, at i tilfælde, hvor en ejer eller en bruger både formidler udlejningen selv og samtidig udlejer gennem en eller flere udlejningsformidlere, der indberetter den fulde lejeindtægt til indkomstregisteret, må denne ejer eller bruger kun udleje i 30 dage på et kalenderår.

Det er forventningen, at den digitale indberetningsløsning, som virksomhederne skal anvende til at foretage automatisk indberetning af udlejningsindtægterne, er færdigudviklet pr. 1. januar 2021. Samtidig hermed træder skatteindberetningslovens § 43 i kraft, således at den herefter også omfatter udlejning af helårsboliger, jf. § 6, stk. 2, i lov nr. 1727 af 27. december 2018 om ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatte-loven og skatteindberetningsloven.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at kunne hæve grænsen for udlejning af en ejers eller en brugers fulde helårsbolig på 70 dage til op til 100 dage pr. kalenderår. Hvis der fastsættes et sådant højere loft, skal kommunalbestyrelsen meddele dette til erhvervsministeren.

Kommunalbestyrelsen kan med virkning for det kommende kalenderår beslutte at sætte en tidligere besluttet forhøjelse af grænsen ned igen, hvis forudsætningerne for den tidligere beslutning har ændret sig.

Kommunalbestyrelsens beslutninger bør træffes i tilstrækkelig god tid til, at ejere og brugere kan nå at indrette sig på de nye grænser. Kommunalbestyrelsen skal offentliggøre beslutningerne på kommunens hjemmeside. Den til enhver tid gældende grænse skal altid fremgå af hjemmesiden.



Det har været overvejet, at indføre en mulighed for kommunalbestyrelsen til at fastsætte differentierede højere lofter forskellige steder i kommunen, hvilket kunne være relevant for kommuner med både by, landsbyer og landdistrikter. For imidlertid at sikre en gennemsigtig og ensartet regelfastsættelse for borgerne og en administrerbar ordning for myndighederne, foreslås der alene en ordning, hvor kommunalbestyrelsen for den samlede kommune kan fastsætte en højere grænse end de 70 dage, jf. ovenfor.

Muligheden for udlejning, som kan bestå i udlejning for en enkelt dag eller for flere enkeltstående eller sammenhængende dage, af den fulde helårsbolig tilkommer ejeren (den, der har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom) eller brugeren (lejer, fremlejer eller andelshaver), som lovligt og faktisk anvender den pågældende ejer-, leje- eller andelsbolig som sin helårsbolig.

Det tilladte antal dage pr. kalenderår for udlejning knytter sig til boligen, det vil sige ikke til husstandens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller har dermed ikke mulighed for at udleje i større omfang, end hvis der var tale om en enkelt beboer.

Hvis der i løbet af et kalenderår imidlertid sker en fuldstændig udskiftning af boligens beboere, f.eks. i forbindelse med salg, genudlejning eller fremleje, foreslås der at gælde den modifikation af det ovennævnte udgangspunkt, at de nye beboeres mulighed for udlejning ikke begrænses af de tidligere beboeres udlejning i samme år. Det vil sige, at de nye beboere kan udleje hele boligen i samme omfang, som hvis boligen ikke havde været udlejet. Det er dog en forudsætning for denne ret til udlejning til ferie- og fritidsformål, at de nye beboere lovligt og faktisk anvender boligen til helårsbeboelse.

Hvornår en bolig kan betragtes som en ejer eller brugers egen helårsbolig, afgøres ud fra en samlet vurdering. En persons bopælsregistrering i CPR kan indgå i denne vurdering som et ud af flere momenter.

Man er som borger bopælsregistreret i CPR på den adresse, hvor man faktisk bor eller opholder sig. I tilfælde, hvor en borger anvender flere boliger her i landet, bopælsregistreres den pågældende i CPR i den af boligerne, hvor vedkommende efter en samlet vurdering må siges at have mest tilknytning til. Man kan således kun have fast helårsbolig i én bolig.

Det indgår også som et moment i vurderingen af, om der er tale om borgerens egen helårsbolig, hvorvidt borgeren rent faktisk opholder sig i boligen.

Derudover skal anvendelsen af boligen som helårsbolig være lovlig i henhold til lovgivningen i øvrigt, herunder f.eks. plangrundlaget, planloven og boligreguleringsloven.

De helårsboliger, som er omfattet af bestemmelsen, er som udgangspunkt ejer-, leje og andelsboliger. Fritidsboliger og sommerhuse, der anvendes som helårsbolig efter reglerne i kapitel 7 og 8 i lov om planlægning (planloven), er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, eller delvis udlejning af en ejendom ("husrum"), eksempelvis udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger, som ikke anvendes som helårsboliger efter reglerne i planlovens kapitel 7 og 8, boliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke anvendes som fritidsbolig efter boligreguleringslovens regler (flexboligtilladelser), pendlerboliger (hvorved forstås en bolig, som ejeren eller brugeren kun bebor lejlighedsvist, f.eks. i hverdage i forbindelse med varetagelse af job i anden by, uden at boligen tjener som ejerens eller

brugerens helårsbolig), tomme boliger, udlejning af dele af en ejendom, som tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig.

Udlejning af andre beboelsesenheder, som efter en konkret vurdering vurderes at være en fast ejendom i sommerhuslovens forstand, men som ikke tjener til ejerens eller brugers fulde helårsbolig, er heller ikke omfattet af bestemmelsen.

Udlejning af sådanne ejendomme til ferie- og fritidsformål reguleres fortsat af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

De foreslåede grænser for udlejning af egen helårsbolig finder alene anvendelse på udlejning af den fulde bolig. Uanset om man aflåser et eller enkelte rum under udlejningen, vil der gælde en formodning for, at det fortsat er den fulde helårsbolig, der udlejes, og reglerne om 30/70/100 dage vil gælde.

Grænserne for, hvor længe en ejer eller en bruger må udleje sin egen fulde helårsbolig, kan efter omstændighederne påvirkes af om og i givet fald hvordan, der i øvrigt sker supplerende udlejning af ”husrum” (værelser) i samme ejendom. Således vil udlejning af ”husrum”, som ikke er formidlet af en virksomhed, som indberetter den fulde lejeindtægt, indebære, at hele boligen maksimalt må udlejes i 30 dage pr. kalenderår. Formidles udlejningen af ”husrum” derimod af en virksomhed, som indberetter den fulde lejeindtægt, påvirkes muligheden for at udleje den fulde helårsbolig ikke.

Lovforslaget udvider ikke adgangen til udlejning til ferie- og fritidsformål i tilfælde, hvor anden offentlig- eller privatretlig regulering allerede begrænser mulighederne for at udleje egen helårsbolig, f.eks. lejelovens § 26 om udlejerens samtykke til lejers udlejning af egen helårsbolig. For almene boliger gælder tilsvarende, at adgangen til udlejning efter den foreslåede ordning fortsat forudsætter udlejerens samtykke, jf. § 79 i lov om almen leje, samt at lejeren ved udlejning ikke kan kræve en højere leje, end lejeren selv betaler for boligen, jf. § 66, stk. 2, i lov om almen leje.

Tilsynet med overholdelse af de nye regler om udlejning af egen fulde helårsbolig foreslås henlagt til erhvervsministeren, som forudsættes at delegere tilsynsbeføjelsen til Erhvervsstyrelsen. Erhvervsministerens kan ved førelse af sit tilsyn i et vist omfang bistås af kommunalbestyrelsen. Se nedenfor afsnit 2.3.

## *2.2. Boligreguleringsloven*

### *2.2.1. Gældende ret*

Mulighederne for at anvende helårsboliger til ferie- og fritidsformål er i dag retligt begrænset af bestemmelserne om bopælspligt i boligreguleringslovens kapitel VII. Efter disse bestemmelser er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at anvende en helårsbolig til andet end helårsbeboelse. De gældende regler om bopælspligt i boligreguleringsloven omfatter boliger, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse. Det vil i praksis sige, at bopælspligten opstår, første gang boligen tilknyttes folkeregistret som helårsbolig.

Det overordnede formål med bestemmelserne er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen. De boligreguleringsmæssige hensyn, som ligger til grund for reglerne, omfatter bl.a. muligheden for at modvirke, at boliger, der inden for de seneste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, tages i brug til midlertidige formål, at forhindre spekulation i boligmarkedet, der forringer boligforsyningen, og at undgå ikke godkendt erhvervsudøvelse i boligområdet. Reglerne giver kommunerne mulighed for at sikre, at den eksisterende boligmasse ikke formindskes og samtidig udnyttes på en effektiv måde.

Bestemmelserne gælder for alle typer helårsboliger (ejer-, leje- og andelsboliger), som er beliggende i de pt. 78 kommuner, hvor boligreguleringsloven finder anvendelse.

Det fremgår på den baggrund af boligreguleringslovens § 50, stk. 1, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat kan benyttes til helårsbeboelse.

Begrebet ”midlertidig benyttelse” omfatter bl.a. den situation, at boligen, uden at helårsbeboeren selv opholder sig i den, anvendes til kortvarige udlejninger som f.eks. til ferie- og fritidsformål. Den tidsmæssige afgrænsning for hvornår kommunalbestyrelsens samtykke skal indhentes, fremgår ikke nærmere af bestemmelsen. I praksis antages det, at en helårsbolig uden kommunalbestyrelsens samtykke kan anvendes til kortvarige udlejninger til ferie- og fritidsformål i sammenlagt op til 6 uger om året, uden at dette betragtes som en overtrædelse af reglerne. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en højere grænse for midlertidig benyttelse af helårsboliger.

De gældende regler indebærer, at kortvarig udlejning af hele boligen til anden anvendelse end helårsbeboelse falder inden for boligreguleringslovens § 50, stk. 1, og kræver derfor kommunalbestyrelsens samtykke, såfremt den anden anvendelse strækker sig ud over sammenlagt 6 uger om året. En kortvarig udlejning af en del af en bolig, hvor udlejeren selv opholder sig i resten af boligen, falder uden for bestemmelsen, og kræver derfor ikke kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved privat udlejning kan ejeren give tilladelse til, at en lejer kan benytte lejemålet til andet end helårsbeboelse, jf. lejelovens § 26, i det omfang anden lovgivning ikke er til hinder herfor. For udlejning af helårslejeboliger til ferie- og fritidsformål betyder det, at sådan udlejning af såvel hele boligen som en del af boligen, kræver ejerens samtykke til, at det lejede benyttes til andet end helårsbeboelse. Inden for de gældende regler kan udlejning af hele eller en del af en helårsbolig med ejerens samtykke således ske i op til 6 uger uden at være i strid med boligreguleringslovens § 50, stk. 1.

#### *2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i boligreguleringsloven, hvorefter udlejning efter sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter § 50, stk. 1, i boligreguleringsloven. Med den foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 50, stk. 1 sikres det, at ejere og brugere, som følger reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål efter dette lovforslag, ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke efter boligreguleringsloven. Herefter reguleres udlejning af en ejers eller en brugers egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål alene af reglerne i sommerhusloven og ikke af begge regelsæt i kombination.

### *2.3. Tilsyn og kontrol*

#### *2.3.1. Gældende ret*

Erhvervsstyrelsen fører efter delegation fra erhvervsministeren tilsyn med overholdelse af de generelle regler i sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig eller langvarig udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål i medfør af sommerhuslovens § 10 a, jf. § 3, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 187 af 6. marts 2018 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Erhvervsstyrelsen efter lov om planlægning, lov om sommerhuse og camping m.v. samt lov om kolonihaver.

Erhvervsstyrelsens tilsyn baserer sig på indberetninger fra kommunalbestyrelserne, skatteforvaltningen og Tinglysningsretten, som er forpligtet til at afgive indberetning til Erhvervsstyrelsen (ligeledes efter delegation fra erhvervsministeren), hvis de kommer til kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af § 1, jf. sommerhuslovens § 11. Erhvervsstyrelsen fører herudover tilsyn med sommerhuslovens regler på baggrund af henvendelser fra borgere, herunder naboer, og hvis styrelsen i øvrigt bliver opmærksom på relevante forhold af betydning for tilsynet.

Når Erhvervsstyrelsen modtager en indberetning eller en henvendelse eller i øvrigt bliver opmærksom på forhold af betydning for tilsynet, vurderer styrelsen i alle tilfælde konkret om og i givet fald hvilken yderligere opfølgning og hvilke yderligere sagsbehandlingsskridt, der skal foretages. For at få oplyst en sag, som f.eks. vedrører en mulig overtrædelse af sommerhuslovens § 1, kan Erhvervsstyrelsen eksempelvis rette henvendelse til skatteforvaltningen for at indhente oplysninger om eventuelle udlejningsindtægter opnået ved udlejning af den konkrete ejendom. Styrelsen kan også rette henvendelse til relevante udlejningsbureauer, som på forespørgsel kan bidrage, uden dog at være forpligtet til det, med oplysninger om omfanget af den mulige udlejning og antallet af dage, som ejendommen har været ejerspærret, ligesom styrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra internettet, aviser o.l. om udlejninger via udlejningsannoncer o.l. Styrelsen søger desuden sagerne oplyst gennem partshøringer.

Erhvervsstyrelsens behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger, er omfattet af databeskyttelsesforordningen (Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse) og lov om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven) samt forvaltningsloven og lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data, jf. nedenfor afsnit 2.3.2.1. og 2.3.2.2.

I tilfælde, hvor Erhvervsstyrelsens oplysning af sagen har ført til, at der efter styrelsens vurdering er sket en overtrædelse af reglerne, kan Erhvervsstyrelsen udstede påbud om lovliggørelse, herunder ophør af ulovlig erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål, og overdrage sager om overtrædelser af reglerne til politiet med henblik på idømmelse af bøder og med henblik på udbyttekonfiskation.

Kommunerne fører tilsyn med overholdelse af boligreguleringsloven, som regulerer boligforsyningen i de kommuner, som har valgt at følge kapitel VII i denne lov (pt. 78 kommuner).

### *2.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Det foreslås at lægge tilsynet med de nye regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål hos erhvervsministeren, som forudsættes at delegere beføjelsen til Erhvervsstyrelsen.

Det forudsættes, at et væsentligt element i Erhvervsstyrelsens tilsyn med de foreslåede regler i lighed med de gældende regler i vidt omfang vil bero på behandling, herunder indsamling og samkøring, af, oplysninger, bl.a. men ikke udelukkende fra forskellige registre.

Der findes flere registre m.v., der indeholder oplysninger, som kan være af væsentlig betydning for førelse af Erhvervsstyrelsens tilsyn med de foreslåede regler. Som eksempler kan nævnes indkomstregisteret, som indeholder oplysninger om de udlejningsindtægter og øvrige oplysninger vedrørende udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål, som måtte være indberettet

til registeret i den forbindelse, jf. § 43 i skatteindberetningsloven, Det Centrale Personregister (CPR), som blandt andet indeholder oplysninger om, på hvilken adresse en person er bopælsregistreret, Bygnings- og Boligregisteret (BBR), som indeholder oplysninger om alle bygninger og private boliger, Den Offentlige Informationsserver (OIS), som ligeledes indeholder en række ejendomsoplysninger og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), som er et landsdækkende register, der indeholder oplysninger om ejerforhold, matrikulære forhold, vurderinger og ejendomsskatter.

Adgang til og behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger fra disse registre muliggør tilvejebringelsen af et oplysningsgrundlag til brug for tilsynsopgaven, herunder til brug for vurderingen af, om en udlejning af en bolig sker i strid med reglerne i dette lovforslag.

Således vil det f.eks. fremgå af indkomstregisteret, om og eventuelt i hvilket omfang, der er foretaget indberetninger om udlejningsindtægter ved udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål. Erhvervsstyrelsen vil i den forbindelse kunne foretage stikprøvekontroller af indtjening over en vis grænse. Indtjening over en vis grænse kan indikere, at det fastsatte antal dage for udlejning, afhængig af indberetningsformen (30/70/100 dage), kan være overskredet.

Oplysninger fra Det Centrale Personregister (CPR) kan anvendes som et element i vurderingen af, om den bolig, som udlejes, tjener som helårsbolig for udlejer, ligesom f.eks. oplysninger fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Den Offentlige Informationsserver (OIS) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister kan bidrage til at tilvejebringe et grundlag for f.eks. at kunne vurdere, om den bolig, der udlejes, er en beboelsesejendom.

Det forudsættes herudover, at det vil være af væsentlig betydning for Erhvervsstyrelsen at få adgang til de oplysninger om lejeindtægter ved udleje af helårsbolig, som borgerne selv har indberettet til skattemyndighederne, ligesom det kan være nødvendigt for styrelsen, f.eks. at undersøge lokalplangrundlaget for at afgøre, om boligen lovligt anvendes som borgerens egen helårsbolig.

Det kan herudover ikke udelukkes, at der til brug for førelse af tilsynet kan være behov for adgang til andre eller flere registre eller oplysninger end nævnt ovenfor, enten i en konkret tilsynssag, eller fordi der i fremtiden oprettes nye relevante registre e.l., eller at der bliver mulighed for at tilgå nye relevante oplysninger m.v., som kan være af betydning for førelsen af tilsynet med reglerne efter sommerhusloven. I givet fald forudsættes det, at ministeren ligeledes skal kunne tilgå og anvende disse registre og oplysninger m.v.

Det bemærkes, at udlejningsformidlers automatiske indberetning til indkomstregisteret først vil kunne ske, når der den 1. januar 2021 foreligger en ny digital indberetningsløsning. Frem til dette tidspunkt skal Erhvervsstyrelsens tilsyn basere sig på adgang til borgernes selvangivne oplysninger om udlejningsindtægter, jf. skattekontrollovens § 2.

Som noget nyt får kommunalbestyrelsen mulighed for, men ikke pligt til, at bistå erhvervsministeren med undersøgelser og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for ministerens førelse af tilsynet. Kommunalbestyrelsen får med forslaget den samme kompetence til at oplyse en sag, som tilkommer erhvervsministeren som tilsynsmyndighed. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan rette henvendelse til f.eks. skatteforvaltningen eller andre offentlige myndigheder eller private for at anmode om oplysninger om konkrete personer og ejendomme, ligesom kommunalbestyrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra internettet, aviser o.l. om udlejninger via udlejningsannoncer o.l.

Kommunalbestyrelsens kompetence er i sit indhold begrænset til at vedrøre sagsoplysning. Det betyder, at der ikke er tillagt kommunalbestyrelsen beføjelser til f.eks. at afgøre, om der i en fuldt oplyst konkret sag skal foretages egentlige håndhævelsesskridt og i givet fald hvilke samt at udføre disse. Beføjelsen hertil, herunder til at udstede påbud, tilkommer erhvervsministeren. Kommunalbestyrelsen er i tilknytning hertil forpligtet til at anmelde sager, hvor kommunalbestyrelsens sagsoplysning har ført til en formodning om, at der er sket overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, til erhvervsministeren, jf. forslaget til ny § 10, stk. 5, se de specielle bemærkninger til nr. 8.

Med forslaget bemyndiges erhvervsministeren (Erhvervsstyrelsen) og kommunalbestyrelsen desuden til at kunne indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned. Oplysninger om forbrugsmønstre og særligt ændringer i disse kan i visse tilfælde anvendes som supplerende oplysninger i sager, hvor der i øvrigt er omstændigheder, der taler for, at der sker udlejning i strid med reglerne.

Det foreslås desuden, at erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen skal have mulighed for at opsøge udvalgte husstande. Et sådant opsøgende tilsynsbesøg kan efter omstændighederne betyde, at erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen kan få yderligere oplysninger, som kan være af betydning i en konkret sag, hvor det skal vurderes, om der sker udlejning i strid med reglerne.

Adgangen for erhvervsministeren og kommunalbestyrelsens kontrolbesøg strækker sig alene hen til husstandens dør. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen må ikke som led i kontrolbesøget gå inden for i boligen.

Det er aftalt mellem aftaleparterne, at der nedsættes et samarbejdsudvalg, hvor erhvervsministeren (Erhvervsstyrelsen) og kommunerne løbende kan drøfte aktuelle udfordringer relateret til udlejningen til ferie- og fritidsformål omfattet af dette lovforslag og tilsynet med de foreslåede regler, herunder koordinering af indsatsen.

Det forventes, at tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål vil blive evalueret i 2022, således at også en evaluering af den automatiske, digitale indberetningsløsning, som forventes at foreligge den 1. januar 2021, kan indgå.

Endelig foreslås det, at erhvervsministeren bemyndiges til at kunne udstede administrative bødeforlæg for overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. En betingelse herfor er, at ejeren eller brugeren af helårsboligen erkender sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale bøden. Vedtages bødeforelægget, bortfalder videre forfølgning. Vedtagelsen har samme virkning som en dom. Det forudsættes ligeledes, at erhvervsministeren delegerer beføjelsen til at udstede administrative bødeforlæg til Erhvervsstyrelsen.

På trods af adgangen til en række relevante oplysninger og muligheden for kontrolbesøg, som beskrevet ovenfor, forventes det, at tilsynet med de foreslåede regler bliver vanskeliggjort af, at det konkrete antal udlejningsdage ikke indberettes. Oplysninger om den konkrete ejendom, udlejningsindtægter, forbrugsoplysninger mm. kan indikere en overtrædelse af de foreslåede regler.

I det omfang en ejer eller en bruger vedgår overtrædelsen, og vedgåelsen konkret findes underbygget af de foreliggende oplysninger, kan tilsynsopgaven føre til udstedelse af et administrativt bødeforlæg, som kan virke adfærdsregulerende.

Der kan imidlertid være tilfælde, både hvor ejer eller bruger ikke vedgår sig overtrædelsen, og hvor det bliver vanskeligt med den fornødne påkrævede klarhed at afgøre, om der er sket en overtrædelse eller ej. Sådanne sager kan ikke føre til udstedelse af administrative bødeforlæg, ligesom de ikke på et ufuldstændigt grundlag kan overdrages til anklagemyndigheden.

I de tilfælde, hvor ejer eller bruger ikke vedgår sig overtrædelsen, men hvor tilsynsmyndigheden i øvrigt med den fornødne klarhed kan dokumentere, at der er sket en overtrædelse af reglerne, skal forholdet overdrages til anklagemyndigheden. Det forudsættes i den forbindelse, at det er en forudsætning for overdragelse af sager til anklagemyndigheden, at sagerne er tilstrækkeligt oplyst.

#### *2.3.2.1. Forholdet til reglerne om persondatabeskyttelse*

De oplysninger, som Erhvervsstyrelsen behandler, herunder indsamler og samkører, i forbindelse med førelse af tilsyn med de nugældende regler i sommerhusloven, er ofte personoplysninger, som er omfattet af databeskyttelsesforordningen (Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse) og lov om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven). Det betyder, at behandlingen, herunder indsamlingen og samkøringen af oplysningerne skal ske i overensstemmelse med disse regler. Det samme vil gøre sig gældende for så vidt angår Erhvervsstyrelsens behandling af oplysninger i forbindelse med tilsynet med de foreslåede regler, hvor det forventes, at det i endnu højere grad end efter de nugældende regler vil være personoplysninger, som vil blive behandlet.

Ifølge databeskyttelsesforordningens artikel 2, stk. 1, finder forordningen anvendelse på behandling af personoplysninger, der helt eller delvist foretages ved hjælp af automatisk databehandling, og på anden ikke-automatisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register. Ved behandling af personoplysninger forstås ifølge forordningens artikel 4, nr. 2, enhver aktivitet eller række af aktiviteter – med eller uden brug af automatisk behandling – som personoplysninger eller en samling af personoplysninger gøres til genstand for, f.eks. indsamling, registrering, organisering, systematisering, opbevaring, tilpasning eller ændring, genfindning, søgning, brug, videregivelse ved transmission, formidling eller enhver anden form for overladelse, sammenstilling eller samkøring, begrænsning, sletning eller tilintetgørelse.

Samkøring af personoplysninger er en særlig form for behandling og er en fællesbetegnelse for forskellige tekniske løsninger, som vedrører sammenkobling af oplysninger, som kommer fra forskellige registre og andre kilder.

Databeskyttelsesforordningens kapitel II indeholder principper for behandling af personoplysninger.

I forordningens artikel 5 er der fastsat en række grundlæggende principper, der gælder for alle behandlinger af personoplysninger, som omfattes af forordningen. Bestemmelsen fastsætter således, at personoplysninger skal behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede. Det fastsættes endvidere, at personoplysninger skal indsamles til udtrykkeligt angivne og legitime formål og ikke må viderebehandles på en måde, der er uforenelig med disse formål (»formålsbestemthed«). Personoplysninger skal også være tilstrækkelige, relevante og begrænset til, hvad der er nødvendigt i forhold til de formål, hvortil de behandles (»dataminimering«).

Endvidere gælder, at personoplysninger skal være korrekte og om nødvendigt ajourførte, og der skal tages ethvert rimeligt skridt for at sikre, at personoplysninger, der er urigtige i forhold til de formål, hvortil de behandles, straks slettes eller berigtiges (»rigtighed«). Det fastlægges tillige i artikel 5, at personoplysninger skal opbevares på en sådan måde, at det ikke er muligt at identificere de registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt til de formål, hvortil de pågældende personoplysninger behandles (»opbevaringsbegrænsning«). Endelig skal personoplysninger behandles på en måde, der sikrer tilstrækkelig sikkerhed for de pågældende personoplysninger, herunder beskyttelse mod uautoriseret eller ulovlig behandling og mod hændeligt tab, tilintetgørelse eller beskadigelse, under anvendelse af passende tekniske eller organisatoriske foranstaltninger (»integritet og fortrolighed«).

I databeskyttelsesforordningens artikel 6 fastsættes de generelle betingelser for, hvornår behandling af oplysninger må finde sted. Af bestemmelsen følger, at behandling kun er lovlig, hvis mindst en af betingelserne i litra a-f er opfyldt, herunder hvis behandling er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, jf. litra c, eller som er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse, eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt, jf. litra e.

Det fremgår i den forbindelse af præambelbetragtning nr. 45, at hvis behandling foretages i overensstemmelse med en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, eller hvis behandling er nødvendig for at udføre en opgave i samfundets interesse, eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, bør behandlingen have et retsgrundlag i EU-retten eller medlemsstaternes nationale ret. Der henvises nærmere til side 129-130 i Justitsministeriets nr. 1565/2017 om databeskyttelsesforordningen.

#### *2.3.2.2. Erhvervsstyrelsens anvendelse af oplysninger til brug for førelse af tilsynet*

Som anført ovenfor i afsnit 2.3.2. er det tanken, at Erhvervsstyrelsen også til brug for førelse af tilsynet med de foreslåede regler om udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål skal behandle, herunder indsamle og samkøre, forskellige relevante oplysninger. De oplysninger, som styrelsen forventes at ville behandle, er bl.a. oplysninger fra indkomstregisteret, Det Centrale Personregister (CPR), Bygnings- og Boligregistret (BBR), Den Offentlige Informationsserver (OIS), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), de oplysninger om lejeindtægt ved udleje af helårsbolig, som er indberettet til skattemyndighederne og eventuelt øvrige relevante oplysninger.

Erhvervsstyrelsens adgang til at behandle, herunder indsamle og samkøre, disse oplysninger og betingelserne for behandling er reguleret af reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, jf. ovenfor i afsnit 2.3.2.1., samt af lov om Erhvervsstyrelsens brug af data, forvaltningsloven og de regler, som regulerer de enkelte registre (lov om et indkomstregister (indkomstregisterloven), lov om Det Centrale Personregister, lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) og bekendtgørelse om videregivelse af data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og øvrige ejendomsdata (OIS-Bekendtgørelsen)).

Lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data har til formål at sikre det retlige grundlag for, at Erhvervsstyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, data, når det er nødvendigt af hensyn til udførelsen af styrelsens opgaver. De oplysninger, som styrelsen kan behandle, er oplysninger fra andre offentlige myndigheder og offentligt tilgængelige kilder samt øvrige oplysninger, som styrelsen er besiddelse af, når det er nødvendigt af hensyn til udførelsen af styrelsens kontrol- og tilsynsopgaver. Loven sikrer desuden, at Erhvervsstyrelsen kan få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske eller juridiske personers økonomiske eller



erhvervsmæssige forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i indkomstregisterloven, når det er nødvendigt af hensyn til udførelsen af styrelsens opgaver.

Det fremgår flere steder i de almindelige bemærkninger til lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data, at loven i vidt omfang er tiltænkt anvendt som led i en styrkelse af mulighederne for gennem en bedre og mere intelligent skattekontrol at bekæmpe virksomheders organiserede svindel med moms og afgifter. Det må imidlertid udledes af bestemmelseernes ordlyd og de specielle bemærkninger hertil, at det ikke har været tanken at begrænse lovens anvendelsesområde til kun at omfatte sådanne enkelte grupper og områder. Det har tværtimod været hensigten, at loven skulle omfatte behandling, herunder indsamling og samkøring, af alle typer af oplysninger, som er nødvendige for udførelsen af Erhvervsstyrelsens opgaver, herunder således også behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger til brug for styrelsens førelse af tilsynet med de foreslåede regler om privatpersoners udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Lov om Erhvervsstyrelsens brug af data sikrer desuden, at Erhvervsstyrelsen kan få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske eller juridiske personers økonomiske eller erhvervsmæssige forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i indkomstregisterloven. Af denne bestemmelse fremgår, at bl.a. statslige myndigheder kan få terminaladgang til indkomstregisteret, i det omfang de pågældende i henhold til anden lovgivning kan få sådan adgang, hvilket således er sikret Erhvervsstyrelsen ved bestemmelsen i § 1, stk. 3, i lov om Erhvervsstyrelsens brug af data.

Adgangen til videregivelse af oplysninger fra CPR-registeret og Erhvervsstyrelsens adgang til at indhente oplysninger fra registeret til brug for Erhvervsstyrelsens tilsynsførelse er reguleret af CPR-lovens kapitel 8. Det fremgår i den forbindelse af lovens § 32, at "[n]år en offentlig myndighed har brug for oplysninger, som er registreret i CPR, kan myndigheden indhente oplysningerne i CPR".

Oplysningerne i BBR-registeret, OIS og ESR er i overvejende grad offentligt tilgængelige.

Erhvervsstyrelsens behandling, herunder indhentelse og samkøring, af oplysningerne fra de nævnte registre, skal, hvad enten de er offentligt tilgængelige eller ikke-offentligt tilgængelige, ske i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesforordningen og -loven.

Erhvervsstyrelsens adgang til andre personoplysninger end nævnt ovenfor, som en anden forvaltningsmyndighed er i besiddelse af, reguleres af databeskyttelsesforordningen og -loven og af lov om Erhvervsstyrelsens brug af data. Erhvervsstyrelsen har på forespørgsel adgang til at behandle, herunder indhente og få videregivet, oplysninger i overensstemmelse hermed. Det følger i den forbindelse af forvaltningslovens § 31, stk. 1, at i det omfang en forvaltningsmyndighed er berettiget til at videregive en oplysning, skal denne myndighed på begæring af en anden forvaltningsmyndighed videregive oplysningen, hvis den er af betydning for myndighedens virksomhed eller for en afgørelse, som myndigheden skal træffe.

Styrelsens adgang til at indhente oplysninger fra andre end forvaltningsmyndigheder kan være begrænset af regler, som helt forhindrer eller begrænser disses muligheder for udlevering af oplysninger.

Med henblik på førelse af et effektivt tilsyn som muligt er det tanken, at Erhvervsstyrelsen, når det vurderes nødvendigt, skal kunne samkøre de indhentede oplysninger. Denne behandling skal ligeledes ske i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesforordningen og -loven.

Kravet om formålsbestemthed i databeskyttelsesforordningens artikel 5 indebærer, at en oplysning, som lovligt er indsamlet i én sammenhæng, kun efter en konkret vurdering og kun, hvis det er forenelige formål, må behandles i en anden sammenhæng, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 4, 2. led, litra a-e, og § 5, stk. 2, i databeskyttelsesloven. Det vurderes, at de oplysninger, som Erhvervsstyrelsen anvender til brug for sit tilsyn, som udgangspunkt opfylder dette krav. Der kan dog være tilfælde, hvor kravet ikke vil være opfyldt. Det er derfor tanken, at bekendtgørelse om Erhvervsstyrelsens behandling af data ændres, således at den også omfatter de oplysninger, som styrelsen skal anvende til brug for førelse af tilsynet med de foreslåede regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Det forudsættes i øvrigt, at Erhvervsstyrelsen tilrettelægger tilsynsarbejdet på en sådan måde, at der ikke behandles oplysninger om flere personer, end hvad der er påkrævet for tilsynets førelse, og at oplysningerne samtidig behandles af så få medarbejdere som muligt.

### *3. Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne*

Lovforslaget vurderes samlet set at have positive regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne på grund af en øget turisme som konsekvens af de nye regler i dette lovforslag. Turisme er et væsentligt erhverv, særligt i landdistrikterne.

Den foreslåede regulering vil skabe klarhed over reglerne for udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål. Denne klarhed over reglerne vurderes samlet set at øge borgernes opmærksomhed og tryghed i forhold til at anvende deleøkonomiske platforme, særligt de portaler, som er bredt kendt og har et stærkt koncept. Dette forventes samlet set og på sigt, særligt efter den 1. januar 2021, at øge den samlede udlejning af egen helårsbolig, særligt med effekt andre steder end i de større byer. Dette medfører, at boligerne i stedet for at stå tomme i ejer og brugers fravær vil huse turister. Borgernes øgede anvendelse af deleøkonomiske platforme forventes således at ville øge det samlede omfang af udlejning til turister, også selvom der i visse tilfælde er tale om en stramning af de eksisterende regler i boligreguleringsloven.

### *4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*

Erhvervsministeren skal føre tilsyn med borgeres overholdelse af udlejningsgrænserne.

Der vil i forbindelse med førelsen af tilsynet være administrative og it-relaterede omstillings- og driftskonsekvenser for tilsynsmyndigheden, idet der skal etableres et it-modul til at indhente og behandle oplysninger til brug for tilsynet.

Det vurderes, at tilsynsopgaven kan afholdes inden for en ramme af 5 millioner kr.

Kommunalbestyrelsens beslutning om, hvorvidt der skal gælde en højere grænse for udlejning end udgangspunktet på 70 dage, ligger inden for det kommunale råderum og har derfor ingen selvstyremæssige konsekvenser for kommunerne.

Erhvervsstyrelsen skal administrere en anmeldeordning for de kommuner, der vælger at sætte loftet højere end 70 dage. Dette vurderes at ligge inden for det statslige udgiftsloft.

I forbindelse med erhvervsministerens førelse af tilsynet med de foreslåede regler forventes der at ske overdragelse af højst 5 forhold årligt til anklagemyndigheden, blandt andet fordi den enkelte sag vil være forholdsmæssigt ressourcekrævende at oplyse i det fornødne klare omfang for tilsynsmyndigheden.

### *5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Reguleringen af deleøkonomien skal sikre, at deleøkonomien bliver et velfungerende marked, der kan være drivkraft for vækst, innovation og nye job på ordentlige vilkår.

Samlet set forventes reglerne at skabe klarhed over, i hvilket omfang udlejning af egen fulde helårsboliger til ferie- og fritidsformål er lovligt, hvilket vurderes at fremme brugen af digitale platforme for udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål. Den øgede brug af digitale platforme til udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål, særligt efter den 1. januar 2021, hvor den automatiske indberetningsløsning forventes at foreligge, forventes at indebære øget udlejning til turister og dermed vækst i turismeerhvervet.

Forslaget har ingen relevans i forhold til digitaliseringsparat lovgivning. Forslaget vurderes desuden ikke at påvirke virksomhedernes muligheder for at teste, udvikle og anvende digitale teknologier og forretningsmodeller, hvorfor principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke vurderes relevante

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet.

#### *6. Administrative konsekvenser for borgere*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser.

#### *7. Miljømæssige konsekvenser*

Der kan være et forøget forbrug af vand, el og varme, i det omfang den udlejede helårsbolig ellers ville have stået tom under ejers eller brugers bortrejse. Lovforslaget vurderes samlet set ikke at have væsentlige miljømæssige konsekvenser.

#### *8. Forholdet til EU-retten*

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

#### *9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 22. januar til den 5. februar 2019 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

#### *10. Sammenfattende skema*

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	5 millioner kr. for staten
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Etablering af it-modul til at indhente og behandle oplysninger til brug for tilsynet
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Øget brug af digitale platforme	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen

Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering	JA	NEJ
/Går videre end minimumskrav i EU-regulering		X
(sæt X)		

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

##### Til nr. 1

Det foreslås at ændre lovens titel fra lov om sommerhuse og camping m.v. til ”lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping m.v.

Sommerhusloven har siden vedtagelsen i 1972 generelt reguleret udlejning af al fast ejendom (”hus og husrum”) til rekreative formål og camping og ikke kun sommerhuse og camping. Udlejning af fast ejendom til andet end rekreative formål reguleres ikke af denne lov. Loven omfatter såvel sommerhuse og fritidsboliger i mere traditionel forstand, som andre ejendomme, der anvendes til udlejning til rekreative formål.

Med den foreslåede ændring gives der loven en mere dækkende titel i forhold til sit reelle indhold. Anvendelsen af betegnelsen ”ferie- og fritidsformål” i stedet for ”rekreative formål” i lovens titel er alene udtryk for en sproglig opdatering og udtrykker ikke nogen indholdsmæssig ændring eller forskel i lovens anvendelsesområde. Se nærmere herom nedenfor til nr. 2.

##### Til nr. 2

Det fremgår af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år må udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

Bestemmelsen indebærer, at en ejer eller en bruger, som ønsker at udleje sin ejendom eller husrum på sin ejendom, skal indhente en tilladelse hertil, hvis udlejningen sker i en periode på mere end 1 år, eller hvis udlejningen er erhvervsmæssig. Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved ”erhvervsmæssig”. Af forarbejderne (Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962) fremgår det dog, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervsmæssig (og dermed omfattet af kravet om tilladelse), hvis udlejningen får ”en mere professionel karakter”.

Det er således med ordet ”erhvervsmæssig” ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.

Den udlejning af hus eller husrum, som reguleres i § 1, stk. 1, nr. 1, er udlejning til ”*rekreative formål*”. Det følger af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1959, hvoraf det fremgår, at “[...] erhvervsmæssig udlejning til rekreative formål gøres afhængig af en særlig tilladelse”.

Af de specielle bemærkninger til § 1, stk. 1, nr. 1 (spalte 1962) fremgår det desuden, at § 1, stk. 1, nr. 1, regulerer udlejning af hus eller husrum til ”sommerbeboelse”. Der er ikke holdepunkter for at antage, at der med anvendelsen af betegnelsen ”sommerbeboelse” er tilsigtet nogen tidsmæssig afgrænsning, der fører til, at den alene skulle kunne regulere erhvervsmæssig eller langvarig udlejning af hus eller husrum til rekreative formål i sommerperioder. Betegnelsen antages alene at være et udtryk for, at udlejning til rekreative formål ofte, men ikke udelukkende, vil finde sted i sommerperioden.

At bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, er begrænset til at regulere udlejning af hus eller husrum til rekreative formål, er i overensstemmelse med sommerhuslovens generelle anvendelsesområde, som ligeledes er afgrænset til at vedrøre rekreative formål eller interesser. Det fremgår af lovens bemærkninger, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1958-59, at sommerhuslovens tilblivelse skete som led i en gennemførelse af ”forskellige lovændringer til styrkelse af samfundets indseende med arealanvendelsen, særligt i det åbne land og i områder af betydning for befolkningens rekreative interesser”. Dette er afspejlet i lovens enkelte kapitler. Kapitel 1 regulerer som anført ovenfor den erhvervsmæssige udlejning af hus og husrum til rekreative formål samt camping, mens kapitel 3 ”regulerer selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse”, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1958. Sommerhuslovens nu ophævede kapitel 2 havde til formål at regulere udnyttelsen af arealer i udlagte sommerhusområder gennem udnyttelsespåbud. Endelig indeholder kapitel 4 ”forskellige bestemmelser”, herunder fastlæggelse af tilsynsbeføjelser, straf, klage, delegation m.v.

Med dette lovforslag foreslås indsat en ny § 1, stk. 2, som har til formål at undtage ejeres og brugers udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål fra den generelle regulering af udlejning af hus eller husrum i § 1, stk. 1, nr. 1. Udlejning af egen fulde helårsbolig skal i stedet reguleres af de foreslåede bestemmelser i lovens §§ 5 og 6, jf. lovforslagets § 1, nr. 4 og 5.

Det betyder, at der ikke længere skal foretages en vurdering af, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig kan betragtes som erhvervsmæssig og dermed omfattet af kravet om tilladelse i sommerhuslovens § 1, stk. 1. Det samme gælder kravet om meddelelse af tilladelse ved langvarig udlejning. Grænserne for, hvor længe en ejer eller bruger må udleje sin egen fulde helårsbolig, reguleres fremadrettet af den foreslåede bestemmelse i § 5 og § 5, jf. § 6.

Ved *ejeren* forstås den person, som efter de almindelige formueretlige regler har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom. I praksis vil det som oftest være den person, som står registreret som ejer i Tingbogen. Ved *brugeren* forstås lejer, fremlejer eller andelshaver. Sidestillet med ejer og bruger er medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender den pågældende ejer-, leje- eller andelsbolig som sin helårsbolig.

Hvornår en bolig kan betragtes som en ejers eller brugers helårsbolig, afgøres ud fra en samlet vurdering af forskellige momenter, herunder ejerens eller brugerens faktiske ophold i boligen, idet en ejer eller bruger kun kan have fast helårsbolig i én bolig, en persons bopælsregistrering i CPR og boligens lovlige anvendelse som helårsbolig i henhold til lovgivningen i øvrigt m.v.

Ved helårsboliger forstås som udgangspunkt ejer-, leje og andelsboliger. Fritidsboliger og sommerhuse, der anvendes som helårsbolig efter reglerne i kapitel 7 og 8 i lov om planlægning (planloven), er ligeledes omfattet.

Ved *fulde* helårsbolig forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn, om der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, som er omfattet af de foreslåede bestemmelser i § 5 og § 5, jf. § 6, eller om der er tale om en udlejning af dele af en helårsbolig, som er reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1. Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst.

Betegnelsen ”ferie- og fritidsformål” er anvendt for at tydeliggøre bestemmelsens indhold og lovens generelle anvendelsesområde og er således ikke udtryk for, at loven regulerer andre typer af udlejning end udlejning til ferie- og fritidsformål. Anvendelsen af ”ferie- og fritidsformål” i stedet for ”rekreative formål” er i øvrigt udtryk for en sproglig opdatering, idet de to begreber her skal forstås synonymt.

Bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, regulerer fortsat udlejning til ferie- og fritidsformål af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, eller delvis udlejning af en ejendom (”husrum”). Som eksempler kan nævnes udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger, som ikke anvendes som helårsboliger efter reglerne i planlovens kapitel 7 og 8, boliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke anvendes som fritidsbolig efter boligreguleringslovens regler (flexboligtilladelser), pendlerboliger (hvorved forstås en bolig, som ejeren eller brugeren kun bebor lejlighedsvist, f.eks. i hverdage i forbindelse med varetagelse af job i anden by, uden at boligen tjener som ejerens eller brugerens helårsbolig), tomme boliger og udlejning af dele af en ejendom, som tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig.

Herudover regulerer bestemmelsen fortsat også udlejning af andre beboelseseenheder, som efter en konkret vurdering vurderes at være en fast ejendom i sommerhuslovens forstand, og som ikke tjener til ejerens eller brugers fulde helårsbolig.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring af henvisningen i § 1, stk. 4, er en konsekvens af, at de gældende bestemmelser i § 1, stk. 2 og 3, bliver til stk. 3 og 4, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 4

De foreslåede bestemmelser er nye.

Det foreslåede nye kapitel 2 har til formål at regulere ejeres og brugers udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Af den foreslåede § 5 fremgår det, at ejere eller brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må udleje den fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål i op til 70 dage pr. kalenderår.

Retten til at udleje den faste ejendom tilkommer *ejeren*, hvorved forstås den person, som efter de almindelige formueretlige regler har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom, i praksis ofte den registrerede ejer i Tingbogen, eller *brugeren*, hvorved forstås lejer, fremlejer eller andelshaver. Sidestillet med ejer og bruger er medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender den pågældende ejer-, leje- eller andelsbolig som sin helårsbolig.

Genstanden for udlejning efter § 5 er den faste ejendom, som lovligt og faktisk tjener til ejerens eller brugerens fulde *helårsbolig*.

Hvornår en bolig kan betragtes som en ejers eller brugers *helårsbolig*, afgøres ud fra en samlet vurdering af forskellige momenter, herunder ejerens eller brugerens faktiske ophold i boligen, idet en ejer eller en bruger kun kan have fast *helårsbolig* i én bolig, en persons bopælsregistrering i CPR og boligens lovlige anvendelse som *helårsbolig* i henhold til lovgivningen i øvrigt.

Ved *fulde helårsbolig* forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn, om der er tale om udlejning af den fulde *helårsbolig*, som er omfattet af de foreslåede bestemmelser, eller om der er tale om en udlejning af dele af en *helårsbolig*, som er reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1. Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde *helårsbolig*, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst.

De *helårsboliger*, som er omfattet af bestemmelsen, er som udgangspunkt ejer-, leje og andelsboliger. Fritidsboliger og sommerhuse, der anvendes som *helårsbolig* efter reglerne i kapitel 7 og 8 i lov om planlægning (planloven), er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde *helårsbolig*, eller delvis udlejning af en ejendom ("husrum"), eksempelvis udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger, som ikke anvendes som *helårsboliger* efter reglerne i planlovens kapitel 7 og 8, boliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke anvendes som fritidsbolig efter boligreguleringslovens regler (flexboligtilladelser), pendlerboliger (hvorved forstås en bolig, som ejeren eller brugeren kun bebor lejlighedsvist, f.eks. i hverdage i forbindelse med varetagelse af job i anden by, uden at boligen tjener som ejerens eller brugerens *helårsbolig*), tomme boliger, udlejning af dele af en ejendom, som tjener til en ejers eller brugers fulde *helårsbolig*.

Udlejning af andre beboelsesenheder, som efter en konkret vurdering vurderes at være en fast ejendom i sommerhuslovens forstand, men som ikke tjener til ejerens eller brugerens fulde *helårsbolig*, er heller ikke omfattet af bestemmelsen.

Udlejning af sådanne ejendomme eller dele heraf reguleres fortsat af lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede § 5 angiver det antal dage i et kalenderår, som en ejer eller en bruger maksimalt må udleje sin fulde *helårsbolig* i, hvis kommunalbestyrelsen ikke har fastsat en højere grænse for udlejningen i medfør af den foreslåede § 6.

Brugen af ordet "kalenderår" i bestemmelsen står i modsætning til f.eks. løbende år. Ved angivelsen af den højst tilladte grænse for udlejning inden for et kalenderår forstås således, at det samlede antal af udlejningsdage, ikke må overstige 70 i det pågældende år. Bestemmelsen stiller ikke krav om, at udlejningen skal ske i sammenhængende (hele) dage eller perioder. Det afgørende er det samlede antal dage, boligen er udlejet i. Ved hvert nyt år påbegyndes en ny opgørelsesperiode.

Det antal dage, som en bolig, der tjener som *helårsbolig* for en ejer eller bruger, maksimalt må udlejes i efter den foreslåede § 5, knytter sig til boligen og ikke til boligens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller har dermed ikke mulighed for at udleje i større omfang, end hvis der var tale om en enkelt beboer.

Sker der imidlertid i løbet af et kalenderår en fuldstændig udskiftning af boligens beboere, f.eks. i forbindelse med salg, genudlejning eller fremleje m.v., begrænses de nye beboeres mulighed for udlejning ikke af de tidligere beboeres udlejning i samme år. Det vil sige, at de nye beboere, hvis betingelserne i § 5 i øvrigt er opfyldt, kan udleje hele boligen i samme omfang, som hvis boligen ikke havde været udlejet.

Formålet med den foreslåede § 5 er at regulere grænserne for udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig. Denne udlejning har hidtil været reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1, men undtages fra denne bestemmelse med forslaget til ny § 1, stk. 2, jf. ovenfor til nr. 2.

Efter § 1, stk. 1, nr. 1, stilles der i dag krav om tilladelse til udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig, hvis udlejningen betragtes som erhvervsmæssig eller langvarig, hvorved forstås som længere end 1 år.

Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved "erhvervsmæssig". Af forarbejderne (Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962) fremgår det dog, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervsmæssig (og dermed omfattet af kravet om tilladelse), hvis udlejningen får "en mere professionel karakter". Det er således med ordet "erhvervsmæssig" ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.

Som eksempel på en ikke-erhvervsmæssig udlejning nævnes i betænkningen til loven ("Betænkning o. lovf. vedr. sommerhuse og campering m.m.", Folketingstidende 1971-72, tillæg B, spalte 1806), at en husejer i en sommerferieby uden tilladelse efter loven vil kunne udleje sin sædvanlige helårsbolig eller en del deraf til sommergæster, idet en sådan udleje kun i ganske ekstraordinære situationer kan betegnes som "erhvervsmæssig".

Der findes dog ikke nogen praksis for, hvor længe en helårsbolig skal udlejes, før udlejningen bliver betragtet som erhvervsmæssig, hvilket har sammenhæng med, at vurderingen af, om der er tale om en erhvervsmæssig udlejning af en fast ejendom, som kræver tilladelse efter de gældende regler, beror på en konkret og samlet vurdering af flere momenter, som nøjes afvejes i hver enkelt sag.

Det kan derfor ikke med sikkerhed fastslås, præcis hvilken betydning de foreslåede regler har i forhold til de gældende regler. Det må dog antages, at de nye regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven, efter hvilke det i hvert enkelt tilfælde og under inddragelse af flere forskellige kriterier konkret skal vurderes, om en udlejning er erhvervsmæssig eller ej. Det er således Erhvervsministeriets vurdering, at der vil kunne være tilfælde, hvor en ejers eller brugers udlejning af sin fulde helårsbolig i en periode, som er længere end foreskrevet i de foreslåede regler, efter en samlet vurdering ikke vil blive betragtet som erhvervsmæssig efter de nugældende regler, mens den vil være ulovlig efter de nye foreslåede regler. Omvendt vil selv en meget kort udlejning af en helårsbolig efter de gældende regler i helt ekstraordinære tilfælde kunne vurderes som erhvervsmæssig, mens den vil være lovlig efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler.

Af den foreslåede § 6, stk. 1, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår.



Kommunalbestyrelsens beslutning skal som udgangspunkt træffes i ét kalenderår med virkning fra et kommende kalenderår. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at træffe en ny beslutning for hvert kalenderår. Den senest truffe beslutning er gældende, indtil kommunalbestyrelsen træffer en ny beslutning.

Kommunalbestyrelsen kan ved ny beslutning ændre en fastsat grænse i både op- og nedadgående retning inden for rammerne af bestemmelsen, hvis forudsætningerne for en tidligere truffet beslutning har ændret sig. Kommunalbestyrelsen kan herunder beslutte, at der ikke længere skal gælde et højere loft end 70 dage pr. kalenderår. Kommunalbestyrelsen kan ikke fastsætte en lavere grænse end 70 dage. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at nedsætte en tidligere fastsat grænse, må denne beslutning tidligst få virkning fra et kommende kalenderår.

Kommunalbestyrelsens beslutninger bør træffes i tilstrækkelig god tid til, at ejere og brugere kan nå at indrette sig på de nye grænser.

Det fremgår af den foreslåede § 6, stk. 2, at kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal offentliggøres på kommunens hjemmeside. Herigennem sikres det, at ejere og brugere kan gøre sig bekendt med de grænser, som gælder i kommunen. Den til enhver tid gældende grænse skal altid fremgå af hjemmesiden.

De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 6, stk. 1, skal meddeles til erhvervsministeren, jf. den foreslåede § 6, stk. 3. Disse meddelelser giver erhvervsministeren et overblik over, hvor mange kommuner, som har besluttet af fastsætte højere udlejningsgrænser, i relation til en vurdering af effekten af og behovet for bestemmelsen, herunder som et led i en senere evaluering af reglerne. En oversigt over de kommuner, som har ændret grænserne, offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Til nr. 5

Det foreslåede nye kapitel 2 har til formål udtømmende at regulere ejeres og brugeres udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål og erstatter de regler, som har været gældende fra dette lovforslags ikrafttræden, jf. lovforslagets § 1, nr. 4.

I forslaget til ny § 5 fastsættes de grænser for udlejning af en ejers eller en brugers udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, som gælder pr. 1. januar 2021 efter etablering af en automatisk indberetningsløsning for virksomheder, som formidler udlejningen.

Af den foreslåede § 5, stk. 1, fremgår det, at ejere eller brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må udleje den fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål i op til 30 dage pr. kalenderår.

Denne grænse på 30 dage pr. kalenderår kan hæves til 70 dage, hvis ejeren eller brugeren anvender en virksomhed til at formidle udlejningen, og denne virksomhed indberetter udlejningsindtægterne efter skatteindberetningslovens § 43. Det følger af den foreslåede § 5, stk. 2.

Retten til at udleje i op til 70 dage efter forslaget § 5, stk. 2, kan påvirkes af, om der samtidig med udlejningen af den fulde helårsbolig, som formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, i samme år også sker udlejning af ”husrum” (værelser) i helårsboligen.

Hvis der sker sådan en udlejning af husrum, og denne udlejning ligeledes formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der fortsat ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 70 dage. Formidles udlejningen af husrum derimod

ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, men af ejer eller bruger selv, må der kun ske udlejning af den fulde helårsbolig i 30 dage. Det følger af den foreslåede § 5, stk. 3.

Det er således uden betydning, at udlejningen af den fulde helårsbolig formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, hvis dette ikke også er tilfældet for udlejningen af husrum.

Det er ligeledes uden betydning, om der anvendes en eller flere forskellige udlejningsformidlere til formidling af udlejningen af den fulde helårsbolig og udlejning af husrum. Det afgørende er, om der er tale om virksomheder, som indberetter lejeindtægten ved udlejning af den fulde helårsbolig eller husrum i helårsboligen efter skatteindberetningslovens § 43. Det betyder også, at i det omfang en ejer eller en bruger kun delvist udlejer sin fulde helårsbolig og/eller husrum gennem en formidlingsvirksomhed og delvist selv står for udlejningen, og dermed ”blander” formidlingsformerne, er det stk. 1 og dermed grænsen på 30 dage, som finder anvendelse.

Det er med andre ord en forudsætning for at kunne gøre brug af den højere udlejningsgrænse i den foreslåede § 5, stk. 2 og 3, på 70 dage pr. kalenderår, at udlejningen af den fulde helårsbolig eller den fulde helårsbolig og husrum i helårsboligen *udelukkende* formidles af en eller flere virksomheder, som foretager indberetning i overensstemmelse med skatteindberetningslovens § 43.

Ved *virksomheder* forstås de virksomheder, som fremgår af skatteindberetningslovens § 43.

I medfør af denne bestemmelses stk. 1 skal virksomheder, som formidler udlejning af den skattepligtiges bolig, hvert år indberette til indkomstregisteret, jf. §§ 3 og 4 i lov om et indkomstregister, om de lejeindtægter, som den skattepligtige har opnået herved gennem virksomheden i det forudgående kalenderår. Herudover skal indberetningen indeholde oplysninger til identifikation af virksomheden, boligen og den skattepligtige, jf. skatteindberetningslovens § 43, stk. 3.

Virksomheder, som ikke er indberetningspligtige efter skatteindberetningslovens § 43, stk. 1, kan foretage indberetninger af de oplysninger, som ville have været omfattet af indberetningen, hvis virksomheden havde været indberetningspligtig, jf. skatteindberetningslovens § 43, stk. 5.

Retten til at udleje den faste ejendom tilkommer *ejeren*, hvorved forstås den person, som efter de almindelige formueretlige regler har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom, i praksis ofte den registrerede ejer i Tingbogen, eller *brugeren*, hvorved forstås lejer, fremlejer eller andelshaver. Sidestillet med ejer og bruger er medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender den pågældende ejer-, leje- eller andelsbolig som sin helårsbolig.

Genstanden for udlejning efter § 5 er den faste ejendom, som lovligt og faktisk tjener til ejerens eller brugerens fulde *helårsbolig*.

Hvornår en bolig kan betragtes som en ejers eller brugers helårsbolig, afgøres ud fra en samlet vurdering af forskellige momenter, herunder ejerens eller brugerens faktiske ophold i boligen, idet en ejer eller en bruger kun kan have fast helårsbolig i én bolig, en persons bopælsregistrering i CPR samt boligens lovlige anvendelse som helårsbolig i henhold til lovgivningen i øvrigt.

Ved *fulde* helårsbolig forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn, om der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, som er omfattet af de foreslåede bestemmelser, eller om der er tale om en udlejning af dele af en helårsbolig, som er reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1. Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst.

De helårsboliger, som er omfattet af bestemmelsen, er som udgangspunkt ejer-, leje og andelsboliger. Fritidsboliger og sommerhuse, der anvendes som helårsbolig efter reglerne i kapitel 7 og 8 i lov om planlægning (planloven), er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, eller delvis udlejning af en ejendom ("husrum"), eksempelvis udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger, som ikke anvendes som helårsboliger efter reglerne i planlovens kapitel 7 og 8, boliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke anvendes som fritidsbolig efter boligreguleringslovens regler om midlertidig anvendelse (flexboligtilladelser), pendlerboliger (hvorved forstås en bolig, som ejeren eller brugeren kun bebor lejlighedsvist, f.eks. i hverdage i forbindelse med varetagelse af job i anden by, uden at boligen tjener som ejerens eller brugerens helårsbolig), tomme boliger, udlejning af dele af en ejendom, som tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig.

Udlejning af andre beboelsesenheder, som efter en konkret vurdering vurderes at være en fast ejendom i sommerhuslovens forstand, men som ikke tjener til ejerens eller brugers fulde helårsbolig, er heller ikke omfattet af bestemmelsen.

Udlejning af sådanne ejendomme eller dele heraf reguleres fortsat af lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede § 5 angiver det antal dage i et kalenderår, som en ejer eller en bruger maksimalt må udleje sin fulde helårsbolig i, hvis kommunalbestyrelsen ikke har fastsat en højere grænse for udlejningen i medfør af den foreslåede § 6, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Brugen af ordet "kalenderår" i bestemmelsen står i modsætning til f.eks. løbende år. Ved angivelsen af den højst tilladte grænse for udlejning inden for et kalenderår forstås således, at det samlede antal af udlejningsdage, ikke må overstige 70 i det pågældende år. Bestemmelsen stiller ikke krav om, at udlejningen skal ske i sammenhængende (hele) dage eller perioder. Det afgørende er det samlede antal dage, boligen er udlejet i. Ved hvert nyt år påbegyndes en ny opgørelsesperiode.

Det antal dage, som en bolig, der tjener som helårsbolig for en ejer eller bruger, maksimalt må udlejes i efter den foreslåede § 5, knytter sig til boligen og ikke til boligens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller har dermed ikke mulighed for at udleje i større omfang, end hvis der var tale om en enkelt beboer.

Sker der imidlertid i løbet af et kalenderår en fuldstændig udskiftning af boligens beboere, f.eks. i forbindelse med salg, genudlejning eller fremleje m.v., begrænses de nye beboeres mulighed for udlejning ikke af de tidligere beboeres udlejning i samme år. Det vil sige, at de nye beboere, hvis betingelserne i § 5 i øvrigt er opfyldt, kan udleje hele boligen i samme omfang, som hvis boligen ikke havde været udlejet.

Formålet med den foreslåede § 5 er at regulere grænserne for udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig. Denne udlejning har hidtil været reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1, men undtages fra denne bestemmelse med forslaget til ny § 1, stk. 2, jf. ovenfor til nr. 2.

Efter § 1, stk. 1, nr. 1, stilles der i dag krav om tilladelse til udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig, hvis udlejningen betragtes som erhvervsmæssig eller langvarig, hvorved forstås som længere end 1 år.

Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved ”erhvervsmæssig”. Af forarbejderne (Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962) fremgår det dog, at en udlejning normalt må betragtes som erhvervsmæssig (og dermed omfattet af kravet om tilladelse), hvis udlejningen får ”en mere professionel karakter”. Det er således med ordet ”erhvervsmæssig” ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.

Som eksempel på en ikke-erhvervsmæssig udlejning nævnes i betænkningen til loven (”Betænkning o. lovf. vedr. sommerhuse og camping m.m.”, Folketingstidende 1971-72, tillæg B, spalte 1806), at en husejer i en sommerferieby uden tilladelse efter loven vil kunne udleje sin sædvanlige helårsbolig eller en del deraf til sommergæster, idet en sådan udleje kun i ganske ekstraordinære situationer kan betegnes som ”erhvervsmæssig”.

Der findes dog ikke nogen praksis for, hvor længe en helårsbolig skal udlejes, før udlejningen bliver betragtet som erhvervsmæssig, hvilket har sammenhæng med, at vurderingen af, om der er tale om en erhvervsmæssig udlejning af en fast ejendom, som kræver tilladelse efter de gældende regler, beror på en konkret og samlet vurdering af flere momenter, som nøjes afvejes i hver enkelt sag.

Det kan derfor ikke med sikkerhed fastslås, præcis hvilken betydning de foreslåede regler har i forhold til de gældende regler. Det må dog antages, at de nye regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven, efter hvilke det i hvert enkelt tilfælde og under inddragelse af flere forskellige kriterier konkret skal vurderes, om en udlejning er erhvervsmæssig eller ej. Det er således Erhvervsministeriets vurdering, at der vil kunne være tilfælde, hvor en ejers eller brugers udlejning af sin fulde helårsbolig i en periode, som er længere end foreskrevet i de foreslåede regler, efter en samlet vurdering ikke vil blive betragtet som erhvervsmæssig efter de nugældende regler, mens den vil være ulovlig efter de nye foreslåede regler. Omvendt vil selv en meget kort udlejning af en helårsbolig efter de gældende regler i helt ekstraordinære tilfælde kunne vurderes som erhvervsmæssig, mens den vil være lovlig efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler.

Til nr. 6

Den foreslåede § 6 er en nyaffattelse af den § 6, som er affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 4, og erstatter denne den 1. januar 2021.

Af den foreslåede § 6, *stk. 1*, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3.

Kommunalbestyrelsen kan ikke beslutte at hæve grænsen på 30 dage i stk. 1.

Kommunalbestyrelsens beslutning skal som udgangspunkt træffes i ét kalenderår med virkning fra et kommende kalenderår. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at træffe en ny beslutning for hvert kalenderår. Den senest trufne beslutning er gældende, indtil kommunalbestyrelsen træffer en ny beslutning.

Kommunalbestyrelsen kan ved ny beslutning ændre en fastsat grænse i både op- og nedadgående retning inden for rammerne af bestemmelsen, hvis forudsætningerne for en tidligere truffet beslutning har ændret sig. Kommunalbestyrelsen kan herunder beslutte, at der ikke længere skal gælde et højere loft end 70 dage pr. kalenderår. Kommunalbestyrelsen kan ikke fastsætte en lavere grænse end 70 dage. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at nedsætte en tidligere fastsat grænse, må denne beslutning tidligst få virkning fra et kommende kalenderår.

Kommunalbestyrelsens beslutninger bør træffes i tilstrækkelig god tid til, at ejere og brugere kan nå at indrette sig på de nye grænser.

Det fremgår af den foreslåede § 6, stk. 2, at kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal offentliggøres på kommunens hjemmeside. Herigennem sikres det, at ejere og brugere kan gøre sig bekendt med de grænser, som gælder i kommunen. Den til enhver tid gældende grænse skal altid fremgå af hjemmesiden.

De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 6, stk. 1, skal meddeles til erhvervsministeren, jf. den foreslåede § 6, stk. 3. Disse meddelelser giver erhvervsministeren et overblik over, hvor mange kommuner, som har besluttet af fastsætte højere udlejningsgrænser, i relation til en vurdering af effekten af og behovet for bestemmelsen, herunder som et led i en senere evaluering af reglerne. En oversigt over de kommuner, som har ændret grænserne, offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Til nr. 7

Tilsynet med overholdelsen af sommerhuslovens regler er reguleret i lovens § 10 a og er delt mellem erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen, således at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de regler, der vedrører camping, mens erhvervsministeren fører tilsyn med lovens øvrige regler.

Det er hensigten, at tilsynet med de foreslåede regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål skal varetages af erhvervsministeren. Som noget nyt gives der imidlertid med forslaget til ny § 10 a, stk. 2, 2. pkt., kommunalbestyrelsen en mulighed for i et vist omfang at bistå erhvervsministeren med førelsen af dennes tilsyn.

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at kommunalbestyrelsen kan bistå erhvervsministeren med undersøgelser og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. Kommunalbestyrelsen får herigennem den samme kompetence til at oplyse en sag, som tilkommer erhvervsministeren som tilsynsmyndighed.

Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan rette henvendelse til f.eks. skatteforvaltningen eller andre offentlige myndigheder eller private for at anmode om oplysninger om konkrete personer og ejendomme, ligesom kommunalbestyrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra internettet, aviser o.l. om udlejninger via udlejningsannoncer o.l. Med forslaget til ny § 10 a, stk. 4, bemyndiges kommunalbestyrelsen ligeledes til at kunne indhente oplysninger fra forsyningselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst en måned, ligesom kommunalbestyrelsen får adgang til at opsøge udvalgte husstande, jf. nedenfor til nr. 8.

Den foreslåede bestemmelse er i sit indhold begrænset til at vedrøre sagsoplysning. Det betyder, at der ikke er tillagt kommunalbestyrelsen beføjelser til f.eks. at afgøre, om der i en fuldt oplyst konkret sag skal foretages egentlige håndhævelsesskridt og i givet fald hvilke samt at udføre disse. Beføjelsen hertil, herunder til at udstede påbud, tilkommer erhvervsministeren.

Kommunalbestyrelsen er i tilknytning hertil forpligtet til at anmelde sager, hvor kommunalbestyrelsens sagsoplysning har ført til en formodning om, at der er sket overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, til erhvervsministeren, jf. forslaget til ny § 10, stk. 5, se nedenfor til nr. 8.

Den foreslåede bestemmelse pålægger ikke kommunalbestyrelsen nogen pligt til at bistå erhvervsministeren ved førelsen af dennes tilsyn, men giver derimod kommunalbestyrelsen en ret hertil. Bestemmelsen fastsætter heller ikke nogen kriterier for, hvornår og i hvilke tilfælde kommunalbestyrelsen kan vælge at bistå, og beslutning herom træffes derfor af kommunalbestyrelsen.

De foreslåede regler om, at kommunalbestyrelsen kan bistå erhvervsministeren med undersøgelser, tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v., betyder, at en sag efter omstændighederne kan undersøges af både kommunalbestyrelsen og erhvervsministeren.

Det er i de forbindelse forventningen, at der nedsættes et samarbejdsudvalg med deltagelse af Erhvervsministeriet og repræsentanter fra kommunerne, som bl.a. skal drøfte emner knyttet til kommunernes bistand til erhvervsministerens førelse af tilsynet.

Til nr. 8

De foreslåede bestemmelser er nye.

Med forslaget til § 10 a, stk. 3, får kommunalbestyrelsen adgang til indkomstregistreret, og der tilvejebringes hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger herfra og fra andre kilder og videregive disse til erhvervsministeren, i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter forslagets § 10 a, stk. 2, 2. pkt., bistår erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn.

Af den foreslåede § 10 a, stk. 3, nr. 1, fremgår, at kommunalbestyrelsen bemyndiges til at behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og private samt fra både offentligt tilgængelige og ikke-offentligt tilgængelige kilder.

Det er hensigten med denne bestemmelse at give kommunalbestyrelsen de samme muligheder for at behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger, som tilkommer Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed, i tilfælde hvor kommunalbestyrelsen bistår erhvervsministeren (Erhvervsstyrelsen) med førelse af dennes tilsyn, jf. forslaget til ny § 10 a, stk. 2, 2. pkt.

Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, forskellige relevante oplysninger fra andre offentlige myndigheder og private samt fra både offentligt tilgængelige og ikke-offentligt tilgængelige kilder.

De oplysninger, som kommunalbestyrelsen forventes at ville behandle som led i sagsoplysningen, er bl.a. oplysninger fra indkomstregisteret, Det Centrale Personregister (CPR), Bygnings- og Boligregistret (BBR), Den Offentlige Informationsserver (OIS), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), de oplysninger om lejeindtægt ved udleje af helårsbolig, som borgerne har indberettet til skattemyndighederne og eventuelt øvrige relevante oplysninger.

Kommunalbestyrelsens adgang til at behandle, herunder indsamle og samkøre, disse oplysninger og betingelserne for behandling er reguleret af reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, jf. ovenfor i afsnit 2.3.2.1., samt af forvaltningsloven og de regler, som regulerer de enkelte registre (lov om et indkomstregister (indkomstregisterloven), lov om Det Centrale Personregister, lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) og bekendtgørelse

om videregivelse af data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og øvrige ejendomsdata (OIS-Bekendtgørelsen)).

Adgangen til videregivelse af oplysninger fra CPR-registeret og kommunalbestyrelsens adgang til at indhente oplysninger fra registeret til kommunalbestyrelsen til brug for dennes bistand til erhvervsministerens tilsynsførelse er reguleret af CPR-lovens kapitel 8. Det fremgår i den forbindelse af lovens § 32, at "[n]år en offentlig myndighed har brug for oplysninger, som er registreret i CPR, kan myndigheden indhente oplysningerne i CPR".

Oplysningerne i BBR-registeret, OIS og ESR er i overvejende grad offentligt tilgængelige.

Kommunalbestyrelsens behandling, herunder indhentelse og samkøring, af oplysningerne fra de nævnte registre, skal, hvad enten de er offentligt tilgængelige eller ikke-offentligt tilgængelige, ske i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesforordningen og -loven.

Kommunalbestyrelsens adgang til andre personoplysninger end nævnt ovenfor, som en anden forvaltningsmyndighed er i besiddelse af, reguleres ligeledes af databeskyttelsesforordningen og -loven. kommunalbestyrelsen har på forespørgsel adgang til at behandle, herunder indhente og få videregivet, oplysninger i overensstemmelse hermed. Det følger i den forbindelse af forvaltningslovens § 31, stk. 1, at i det omfang en forvaltningsmyndighed er berettiget til at videregive en oplysning, skal denne myndighed på begæring af en anden forvaltningsmyndighed videregive oplysningen, hvis den er af betydning for myndighedens virksomhed eller for en afgørelse, som myndigheden skal træffe.

Kommunalbestyrelsens adgang til at indhente oplysninger fra andre end forvaltningsmyndigheder kan være begrænset af regler, som helt forhindrer eller begrænser disses muligheder for udlevering af oplysninger.

Det forudsættes i øvrigt, at kommunalbestyrelsen tilrettelægger sit arbejde med at bistå erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn på en sådan måde, at der ikke behandles oplysninger om flere personer, end hvad der er påkrævet for tilsynets førelse, og at oplysningerne samtidig behandles af så få medarbejdere som muligt.

Af forslaget § 10 a, stk. 3, nr. 2, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.

Indkomstregisteret indeholder oplysninger om de udlejningsindtægter og øvrige oplysninger vedrørende udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål, som måtte være indberettet til registeret i den forbindelse, jf. § 43 i skatteindberetningsloven.

Det bemærkes, at udlejningsformidlers automatiske indberetning til indkomstregisteret først forventes at ske, når der den 1. januar 2021 foreligger en ny digital indberetningsløsning. Af den grund vil det derfor formentlig ikke være relevant for kommunalbestyrelsen at tilgå indkomstregisteret før dette tidspunkt.

Med forslaget til ny § 10 a, stk. 3, nr. 3, bemyndiges kommunalbestyrelsen til at videregive de oplysninger til erhvervsministeren, som kommunalbestyrelsen har behandlet, herunder indsamlet og samkørt, som led i kommunalbestyrelsens bistand til erhvervsministerens førelse af tilsynet.

Det følger af forslaget til § 10 a, stk. 4, at erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig, kan foretage yderligere undersøgelser end nævnt ovenfor.

Således følger det af den foreslåede § 10 a, stk. 4, nr. 1, at erhvervsministeren (Erhvervsstyrelsen) og kommunalbestyrelsen fremadrettet skal have adgang til at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned. Oplysninger om forbrugsmønstre og særligt ændringer i disse kan i visse tilfælde anvendes som supplerende oplysninger i sager, hvor der i øvrigt er omstændigheder, der taler for, at der sker udlejning i strid med reglerne.

De oplysninger, der kan indhentes fra forsyningsselskaberne, er ikke-følsomme personoplysninger i form af navne, adresser og oplysninger om et samlet forbrug af el, vand, varme og gas i en af erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen afgrænset periode, der skal have en længde på mindst en måned. Forslaget giver ikke erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen mulighed for at følge med i en husstands aktuelle forbrug ved at anmode om at modtage løbende forbrugsaflysninger.

Forbrugsoplysninger kan alene indhentes i konkrete sager, hvor der er begrundet mistanke om, at bopælspligten ikke opfyldes. Der kan f.eks. være tale om anmeldelse fra naboer eller andre.

Herudover er det en betingelse, at de forbrugsoplysninger, der indhentes, er nødvendige til at opfylde formålet. Det betyder, at oplysningerne alene kan indhentes som led i erhvervsministerens tilsyn eller kommunalbestyrelsens bistand til førelse heraf. Oplysningerne må ikke videregives til andre dele af den kommunale forvaltning eller anvendes til andet formål.

Det er erhvervsministerens og kommunalbestyrelsens ansvar, at betingelserne for at indhente forbrugsoplysninger i konkrete sager er opfyldt. Forsyningsselskabet har således pligt til at udlevere oplysningerne.

Erhvervsministerens og kommunalbestyrelsens behandling, herunder indhentelse og samkøring, skal leve op til de almindelige principper og regler om behandling af personoplysninger, der følger af databeskyttelsesforordningens artikel 5.

Principperne indebærer blandt andet, at databehandlingen skal være både nødvendig og stå i rimeligt forhold til formålet om kontrol med overholdelse af bopælspligten. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen skal som dataansvarlige derudover være opmærksom på, at der alene må indhentes og behandles oplysninger, der er nødvendige for at kontrollere, om reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål er overtrådt. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen er samtidig forpligtet til at sikre, at forbrugsoplysningerne er korrekte og ajourførte.

Så snart erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen vurderer, at forbrugsoplysningerne ikke længere er relevante, og opbevaring af oplysningerne ikke tjener et lovligt formål, skal oplysningerne slettes eller gøres anonyme.

Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen samt den enkelte databehandler skal endvidere iagttage princippet om behandlingssikkerhed, som følger af forordningens artikel 5, stk. 1, litra f. Princippet er videre uddybet i artikel 32, stk. 1. Der skal etableres et sikkerhedsniveau, der passer til de risici, der er forbundet med databehandlingen. Risiciene må i den forbindelse



afdækkes i en risikoanalyse. Erhvervsministeren og den enkelte kommune skal herefter kunne påvise og dokumentere, at forbrugsoplysningerne behandles på en tilstrækkelig sikker måde.

Endelig skal erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen som dataansvarlig behandle oplysningerne lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede. Dette indebærer, at erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen ud over at overholde forordningens behandlingsprincipper også skal sikre, at øvrige regler om databehandling overholdes.

Det foreslås desuden i § 10 a, stk. 4, nr. 2, at erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen får mulighed for at opsøge udvalgte husstande. Et sådant opsøgende tilsynsbesøg kan efter omstændighederne betyde, at erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen kan få yderligere oplysninger, som kan være af betydning i en konkret sag, hvor det skal vurderes, om der sker udlejning i strid med reglerne.

Adgangen til kontrolbesøg gælder både alle typer af helårsboliger.

Adgangen for erhvervsministeren og kommunalbestyrelsens kontrolbesøg strækker sig alene hen til husstandens dør. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen må ikke som led i kontrolbesøget gå inden for i boligen.

Kontrolmuligheden omfatter tillige udvalgte husstande, hvortil adgang sker gennem en fællesopgang eller tilsvarende fællesarealer. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen vil således få adgang til at kunne betræde et fællesareal, for eksempel en kollegiegang eller en fælles opgang i en ejendom med flere lejligheder eller værelser, med henblik på at kunne besøge udvalgte husstande. Dette forudsætter dog, at der foreligger en tilladelse fra ejendommens ejer, lejer eller andelshaver. Der vil bl.a. foreligge tilladelse, hvis der er uhindret adgang til den udvalgte husstands dør eller hoveddøren for eksempel står åben. Både den borger, som besøget er rettet imod, og andre personer, som har adgang til et fællesareal i kraft af at være ejendommens ejer, lejer eller andelshaver kan give tilladelse til færden på fællesareal. Hvis adgangen nægtes, skal ejendommen forlades.

Ønsker erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen at foretage kontrolbesøg ved husstande, hvortil der kræves adgang gennem en fælles opgang eller lignende, må erhvervsministeren eller kommunalbestyrelsen således ringe på dørtelefonen til den pågældende bolig og – hvis opkaldet besvares – legitimere sig og oplyse om besøgets formål samt anmode om, at døren til opgangen åbnes. Såfremt den pågældende beboer ikke ønsker at åbne døren til opgangen, må erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen ikke tiltvinge sig adgang.

Hvis kommunalbestyrelsens sagsoplysning, jf. den foreslåede § 10 a, stk. 2, fører til, at der efter kommunalbestyrelsens vurdering er sket en overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, skal kommunalbestyrelsen indgive en anmeldelse til erhvervsministeren (forudsættes delegeret til Erhvervsstyrelsen). Anmeldelsen skal ledsages af de relevante oplysninger. Det følger af forslaget § 10 a, stk. 5.

Det vil herefter være op til erhvervsministeren som tilsynsmyndighed at vurdere om og i givet fald på hvilken måde, der skal følges op på anmeldelsen, herunder om anmeldelsen giver anledning til foretagelse af egentlige håndhævelsesskridt.

Til nr. 9

I sommerhuslovens § 10 b fastsættes det, hvilke overtrædelser af loven, der kan medføre bødestraf. Det foreslås, at der indsættes en strafhjemmel i den gældende lovs § 10 b, stk. 1, nr. 1, således, at den, der overtræder de foreslåede bestemmelser om grænser for udlejning af egen

fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål, kan straffes efter lovens almindelige bestemmelser herom. Det følger heraf, at overtrædelser af loven kan straffes med bøde. Ansvarssubjektet er privatpersoner, der overtræder reglerne i § 5 og § 5, jf. § 6.

Det foreslås, at den bøde, som skal pålægges den, som overtræder de foreslåede bestemmelser i § 5 og § 5, jf. § 6, ud fra et proportionalitetshensyn skal tage udgangspunkt i den forholdsmæssige overskridelse af den gældende grænse for udlejningen. Det vil sige, hvor stor en procentuel overskridelse der i det enkelte tilfælde er tale om.

Det foreslås på den baggrund, at en forholdsmæssig overskridelse af den gældende grænse for udlejningen på op til 6 pct. skal udløse en bøde på 5.000 kr. Hvis overskridelsen er større, men ikke overstiger 10 pct., foreslås bøden at andrage 10.000 kr. Er der tale om større overskridelser op til og med 17 %, straffes den ulovlige udlejning med en forholdsmæssigt skærpet bøde på 20.000 kr. I sager, hvor overskridelsen overstiger 18 %, foreslås den ulovlige udlejning straffet med en yderligere skærpet bøde på 25.000 kr.

De ovenfor anførte procentsatser er fastsat under hensyn til, at overskridelsen af udlejningsgrænserne bliver opgjort i hele dage. De valgte procentsatser modsvarer således i videst muligt omfang et helt antal dage, uanset hvilken grænse, der gælder for udlejningen. Ved beregningen af overskridelsens omfang afrundes efter de gængse regneregler.

De foreslåede bødeniveauer er fastsat ud fra en betragtning om, at bøden reelt skal have en adfærdsregulerende effekt, da fortjenesten ved udlejning til af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål efter omstændighederne kan være ikke-ubetydelig.

Hvis flere beboere af den samme helårsbolig benytter sig af muligheden for udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål, og der herved sker en overskridelse af de grænser, som gælder for udlejningen, er det den beboer, der konkret overskrider den grænse, som overtræder de i lovforslagets foreslåede bestemmelser.

Fastsættelsen af straffen beror på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen. Ved vurderingen af bødernes størrelse må større overskridelser af udlejningsgrænserne dog anses for skærpende omstændigheder. Det samme gælder for tilfælde, hvor den ejer eller bruger, som udlejer boligen, ikke selv anvender boligen til helårsbeboelse, eller hvor ejeren eller brugeren, som udlejer boligen, tidligere er straffet for overskridelse af udlejningsgrænserne. Der er intet til hinder for, at en ejer eller en bruger benytter sig af forskellige virksomheder som udlejningsformidlere, men det må anses for en skærpende omstændighed, hvis den ejer eller bruger, som udlejer boligen, har forsøgt at omgå reglerne, herunder forsøgt at sløre overskridelsens samlede omfang ved brug af flere forskellige udlejningsformidlere.

Hvis en udlejningsformidler er bekendt med udlejningsaktivitetens samlede omfang, og ved sin formidling medvirker til en overskridelse af udlejningsgrænserne, vil denne kunne ifalde strafansvar for medvirken efter straffelovens almindelige regler. Sådanne sager forudsættes i alle tilfælde indbragt for retten med henblik på en konkret stillingtagen til straffens fastsættelse.

Det bemærkes desuden, at udbytte eller et hertil svarende beløb indvundet ved overtrædelse af de gældende eller foreslåede regler i sommerhusloven kan konfiskeres helt eller delvist efter reglerne i straffelovens 9. kapitel.

I sager om overtrædelse af de foreslåede bestemmelser, hvor erhvervsministeren vurderer, at der bør ske udbyttekonfiskation, overdrages disse til anklagemyndigheden, som vurderer, om

sagen bør indbringes for domstolene med henblik på domstolenes stillingtagen til såvel bødestørrelse som udbyttekonfiskation.

Til nr. 10

Den foreslåede bestemmelse er ny.

Erhvervsministeren kan med den foreslåede § 10 c, stk. 1, udstede administrative bødeforelæg, således at sagen kan afgøres uden dom, hvor den pågældende erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til at betale bøden inden en nærmere angiven frist.

En betingelse for, at sagen kan afsluttes med et administrativt bødeforelæg, vil efter den foreslåede ordning således være, at den pågældende erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig indforstået med, at sagen afgøres administrativt med betaling af bøden. I de tilfælde, hvor den pågældende ikke vedgår overtrædelsen af reglerne, og dermed ikke er indstillet på at betale bøden, skal sagen overdrages til anklagemyndigheden, hvor det i øvrigt med fornøden, konkret og objektiv sikkerhed kan konstateres, at udlejningsgrænserne for udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål er overskredet.

Vedtages bødeforelægget, vil yderligere strafforfølgning bortfalde. Vedtagelsen har samme virkning som en dom.

Såfremt den pågældende ikke vil vedtage bødeforelægget, overgår sagen til anklagemyndigheden med henblik på indbringelse af sagen for retten.

Retsplejelovens regler om krav til indholdet af et anklageskrift og om, at en sigtet ikke er forpligtet til at udtale sig, finder tilsvarende anvendelse for bødeforelæg, jf. den foreslåede bestemmelse i § 10 c, stk. 2.

Vedtages bødeforelægget inden den i bødeforelægget angivne frist, bortfalder yderligere strafforfølgning, jf. den foreslåede stk. 3. Vedtagelsen har samme virkning som en dom.

Størrelsen af den administrative bøde vurderes konkret i de enkelte sager, dog således at de vejledende bødestørrelser, som er angivet under bemærkningerne til nr. 9 lægges til grund.

Til nr. 11

Det fremgår af den gældende § 10 e, stk. 1, at afgørelser truffet efter §§ 2 og 8 af erhvervsministeren eller afgørelser truffet efter bemyndigelse af en kommunalbestyrelse, jf. § 2, stk. 2, kan påklages til Planklagenævnet.

Den foreslåede ændring af § 10 e, stk. 1, betyder, at afgørelser truffet efter forskrifter udstedt i medfør af § 3 (campingreglementet) om campingpladsens indretning og benyttelse som noget nyt fremadrettet vil kunne påklages til Planklagenævnet. Denne adgang supplerer den gældende adgang til at kunne påklage udstedelse af udlejningstilladelser til campingpladser.

Til nr. 12

Kommunalbestyrelser, skatteforvaltningen og Tinglysningsretten har, jf. den gældende § 11, stk. 1, pligt til at indberette om forhold, der kan være omfattet af § 1, som fastsætter, at erhvervsmæssig udlejning eller udlejning af hus eller husrum i mere end et år kræver tilladelse, medmindre der er tale om udlejning til helårsbeboelse. Det følger heraf, at kommunalbestyrelser, skatteforvaltningen og Tinglysningsretten efter denne bestemmelse skal indberette forhold, som kan være i strid med § 1, det vil sige, såfremt der er eller kan være tale om erhvervsmæssig eller langvarig udlejning.

Det foreslås at justere i § 11, stk. 1, 1. pkt., således, at kommunalbestyrelser, skatteforvaltningen og Tinglysningsretten også skal afgive indberetning til erhvervsministeren, hvis disse myndigheder kommer til kundskab om virksomhed, der kan være i strid med § 5 og § 5, jf. § 6 om udlejning af egen helårsbolig.

#### *Til § 2*

Til nr. 1

De gældende regler i boligreguleringsloven indeholder ikke en nærmere regulering af udlejning af helårsboliger.

Det fremgår dog af boligreguleringslovens § 50, stk. 1, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til ferie- og fritidsformål, eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder for de enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et én- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Det foreslås i § 50, stk. 5, at udlejning ifølge § 5 og § 5, jf. § 6 i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål og camping m.v. ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter stykke 1. Med forslaget sikres det, at personer, der udlejer deres helårsbolig til ferie- og fritidsformål i overensstemmelse med reglerne i § 5, jf. § 6, ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke til denne benyttelse.

#### *Til § 3*

Til nr. 1

Den foreslåede ændring af byggelovens § 2, stk. 3, 2. pkt., er en konsekvensændring som følge af dette lovforslags § 1, nr. 1, hvorefter det foreslås at ændre sommerhuslovens titel fra ”lov om sommerhuse og camping m.v.” til ”lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping m.v.”.

Der tilsigtes ikke nogen indholdsmæssig ændring af bestemmelsen.

#### *Til § 4*

Det foreslås i stk. 1, at loven træder i kraft den xx. xx, 2019.

At den foreslåede bestemmelse i stk. 2 fremgår det, at § 50, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, får virkning fra den 1. januar 2018.

Bestemmelsen kan dog først håndhæves fra lovforslagets ikrafttræden den xx.xx. 2019. Dette får den virkning, at i kommuner, hvor kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder og hvor en borger uden samtykke efter boligreguleringslovens § 50, stk. 1 har udlejet sin helårsbolig til ferie- og fritidsformål i 2018, og der i den forbindelse rejses tilsynssager, skal disse sager genoptages og revurderes. Denne genoptagelse og revurdering kan først ske fra den xx.xx 2019, når afkriminaliseringen af dette forhold træder i kraft.

Straffesager, der er rejst og som omhandler et manglende indhentet samtykke efter § 50, stk. 5, skal bortfalde, (medmindre de nugældende regler er overtrådt).

Sager, hvor der er faldet endelig dom efter den 1. januar 2018 og inden dette lovforslags ikrafttræden, men som endnu ikke er fuldbyrdede, skal sættes i bero. Det indebærer, at inddrivelsen af bøden skal sættes i bero. Sager, hvor der er faldet endelig dom i en sag efter 1. januar 2018 og inden dette lovforslags ikrafttræden, anses for afsluttet.

Af det foreslåede *stk. 3* fremgår, at § 5 og § 6 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5 og 6, træder i kraft den 1. januar 2021. Det skyldes, at det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at den nødvendige digitale indberetningsløsning til brug for formidlingsvirksomhedernes indberetninger af ejerens og brugerens indtægter fra udlejning af deres helårsboliger er udviklet. Udviklingen heraf forestås i Skatteministeriet. Det forventes, at den digitale indberetningsløsning foreligger den 1. januar 2021, hvorfor bestemmelsen foreslås at træde i kraft denne dato.

Endelig fremgår det af det foreslåede *stk. 4*, at udlejning i 2019 frem til lovforslagets ikrafttræden i 2019 ikke indgår i opgørelsen for kalenderåret 2019 efter § 5 og § 5, jf. § 6, i lov om sommerhuse og camping m.v., som affattet ved denne lovs § 1, nr. 4. Bestemmelsen sikrer, at det alene er den udlejning, som foretages efter lovens ikrafttræden, der tæller med i opgørelsen for 2019.

**Paralleltækst**

.....

UDKAST