

Dato: 31. januar 2019
Til: Erhvervsstyrelsen
Planlægning og Byudvikling
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sent pr. mail til: hoeringsplan@erst.dk



Høringssvar til revideret forslag til Lov om ændring af Lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.). Journalnummer 2019-1126

Danmarks Naturfredningsforening (DN) takker for muligheden for at fremsende bemærkninger til den fornyede høring af udkast til lovforslaget. DNs høringssvar skal ses som et supplement til det fælles høringssvar som Friluftsrådet og DN fremsendte den 2. november 2018.

De fleste ændringerne i det nuværende udkast omhandler emner som DN ikke umiddelbart har bemærkninger til. Det er dog meget positivt, at der er indsat en klageadgang vedrørende visse afgørelser om campingpladsers indretning og benyttelse truffet efter campingreglementet (§ 10 e, stk. 1).

Med det nuværende udkast fremgår det dog fortsat, at der ikke er klageadgang for lokale foreninger og organisationer, som netop har interesse i sager vedrørende visse afgørelser truffet i medfør af campingreglementet. Dette er problematisk idet kommunalbestyrelsen regulerer opsætning af campinghytter m.m. via campingreglementet, og dermed forhindrer lovgivningen en bredere kreds fra at få afprøvet lovligheden i tilladelser til eksempelvis omfattende byggeri af store campinghytter, ofte i særligt naturskønne landskaber. DNs bekymring er kun blevet forstærket i forlængelse af den politiske aftale om modernisering af campingreglementet fra 25. januar 2019. Heri fremhæves det, at der vil være mulighed for flere, større og højere campinghytter på campingpladserne og at muligheden for at opføre alternative ferieboliger fx medfører, at der kan opføres forbundne/sammenbyggede campinghytter på op til 70 m² uden for strandbeskyttelseslinjen og 60 m² inden for strandbeskyttelseslinjen.

DN foreslår, at kredsen af klageberettigede i lovens § 10 e stk. 2 udvides til også at omfatte lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. Foreningen mener, at dette i øvrigt vil være i overensstemmelse med Århuskonventionens bestemmelser, som giver offentligheden adgang til klage og domstolsprøvelse på miljøområdet.

Dato: 31. januar 2019
Til: Erhvervsstyrelsen
Planlægning og Byudvikling
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sent pr. mail til: hoeringsplan@erst.dk



Konkret foreslår Danmarks Naturfredningsforening, at lovens § 10 e, stk. 2 ændres og fremover formuleres:

Stk. 2 Klageberettigede er

- 1. adressaten for afgørelsen,***
- 2. ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,***
- 3. offentlige myndigheder,***
- 4. lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,***
- 5. landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø eller som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser,***
- 6. enhver, som har en individuel, væsentlig interesse i sagen.***

Med venlig hilsen

Annette Eigaard
Naturpolitisk medarbejder
31 19 32 42, aei@dn.dk

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
DK 2100 – København Ø

hoeringplan@erst.dk

Journal 2019-1126

5. februar 2019

Høring – forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v. (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

Dansk Erhverv noterer sig, at der efter udløbet af høringsperioden den 6. november er sket ændringer til udkastet til lovforslaget og at lovudkastet derfor er i fornyet høring.

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv var meget tilfreds med forårets politiske aftale, der skal få styr på korttidsudlejning af private boliger, så udlejningen styrker den samlede turisme i Danmark og ikke konkurrerer med hotellerne på unfair vilkår.

Men Dansk Erhverv vil gerne igen benytte lejligheden til at ønske udlejning af værelser inkluderet i udlejningsloftet. Udlejning af værelser er undtaget, og dermed udvander lovforslaget de fastsatte grænser for korttidsudlejning. Det kan i praksis afskaffe udlejningsloftet på de 70 dage, fordi det er helt umuligt at skelne mellem værelsesudlejning og udlejning af hele boligen. Efter 70 dages annoncering og udlejning af hele boligen kan udlejer uden videre overgå til at udleje boligen i mindre bidder. Det mener Dansk Erhverv undergraver intentionen med den politiske aftale og Dansk Erhverv ønsker udlejning af værelser inkluderet i udlejningsloftet.

Et andet væsentligt synspunkt som Dansk Erhverv har fremført er den problemstilling, at kontrolopgaven deles mellem Erhvervsstyrelsen og kommunerne, således at kommunerne skal holde øje med antallet af udlejningsdage, mens Erhvervsstyrelsen skal kontrollere den erhvervsmæssige værelsesudlejning. Dansk Erhverv finder det stadig uhensigtsmæssigt at splitte kontrolopgaven og ønsker tilsynet med reglerne samlet i samme myndighed.

Specifikke kommentarer

§1. Dansk Erhverv hilser det velkommen, at sommerhuslovens titel ændres til ”lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål og camping.”

§10 a. Uanset gode elementer i det reviderede lovforslag, er det Dansk Erhvervs synspunkt, at skal reglerne være effektive, så skal de håndhæves, og det kræver en effektiv kontrol fra myndighedernes side. Dansk Erhverv kan være i tvivl om, hvorvidt kontrolopgaven kan løftes af et system, der baseret på oplysninger og data som anført i §10 a.

§10 c. Dansk Erhverv bifalder, at Erhvervsstyrelse får mulighed for at udstede administrative bødeforlæg.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Ramme Nielsen', written in a cursive style.

Lars Ramme Nielsen
Chef for turisme og oplevelsesøkonomi



ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Dansk Industri

Confederation of Danish Industry

Bidrag til høring om. forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

DI har fået forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v. i høring, og DI har i den forbindelse følgende kommentarer.

DI hilser overordnet entydige retningslinjer for dele- og platformsøkonomien velkommen. DI opfordrer til, at man i den videre lovgivningsproces arbejder for yderligere at præcisere grænserne mellem udlejning og korttidsudlejning, og mellem udlejning til ferie- og fritidsformål og øvrige formål.

DI antager, at man med lovforslaget ikke ønsker at begrænse de nuværende muligheder for at fremleje/leje helårsbolig fx i forbindelse med kortvarige ind- eller udstationeringer af medarbejdere. For mange medarbejdere er muligheden for at fremleje deres lejlighed i forbindelse med 2-3 måneders udstationering afgørende.

Det fremgår ikke tydeligt af lovforslaget, hvordan korttidsudlejning af helårsbolig til andre formål end ferie eller fritid skal kategoriseres. Er det eksempelvis muligt at udleje en helårsbolig til forretningsfolk gennem en deleøkonomisk tjeneste uden at dette tæller som ferie- og fritidsudlejning? Det kunne være til en udenlandsk statsborger, der er i Danmark for at arbejde i en kortere periode og dermed ikke benytter lejemålet i ferie- eller fritids-sammenhæng. Virksomheder benytter sig eksempelvis af deleøkonomiens platforme, når de udstationere medarbejdere i kortere tid, eller når disse deltager i kongresser o. lign.

I relation til ovenstående finder DI, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis det af lovændringen fremgår, hvilket materiale, der vil være fyldestgørende for at dokumentere, at en given udlejning gennem en deleøkonomisk tjeneste ikke har været benyttet til ferie- eller fritidsformål.

Endelig opfordrer DI til, at man ved indhentning af forbrugeroplysninger, som led i tilsynet med reglerne om udlejning af egen helårsbolig, ikke pålægger forsyningsselskaberne unødige byrder.

Med venlig hilsen

(sign.)

Sune K. Jensen

Erhvervsstyrelsen

hoeringplan@erst.dk

Journalnummer 2019-1126

Aabybro d. 5. januar 2019

Høring, forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

Dansk Kyst- og Naturturisme finder det positivt, at der med lovforslaget skabes fælles retningslinjer for udlejning af egen fulde helårsbolig.

For vores forretningsområde er det dog i særlig grad positivt, at lovforslaget ikke begrænser udlejning af helårsboliger, der i dag benyttes til ferie- og fritidsformål, så længe det er i overensstemmelse med reglerne, såsom lokalplaner og reglerne for flexbolig.

Denne type boliger udgør en betydelig del af den tilgængelige overnatningskapacitet på flere centrale feriesteder i kyst- og naturturismen, og er således afgørende ift. at skabe den overnatningskapacitet, der er nødvendig i forhold til indsatsen med at indfri Regeringens vækstsmål for kyst- og naturturismen.



Jens Hausted
Direktør
Dansk Kyst- og Naturturisme

Erhvervsstyrelsen
Dahlerup Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

Sendt pr. mail til hoeringplan@erst.dk

5. februar 2019

Høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.) *Journalnummer 2019-1126*

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2019-005502

Ved e-mail af 22. januar 2019 har Erhvervsstyrelsen sendt høring over forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

Udkastet til lovforslag har været behandlet i bestyrelsen hos Danske Ejendomsadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg på området.

Danske Advokater har på den baggrund følgende bemærkninger til udkastet:

Lovudkastet udmønter den del af den politiske aftale om ”*Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien*” af den 17. maj 2018, som vedrører fastsættelse af udlejningsgrænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Da lovudkastet imidlertid omhandler forhold, som i udstrakt grad skal anvendes af lægfolk, finder Danske Advokater anledning til at bemærke, at udkastet fremstår ganske komplekst, idet det kun er reglerne for en lille del af markedet, der hermed præciseres. Samtidig skal reglerne læses i sammenhæng med ændringer i ligningsloven – senest bekendtgjort den 22.1. 2019 for så vidt angår den skattemæssige behandling (§§ 15O, 15P og 15Q).

Danske Advokater skal endvidere bemærke, at særligt sammenhængen med sommerhusloven synes uklar, idet sommerhuslovens regler om hvornår udlejning af fast ejendom til fritidsformål generelt er erhvervsmæssig, ikke ændres eller præciseres.

I lovudkastets side 7 (almindelige bemærkninger pkt. 2.1.1 Gældende ret) nævnes således specifikt, at det er uklart, hvad der forstås ved erhvervsmæssig udlejning i sommerhusloven, og det bemærkes herefter, at Erhvervsstyrelsen ikke har behandlet ansøgninger eller anmeldelser efter loven. Der er derfor, jf. det anførte ”... *ikke*

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". Det er på den baggrund Danske Advokaters anbefaling, at der sker en præcisering af gældende regler i sommerhusloven for så vidt angår "erhvervsmæssig udlejning, der kræver tilladelse."

Danske Advokater finder det endvidere uhensigtsmæssigt, at der ikke opstilles retningslinjer for de mange udlejninger, der ikke omfatter 100 pct. udleje af helårsbolig til ferieformål mm. Således vil delvis udleje til ferieformål – eksempelvis af værelser i helårsboliger – fortsat være omfattet af nugældende regler.

Af bemærkningerne til nr. 5 fremgår det af udkastet, at udleje af "husrum", eksempelvis et eller flere værelser i ejers helårsbolig, ikke er omfattet af de foreslåede regler. Hvis ejer derimod ønsker at udleje hele sin helårsbolig til ferieformål mm, vil ejer være omfattet af restriktionerne om 30 dages udlejning, medmindre udlejningen af husrum også varetages af et bureau. I så fald vil udlejningen kunne stige til 70 dage. Dette vil medføre, at de udlejere, der fast udlejer et eller flere værelser til helårsbeboelse (og indberetter eventuel skattepligtig indtægt, jf. LL §§ 15P-Q), bliver tvunget til at lade den almindelige værelsesudlejning overgå til bureau for herved at få muligheden for at udleje helårsboligen i 70 dage om året til ferieformål. Såfremt udlejer i stedet kun udlejer en del af helårsboligen til ferieformål, gælder der derimod efter udkastet ingen begrænsninger. Danske Advokater skal opfordre til, at begrundelsen og behovet for denne forskel beskrives nærmere i lovudkastet.

Afslutningsvist skal det nævnes, at de i bemærkningerne nævnte beføjelser til samkøring af registre, med det formål at kontrollere udlejningsomfanget, efter Danske Advokaters opfattelse, synes ganske vidtgående.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Jeanie Sølager Bigler
Retschef
jsb@danskeadvokater.dk

Fra: Christina Carlsen <cca@regioner.dk>
Sendt: 4. februar 2019 12:35
Til: hoeringplan@erst.dk
Cc: Birgitte Nymark
Emne: Høring - journalnummer 2019-1126.

Høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.).

Danske Regioner har ingen bemærkninger til det fremsendte høringsudkast vedr. forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

Med venlig hilsen

Christina Carlsen
Teamleder for Indkøb
og Sygehusbyggeri

Center for Styring, Økonomi og
Sammenhæng.

Danske Regioner
[Dampfærgevej 22](#)
[2100 København Ø](#)

T [35 29 82 77](tel:35298277)
M [29 17 02 66](tel:29170266)
E cca@regioner.dk

Officiel post bedes sendt til
regioner@regioner.dk

www.regioner.dk

Fra: Kenni Elm Olsen <keo@datatilsynet.dk>
Sendt: 4. februar 2019 11:18
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Høring, Erhvervsstyrelsens j.nr. 2019-1126
Vedhæftede filer: Høringssvar.pdf; Datatilsynets høringssvar af 7. november 2018.pdf

Til Erhvervsstyrelsen

Datatilsynet genfremsender hermed vedhæftet tilsynets høringssvar af dags dato.

Det fremsendte vedrører høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.), Erhvervsstyrelsens j.nr. 2019-1126.

Med venlig hilsen

Kenni Olsen
Fuldmægtig, cand.jur.

Tlf.: (+45) 33 19 32 57
E-mail: keo@datatilsynet.dk

DATATILSYNET

Borgergade 28, 5. sal, 1300 København K
Tlf.: +45 3319 3200, Fax: +45 3319 3218
E-mail: dt@datatilsynet.dk, Internet: www.datatilsynet.dk

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt til: hoeringsplan@erst.dk
Cc: jm@jm.dk

4. februar 2019

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2019-11-0195
Dok.nr. 65163
Sagsbehandler
Kenni Elm Olsen

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.), Erhvervsstyrelsens j.nr. 2019-1126.

1. Ved e-mail af 23. januar 2019 har Erhvervsstyrelsen anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Udkast til lovforslag har tidligere været sendt i ekstern høring i perioden 23. oktober – 6. november 2018. Efter udløbet af denne høringsperiode er der sket ændringer i udkastet til lovforslag, og Erhvervsstyrelsen har derfor fundet det begrundet at sende udkastet i høring på ny.

Datatilsynet skal indledningsvis henvise til tilsynets høringssvar af 7. november 2018 vedrørende det oprindelige udkast til lovforslag. Høringssvaret vedlægges i kopi.

Datatilsynet har herudover følgende bemærkninger til lovforslaget:

2. Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 8, at:

”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 dørtærsklen 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.”

Det fremgår bl.a af de almindelige bemærkninger afsnit 2.3.2.2, at:

”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.”

Datatilsynet har noteret sig, at det er Erhvervsstyrelsen vurdering, at der kan være tilfælde, hvor der kan ske en begrænsning af databeskyttelsesforordningens¹ princip om formålsbegrænsning. 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.

Datatilsynet skal på den baggrund henstille, at Erhvervsstyrelsen forholder sig til, om denne begrænsning af princippet om formålsbegrænsning kan ske i overensstemmelse med forordningens artikel 23. Datatilsynet henviser i den forbindelse til betænkning nr. 1565 side 396 ff., og forudsætter i øvrigt, jf. databeskyttelseslovens² § 28, at tilsynet bliver hørt i forbindelse med en eventuel ændring af bekendtgørelse om Erhvervsstyrelsens behandling af data.

3. Det fremgår endvidere bl.a. af de almindelige bemærkninger afsnit 2.3.2.1, at.:

”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 Erhvervsstyrel-

¹ 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).

² Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

sens 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.”

Det fremgår herudover bl.a. af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 8, at:

”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.”

I lyset af bl.a. det ovenfor citerede har Datatilsynet noteret sig, at det er Erhvervsstyrelsens opfattelse, at behandlingen af personoplysninger, herunder samkøring, som udkastet foranlediger, vil ske i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesforordningen og -loven, herunder principperne for behandling af personoplysninger i databeskyttelsesforordningens artikel 5.

4. Udkastet giver herudover ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Kenni Elm Olsen

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt til: hoeringplan@erst.dk
Cc: jm@jm.dk

7. november 2018

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-mail dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2018-11-0131
Dok.nr. 43491
Sagsbehandler
Lise Fredskov

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og campering mv. (korttidsudlejning af helårsbolig)

1. Ved e-mail af 23. oktober 2018 har Erhvervsstyrelsen anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag.

Datatilsynet skal indledningsvis beklage, at tilsynet fremkommer med sine bemærkninger efter den af Erhvervsstyrelsen fastsatte frist.

Datatilsynet har følgende bemærkninger til lovforslaget:

2. Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 7, at:

”Efter § 11 indsættes:

§ 11 a. Kommunalbestyrelsen kan indsamle og behandle, herunder foretage samkøring af oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, når det er nødvendigt af hensyn til udførelsen af kommunens tilsyn efter § 10 a, stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan få terminaladgang til nødvendige oplysninger om privatpersoners indtægter i forbindelse med korttidsudlejning af helårsboliger i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.

Stk. 3. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler for kommunalbestyrelsens indsamling og behandling af oplysninger efter stk. 1-2, herunder om, hvornår og til hvilke formål og opgaver oplysningerne behandles, og hvornår sletning af oplysninger skal finde sted, og om de tekniske og organisatoriske foranstaltninger, der skal iagttages ved behandlingen.”

Det fremgår endvidere af de almindelige bemærkninger afsnit 2.2.2., at:

”Det foreslås at lægge tilsynet med de nye regler om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig hos de kommunale myndigheder. De kommunale myndigheder har allerede tilsynet med reguleringen af boligforsyningen af helårsboliger, herunder reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven.

[...]

Kommunalbestyrelsen vil til brug for sin førelse af tilsynet med ordningen have behov for at kunne indhente oplysninger fra en række registre m.v. Det foreslås således, at der gives hjemmel til, at kommunalbestyrelserne får terminaladgang til oplysninger i indkomstregistret vedrørende oplysninger om indtægt ved korttidsudlejning af borgers egen helårsbolig.

Der indføres desuden en hjemmel til at samkøre registre hos andre offentlige myndigheder og offentligt tilgængelige registre, så oplysninger fra datatræk hos indkomstregisteret kan samkøres med CPR-registret, BBR og OIS. Lovforslaget omhandler korttidsudlejning af egen helårsbolig, det vil sige den bolig, hvor man som borger er CPR-registreret. Offentlige registre som BBR og OIS indeholder relevante data om boliger.

Baseret på en sammenstilling af disse data vil kommunalbestyrelserne kunne foretage stikprøvekontroller af indtjeninger over en vis grænse. Indtjeninger over en vis grænse kan indikere, at det fastsatte antal dage for korttidsudlejning afhængig af indberetningsformen (30/70/100 dage) kan være overskredet.

Det bemærkes, at behandlingen af personoplysninger i den forbindelse skal ske i overensstemmelse med persondataforordningen, herunder at der ikke må behandles flere oplysninger end nødvendigt, jf. persondataforordningens artikel 6, stk. 1, litra e.

[...]

Erhvervsstyrelsen vil i en bekendtgørelse nærmere fastsætte de nødvendige regler for kommunalbestyrelsernes indsamling og behandling af oplysninger efter den foreslåede bestemmelse i § 11 a, herunder om, hvornår og til hvilke formål og opgaver oplysningerne behandles, og hvornår sletning af oplysninger skal finde sted, og om de tekniske og organisatoriske foranstaltninger, der skal iagttages ved behandlingen.”

Det fremgår desuden af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 7, at:

”Det følger af § 7, stk. 1, i lov om indkomstregister, at blandt andet kommunale myndigheder kan få terminaladgang til indkomstregistret, i det omfang de pågældende i henhold til anden lovgivning har hjemmel til en sådan adgang. Der er således ikke på Skatteministeriets område en generel hjemmel for andre myndigheders adgang til indkomstregistret.

Den i § 11 a, stk. 2 foreslåede hjemmel til adgang til indkomstregisteret vedrører oplysninger, som indberettes efter skatteindberetningslovens § 43 om udlejning af blandt andet egen helårsbolig. Der er tale om en hjemmel til en terminaladgang, således at der gives mulighed for opslag direkte i indkomstregistret.”

Datatilsynet noterer sig, at det i nærværende udkast til lovforslag er lagt til grund, at behandling af personoplysninger i forbindelse med den påtænkte samkøring og sammenstilling skal ske i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen¹, herunder at der ikke må behandles flere oplysninger end nødvendigt.

Der henvises i de almindelige bemærkninger i denne forbindelse til forordningens artikel 6, stk. 1, litra e. Idet Datatilsynet antager, at Erhvervsstyrelsen

¹ 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).

henviser til dataminimeringsprincippet, bør der rettelig henvises til forordningens artikel 5, stk. 1, litra c.

Herudover bemærker Datatilsynet, at det ikke umiddelbart står tilsynet klart, om Erhvervsstyrelsen med udkastet til lovforslag ønsker at fravige princippet om formålsbegrænsning i forordningens artikel 5, stk. 1, litra b. Hvis det er tilfældet, skal Datatilsynet bemærke, at princippet om formålsbegrænsning kun kan fraviges, hvis minimumskravene i forordningens artikel 23, stk. 2, er opfyldt.

Datatilsynet skal endvidere pege på vigtigheden af, at antallet af sagsbehandlere, som er beskæftiget med sammenstilling og samkøring i kontroløjemed, begrænses mest muligt.

Datatilsynet forudsætter, at tilsynet bliver hørt over bekendtgørelser, som udstedes i medfør af den foreslåede § 11 a, jf. lovforslagets § 1, nr. 7.

3. Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Med venlig hilsen

Lise Fredskov



**EJENDOM
DANMARK**

Alene fremsendt pr. e-mail:
hoeringsplan@erst.dk
Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Julie Marie Vendelby
jmv@ejd.dk
Juridisk konsulent
+45 33 12 03 30

5. februar 2019

Sags nr.: 2019-1126 - Bemærkninger til udkast til lov om ændring af sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.)

Erhvervsstyrelsen har den 22. januar 2019 fremsendt nyt udkast til forslag lov om ændring af sommerhusloven, boligreguleringsloven og byggeloven i høring. EjendomDanmark har gennemgået lovforslaget og ønsker i den anledning at komme med følgende bemærkninger.

EjendomDanmark finder det indledningsvis bekymrende, at man på den ene side tilkendegiver, at man ønsker at begrænse og præcisere reglerne for borgernes adgang til korttidsudlejning, når realiteten er, at man lovteknisk åbner for noget, der ligner en fuldstændig liberalisering. Det ville have klædt både den politiske proces og selve lovgivningsprocessen, hvis man vedkendte sig, at der er tale om en ganske betydelig liberalisering af reglerne for korttidsudlejning.

Liberaliseringen vil utvivlsomt få størst effekt i de større byer, hvor et stigende antal lejligheder vil overgå til at blive benyttet som ferieboliger på fuldtidsbasis - noget af tiden som udlejede lejligheder og resten af tiden som udlejede værelser. Incitamentet til konvertering fra helårsbolig til feriebolig er åbenlys alt den stund, at udlejning til helårsbrug skal respektere de meget stramme regler for huslejeregulering i lejeloven og boligreguleringsloven, mens der gælder fri lejefastsættelse for udlejning til ferieformål.

EjendomDanmark anerkender ligesom politikere og førende økonomer, at liberalisering eller deregulering af reglerne for korttidsudlejning vil få en positiv betydning for udbuddet af ferieboliger. Problemet er blot, at det større udbud af ferieboliger medfører et mindre udbud af helårsboliger. I en tid, hvor der er fokus på at tilvejebringe flere helårsboliger i de større byer for at imødekomme efterspørgslen, forekommer det ikke hensigtsmæssigt, at man liberaliserer reglerne for korttidsudlejning uden, at man som minimum følger op med samme deregulering af reglerne for udlejning af helårsboliger.

Dereguleringen af de offentlige regler for anvendelse af helårsboliger til ferieformål, bør af hensyn til respekten for den privat ejendomsret følges op af reglerne, der sikrer, at

almene boligselskaber, private udlejere, andelsboligforeninger, ejerlejlighedsforeninger og andre boligfællesskaber selv får mulighed for at bestemme om og hvor meget korttidsudlejning, der skal tillades.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at en sådan selvbestemmelsesret er nødvendig for at kunne tage hensyn til mange beboere i etageejendomme, der ønsker mere ordnede forhold omkring korttidsudlejning.

EjendomDanmark finder det endvidere problematisk og ikke mindst bekymrende, at de foreslåede grænser for udlejning af egen helårsbolig alene finder anvendelse på udlejning af den fulde bolig. Lovforslaget lægger således op til, at der ikke skal være en begrænsning i antallet af dage, hvor man må udleje enkeltværelser i egen helårsbolig.

Konsekvensen af, at der i lovforslaget ikke lægges loft over antallet af dage, hvor man må udleje enkeltværelser i egen bolig, vil i praksis føre til omgåelse af de foreslåede regler. Skønt de foreslåede kontrolbeføjelser, vil det ikke være muligt at kontrollere, hvorvidt der reelt er tale om udlejning af den fulde bolig eller udlejning af enkeltværelser.

Det er i øvrigt bekymrende, at man slet ikke lægger restriktioner på ferieudlejning af enkeltværelser. Der er ingen restriktioner på antallet af værelser eller, hvor længe de kan udlejes. På den måde inviterer man ligefrem til omgåelse af regler, hvis overholdelse i forvejen kan være vanskelige at kontrollere.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at de foreslåede grænser for udlejning af den fulde helårsbolig udstrækkes til ligeledes at omfatte udlejning af enkeltværelser.

EjendomDanmark bemærker i øvrigt, at den tilsigtede hjemmel til fri udlejning af enkeltværelser til ferieformål slet ikke er hjemlet i den foreslåede lovtekst.

Præcisering af grænserne for privatpersoners korttidsudlejning af egen helårsbolig
Erhvervsministeriet foreslår, at der i boligreguleringslovens § 50 indsættes en ny bestemmelse, hvorefter korttidsudlejning, jf. § 5 og § 5, jf. § 6 i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping mv. ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter boligreguleringslovens § 50, stk. 1. '

Erhvervsministeriet har altså valgt at placere præciseringen af, hvor lang tid man efter de offentlige regler må foretage korttidsudlejning uden, at boligens anvendelse ikke længere har karakter af helårsbeboelse, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsophold og camping mv.

EjendomDanmark anerkender - som ministeriet anfører i bemærkningerne til lovforslaget, at lejerne i private og almene boliger ikke uden udlejers forudgående tilladelse har ret til at foretage korttidsudlejning, men henset til, at en væsentlig kerne i lovforslaget er at etablere nye juridiske rammer for forståelsen af pligten til helårsbeboelse, jf. de foreslåede lempelser i boligreguleringslovens § 50, anbefaler EjendomDanmark, at det i fremlejereglerne i lejeloven præciseres, at den legale fremlejeret alene omfatter retten til under nærmere angivne omstændigheder at fremleje til helårsbeboelse. Dette vil sideløbende med ønsket om at liberalisere reglerne for helårsbeboelse tydeligt fastholde den gældende retstilstand, hvorefter lejere af private og almene boliger ikke uden udlejers udtrykkelige samtykke har ret til at korttidsudleje deres boliger.

Det er vigtigt, at lejerne på en enkel og direkte måde kan aflæse rettigheder og pligter. Derfor er der også i et forbrugerpolitisk perspektiv behov for, at det bliver tydeliggjort direkte i lejeloven, at den legale fremlejeret ikke kan udstrækkes til at gælde for ferieboligudlejning.

Det foreslås derfor, at det i lejelovens §§ 69 og 70 præciseres, at lejers ret til at fremleje alene må ske med henblik på helårsbeboelse.

EjendomDanmark foreslår, at der i lejelovens § 69 som et nyt stk. 4, indsættes følgende bestemmelse:

"Lejerens ret til fremleje finder alene anvendelse ved udlejning til helårsbeboelse".

Alternativt kan der suppleres ved at henvise til, at fremleje alene kan ske til udlejning, der er omfattet af lejeloven, således at udlejning til formål, der er angivet i lejelovens § 1, stk. 3 falder udenfor den legale fremlejeret.

Det foreslås endvidere, at der i lejelovens § 70, stk. 4 ændres "§ 69, stk. 3" til "§ 69, stk. 3 og 4".

Tilsynet med reglerne

EjendomDanmark anerkender, at der er behov for tilsyn med borgernes overholdelse af de foreslåede udlejningsgrænser, men bemærker, at den foreslåede ordning, der giver kommunalbestyrelsen adgang til diverse offentlige registre, synes at være ganske vidtgående.

EjendomDanmark foreslår i stedet, at de autoriserede formidlingsportalers aktiviteter gøres tilgængeligt for myndighederne, de private udlejere, de almene boligselskaber samt andels- og ejerlejlighedsforeningerne som en betingelse for, at der kan opnås beskatningsfordele, som skal være borgernes incitament til at anvende bestemte udlejningsportaler.

Tilsvarende anbefaler EjendomDanmark, at der oprettes et korttidsudlejningsregister efter spansk eller islandsk forbillede, hvor tilladelse til korttidsudlejning er betinget af, at man dels lader sig registrere og dels, at man har legal adgang til korttidsudlejning af sin bolig. Registret skal være tilgængeligt for offentlige myndigheder samt ejerne af de ejendomme, hvorfor der drives korttidsudlejning, og manglende tilmelding til registret skal både medføre bødestraf samt bortfald af de beskatningsfordele, der er lagt op til ved anvendelse af de udlejningsportaler, der forpligter sig til at indberette indtægter ved korttidsudlejning til SKAT.

EjendomDanmark ønsker afslutningsvis at pointere, at en frisættelse af huslejen i det regulerede boligmarked vil bevirke, at helårsudlejning bliver konkurrencedygtig med korttidsudlejning, og at det samtidig vil blive mere attraktivt at leje ud på helårsbasis.

Venlig hilsen

f. 
Morten Østrup Møller



5. februar 2019
CVL/ABR

Erhvervsstyrelsen

hoeringplan@erst.dk

J.nr. 2019-1126

Høring, forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping mv., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og bygge-loven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål mv.)

Feriehusudlejernes Brancheforening bakker op om det politiske forlig om regulering af korttidsudlejning af egen helårsbolig som nævnt ved den første høring af lovforslaget. En aftale som vil bringe ordnede forhold ved udlejning af lejligheder i byer.

Feriehusudlejernes Brancheforening noterer sig, at tilsynet med udlejning af egen helårsbolig vil blive varetaget af Erhvervsstyrelsen, samt at Boligreguleringslovens § 50 ændres, så udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Dette har brancheforeningen ikke umiddelbart indvendinger imod.

Begrænsning af "egen helårsbolig"

Det fremgår af lovforslaget i høring, at udlejning af en helårsbolig ikke omfatter udlejning af hele ejendomme, som ikke 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 ejers eller brugers fulde helårssbolig, er heller ikke omfattet af bestemmelsen. Udlejning af sådanne ejendomme til ferie- og fritidsformål reguleres fortsat af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Feriehusudlejernes Brancheforening forstår dette således, at en helårsbolig, som gerne må benyttes som ferie- og fritidsbolig i henhold til lokalplaner, flexboligregler mv., fortsat kan udlejes efter de eksisterende regler i sommerhusloven. Ferienhusudlejernes Brancheforening er enig i denne afgrænsning.

For at sikre klare regler foreslår brancheforeningen, at man eksplicit skriver ind i bemærkninger til lovforslaget, at en helårsbolig minimum kan udlejes i 70-100 dage, hvis udlejningen foregår gennem en indberettende tredjepart.



Ellers kan der være risiko for, at en helårsbolig, der er fraflyttet eller af en anden grund står tom, ikke kan udlejes i op til 70-100 dage på trods af, at den i øvrigt er omfattet af de samme regler i boligreguleringsloven og af samme lokalplan mv. som en "egen helårsbolig". Hvis ikke dette er klart, kan der opstå en situation, hvor to helårsboliger, der er omfattet af samme regler, ikke har samme mulighed for udlejning, da den ene bolig, som bliver anvendt som "egen helårsbolig", kan udlejes i op til 70-100 dage, mens den anden bolig, der måske er fraflyttet eller står tom af en eller anden årsag, ikke vil have samme mulighed for at blive udlejet i op til 70-100 dage. Dette ville være en urimelig forskelsbehandling og skabe uklare regler, og det er ikke i overensstemmelse med den politiske aftale om dele- og platformøkonomien fra 17. maj 2018, hvor man søgte at skabe klarere rammer og vilkår for deleøkonomien.

Som eksempel kan nævnes, at en familie, der er fraflyttet en ejendom den 31. december i kalenderår 1, ikke vil kunne udleje ejendommen i kalenderår 2, selv om ejendommen først bliver solgt 1. april kalenderår 2. Et andet eksempel er, at en familie, der har erhvervet en ejendom 1. oktober kalenderår 1, men først indflytter den 1. januar kalenderår 2 – ikke vil have lov til at udleje den i kalenderår 1. Dette vil være et de-factoforbud mod udlejning for en ejendom, som i andre tilfælde vil kunne udlejes, og dette vil blive betragtet som uproportionalt.

Ud over det rimelige i en lige behandling af udlejere til korttidsudlejning, så vil det også være gavnligt for mobiliteten på boligmarkedet, hvis man kan udleje sin fraflyttede ejendom i op til 70-100 dage. Således vil en boligflytning, hvor man i en periode risikerer at have dobbelte boligomkostninger eller dobbelt husleje kunne finansieres gennem korttidsudlejning.

Feriehusudlejernes Brancheforening foreslår derfor, at erhvervsministeren formulerer loven, så alle helårsboliger, uanset om man bor i dem, som minimum må udlejes 70-100 dage, hvis lejeindtægten bliver indberettet, og hvis helårsboligen er en ejendom, der gerne må benyttes til ferie- og fritidsformål, reguleres efter sommerhuslovens §1.

Fastsættelse af bødestørrelse

Som nævnt i det tidligere høringssvar til forslaget lægges der i bemærkningerne til lovforslaget op til fastsættelse af bødestørrelser, som er en skærpelse i forhold til bøder ved overtrædelser af hidtidige regler for udlejning. Feriemarkedet mener ikke, at bødestørrelserne skal skrives ind i bemærkningerne til lovforslaget, men ud fra proportionalitetshensyn i stedet være overladt til domstolene at fastsætte praksis for. Desuden kan det have negativ afsmittende effekt på andre bødestørrelser, hvor der ikke aktivt er taget stilling i bemærkningerne til lovgivningen.

Feriemarkedet er i øvrigt enig i de øvrige bemærkninger om de positive effekter for landdistrikterne.



Med venlig hilsen

Carlos Villaro Lassen
Adm. direktør



Den 3. februar 2019

Høringssvar vedr. lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

FBBB har modtaget høring af udkast til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget er "Hovedformålet med sommerhusloven 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".

Det fremgår endvidere: "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".

I det nye lovforslag er der stor fokus på at regulere udlejningen af helårsboliger til ferieformål. Formålet er at øge mulighederne for deleøkonomi og at understøtte en turistmæssig udvikling i landdistrikterne. Det bliver muligt at udleje en helårsbolig i op til 70 dage eller 100 dage, hvis kommunen giver tilladelse hertil, og det sker gennem en eller flere udlejningsformidlere. Hvis ejeren selv udlejer eller delvis selv udlejer må denne ejer kun udleje i 30 dage pr. år. Denne del af lovforslaget har FBBB ingen kommentarer til.

Men FBBB har kommentarer til den del, der vedrører udlejning af sommerhuse. Der er i lovforslaget stor fokus på at sikre, at der sker et samarbejde mellem kommunerne og Erhvervsstyrelsen således, at der ikke er opgaver, som falder mellem to stole. Det ville være ønskeligt, at det på tilsvarende vis blev sikret, at administration af byggetilladelser til opførelse af nye sommerhuse og administration af udlejningen af sommerhuse, herunder den del der er erhvervsmæssig, ikke falder mellem to stole.

I dag varetages byggetilladelser af kommunen, mens tilladelser og tilsyn af udlejning varetages af Erhvervsstyrelsen. Disse to myndigheder har ikke gensidig pligt til at orientere hinanden. Derfor har vi i de seneste år set, at der er givet tilladelse til at opføre en række sommerhuse med erhvervsmæssig udlejning for øje uden, at det i kommunerne forinden er sikret, at Erhvervsstyrelsen vil give tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Det er nemlig ikke kommunernes opgave!

Det bekymrer FBBB, at naturområder inddrages til sommerhusområder uden en samlet planlægning af, om der er behov for disse huse. At nogle af disse områder udvikles på kanten af det lovmæssige, kan ingen være tjent med. Der er et hul i lovgivning og/eller i ansvarsfordelingen mellem myndighederne, som bør lukkes.

På foreningens vegne

Berith Mavromatis

Erhvervsstyrelsen
Planlægning og Byudvikling
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt elektronisk til: hoeringplan@erst.dk og erst@erst.dk

30. januar 2019

Friluftsrådets høringssvar på revideret forslag til Lov om ændring af Lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårs-bolig til ferie- og fritidsformål m.v.), Sag.nr.: 2019-1126

Indledningsvis noterer Friluftsrådet sig, at et udkast til lovforslaget tidligere har været sendt i ekstern høring i perioden 23. oktober – 6. november 2018. Erhvervsstyrelsen oplyser, at efter udløbet af høringsperioden er der sket sådanne ændringer i udkastet til lovforslag, at styrelsen har fundet det begrundet at sende udkastet i fornyet høring. Friluftsrådet vil gerne anerkende styrelsens vurdering og sætter pris på, at der foretages fornyede høringer, når der sker omfattende ændringer i forhold til et udsendt høringsmateriale.

Friluftsrådet noterer sig, at de ændringer, der er sket i forhold til udkastet, der forelå i efteråret 2018, er sket på områder, som Friluftsrådet ikke umiddelbart havde eller har bemærkninger til.

Friluftsrådet ønsker derfor at henvise til det høringssvar, som Friluftsrådet sammen med Danmarks Naturfredningsforening fremsendte til styrelsen den 2. november 2018.

I høringssvaret henviser Friluftsrådets og Danmarks Naturfredningsforening til de relationer, der er mellem de planlægningsmæssige og administrative rammer for campingpladser og så natur- og miljøbeskyttelseshensyn og der henvises blandt andet til det svar organisationerne afgav den 26. september 2016 på den høring som Erhvervsstyrelsen iværksatte ved henvendelse til en række erhvervsorganisationer og brancheorganisationer m.m. inden for turisterhvervet. I høringssvaret henvises endvidere til undersøgelser gennemført af Miljøministeriet, der viser, at flertallet af campingpladser i Danmark er beliggende i områder, der er udpeget som særlig værdifuldt eller beskyttet natur og/eller landskab og er beliggende helt eller delvist søværts strandbeskyttelseslinjen. Altså placeringer i landskabet med store landskabelige og naturmæssige interesser.

Friluftsrådet har flere gange tidligere peget på, at klagemulighederne over kommunale tilladelser jævnfør Campingreglementet er stærkt begrænsede i forhold til de klagemuligheder, som gælder jævnfør eksempelvis Naturbeskyttelsesloven, Planloven m.m. Når kommunalbestyrelsen således alene benytter sig af den reguleringsmekanisme, der ligger i Campingreglementet og eksempelvis via en udlejningstilladelse tillader opsætning af campinghytter m.m., forhindrer den nuværende lovgivning en stor del af borgere, interesseorganisationer m.m. i at få afprøvet lovligheden i tilladelser til eksempelvis omfattende byggeri, ofte i særligt naturskønne landskaber.

I forlængelse af den politiske aftale om modernisering af campingreglementet fra 25. januar 2019 er Friluftsrådets bekymring på dette område kun blevet forstærket. Den politiske aftale fastslår, at der fremover vil være mulighed for flere, større og højere campinghytter på campingpladserne, nye muligheder for at opføre alternative ferieboliger og at der kan opføres forbundne/sammenbyggede campinghytter på op til 70 m² uden for strandbeskyttelseslinjen og 60 m² inden for strandbeskyttelseslinjen.

Friluftsrådet bakker op bag det, at der i forslaget til ændring af Lov om sommerhuse og camping m.v., indsættes en klageadgang vedrørende visse afgørelser truffet i medfør af Campingreglementet. Det har virket uforklarligt, såfremt der alene er klageadgang over, hvorvidt der gives udlejningstilladelse eller ej, men ikke i forhold til kommunalbestyrelsens retningslinjer i forhold til campingpladsens indretning og benyttelse, i de tilfælde, hvor der gives en udlejningstilladelse. Så dette element i forslaget til lovændring bakker Friluftsrådet op bag.

Men det giver ikke umiddelbart organisationer som Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet mulighed for at klage over de af kommunalbestyrelsen indsatte retningslinjer i forhold til campingpladsens indretning og benyttelse, i de tilfælde, hvor der gives en udlejningstilladelse. Afgrænsningen i den nuværende lovgivning af kredsen af klageberettigede forhindrer en stor del af borgerene, interesseorganisationer m.m. i at få afprøvet lovligheden i tilladelser til eksempelvis omfattende byggeri, ofte i særligt naturskønne landskaber.

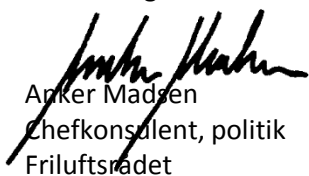
Friluftsrådet foreslå, at kredsen af klageberettigede i lovens § 10 e stk. 2 udvides. Organisationerne finder, at dette i øvrigt vil være i overensstemmelse med Århuskonventionens bestemmelser, som giver offentligheden adgang til klage og domstolsprøvelse på miljøområdet.

Friluftsrådet foreslår konkret, at lovens § 10 e, stk. 2 ændres og fremover formuleres:

Stk. 2 Klageberettigede er

- 1. adressaten for afgørelsen,***
- 2. ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,***
- 3. offentlige myndigheder,***
- 4. lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,***
- 5. landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø eller som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser,***
- 6. enhver, som har en individuel, væsentlig interesse i sagen.***

Med venlig hilsen



Anker Madsen
Chefkonsulent, politik
Friluftsrådet

Fra: Charlotte Witt <chw@gi.dk>
Sendt: 4. februar 2019 11:11
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: udkast til 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.)

Grundejernes Investeringsfond har ingen bemærkninger til forslaget.

Venlig hilsen

Charlotte Witt

Juridisk konsulent, Konto

Direkte +45 82 32 23 80



Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. +45 82 32 23 00 gi.dk

GI sender fremover digitale breve til e-Boks i stedet for fysiske breve

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Til
Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Sag nr.: 2019-1126
Sendt til: hoeringplan@erst.dk

Hotel • Restaurant
& Turisterhvervet

Vodroffsvej 32
1900 Frederiksberg C

5. februar 2019

Tel +45 35 24 80 80
Fax +45 35 24 80 88

Høringssvar – Ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

HORESTA har med stor interesse læst lovforslaget, som udmønter den politiske aftale om dele- og platformsøkonomi fra maj 2018.

www.horesta.dk
horesta@horesta.dk

Generelle bemærkninger

Lovforslaget realiserer den politiske aftale om *Bedre vilkår og vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien* af 17. maj 2018.

cvr.nr. 17 01 48 11

HORESTA har længe kaldt på en regulering af den private korttidsudlejning, der kan fastsætte klare rammer for den hastigt voksende private udlejning og som minimum sikre skatteindbetaling. Den politiske aftale sikrede et udlejningsloft, klarlagde kontrolopgaven og gav incitamenter til skatteindberetning.

HORESTA har derfor taget positivt imod den politiske aftale uagtet, at aftalen ikke forholder sig til alle elementer i konkurrencen mellem den private og erhvervsmæssige udlejning, og at aftalen giver øgede fordelagtige vilkår for den private udlejning, hvilket påvirker det professionelle turismeerhverv negativt.

Men med udmøntningen af aftalen i det fremsatte lovforslag lever ikke op til den politiske aftaletekst. Særligt er det under al kritik, at det aftalte loft for udlejning af "egen" bolig er blevet udvandet og begrænset til et loft for udlejning af "hele" boligen. Der er således indført en undtagelse for udlejning af dele af boligen og dermed al værelsesudlejning. En undtagelse som ikke kan genfindes i den politiske aftale - og som gennemhuller det såkaldte udlejningsloft og som ikke gør myndighedernes kontrol med brug af boliger bedre end i dag. Tilbage står yderligere fradragsfordele til private udlejere og en minimal beskatning af privates nu lovlige hotellignende værelsesudlejning.

Der er senest politisk aftalt evaluering af værelsesudlejningen allerede i andet halvår af 2019. Værdien af en evaluering af værelsesudlejningen mindre end et halvt år efter loven er trådt i kraft - og før der vil være indberetningspligt eller skatteoplysninger i relation til udlejningen - er meget tvivlsom. Der skal derfor fra HORESTA lyde de kraftigste opfordringer til i stedet at udskyde vedtagelsen af dette lovforslag, der har været og er genstand for indgående kritik fra mange forskellige sider, for netop at sikre, at lovforslaget udformes efter hensigten.

Udlejning af værelser er hotellignende virksomhed

Under hensyn til ovenstående indvendinger fremgår det af lovforslaget, at der er en grænse på henholdsvis 30, 70 og 100 dage, hvor hele boligen må korttidsudlejes. Dette er en betragtelig forøgelse fra nuværende praksis - 70 dage svarer til 10 uger, som er langt over det antal ferieuger, som danskerne har, og udlejning i 100 dage svarer til, at der udlejes hver weekend hele året.

I almindelige boliger, der rent faktisk anvendes til at leve og bo i, vil det være de færreste, der holder mere end 70/100 dages ferie årligt uden for hjemmet. Og herudover åbnes op for, at det skal være muligt at udleje et eller flere værelser udover "grænsen" for udlejning af hele boligen.

I bemærkningerne til lovforslaget fremgår det indledningsvist, at det er meningen, at udlejning af egen bolig eller dele heraf, skal foregå i kortere tidsrum, hvor ejeren/ brugeren ikke selv anvender boligen; *"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."* (side 7)

Der er dog en række boliger både i byerne og på landet, hvor der ikke er bopælspligt. Disse boliger vil som udgangspunkt kunne udlejes løbende i perioder af kortere tidsrum. Der er ligeledes adskillige eksempler på boliger/ værelser, der på trods af bopælspligt anvendes til systematisk korttidsudlejning som led i økonomisk spekulation.

Denne udlejning er i direkte konkurrence med den professionelle udlejning af værelser på landets kroer, vandrehjem og hoteller. I mange områder af landet står hotelværelser ledige 6 ud af 10 dage om året. Det svarer til en udlejning i 146 dage - og ledige værelser i 219 dage. Og det er en fuldstændig ulige konkurrence, når det eneste krav de private udlejere skal leve op til er en beskatning, der holder sig på en etcifret procentsats.

Hertil kommer, at der ingen kontrol er med om boligen eller værelserne rent faktisk er egnede og lovlige til beboelse/ overnatning. Seneste omtale i TV Avisen på DR den 23. januar 2019 viste således et kælderværelse indrettet til udlejning, der ganske givet ikke er godkendt til beboelse/ overnatning.

Kontrollen er umuliggjort

Skillelinjen mellem udlejning af hele boligen og udlejning af et eller flere værelser er stort set umulig at definere i praksis. Skal udlejning af et værelse med adgang til resten af boligen kategoriseres som udlejning af et værelse eller hele boligen? Og er det lovlig værelsesudlejning, hvis alle værelser i en lejlighed indrettes som hotelværelser på nær et værelse, der indrettes til ejeren? Og hvordan skal det i givet fald afklares/ bevises?

De eneste oplysninger, myndighederne får fra udlejningsformidlerne, er den skattemæssige indberetning. Og de nye kontrolværktøjer, hvor det er muligt at tage ud på adressen giver ikke en afklaring, når man ikke kan træde ind over dørtrinnet, ligesom forbrugsoplysninger på månedsbasis ikke afdækker om det er en ejer eller gæster, der har forbrugt vand eller varme.

Det anerkendes tilmed i bemærkningerne til lovforslaget, at den foreslåede kontrol bliver vanskeliggjort af manglende oplysninger. Det fremgår at: *"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."* (Side 14)

Det bliver således stort set umuligt at konstatere om, der har foregået udlejning af hele boligen eller udlejning af et eller flere værelser - og i hvilket omfang det er sket. Og dermed i realiteten umuligt at kontrollere og håndhæve "grænsen" på udlejningsdage.

Indfør registreringspligt

HORESTA foreslår derfor, at der indføres et simpelt registreringssystem, hvor en ejer/ bruger af en bolig lader sig registrere forud for korttidsudlejning af boligen, og at der stilles krav om registreringsnummer ved korttidsudlejning.

Det vil først og fremmest gøre myndighedernes opgave langt lettere både i forhold til information om omfanget af korttidsudlejning, mulighed for målrettet vejledning og ikke mindst i forhold til kontrol af, at korttidsudlejningen foregår lovligt og i godkendte beboelsesrum.

En lignende registreringspligt er indført og fungerer godt andre steder i Europa, hvor der netop gives et registreringsnummer til udlejeren. Dette nummer skal således fremgå af markedsføringsmateriale og aftaler om korttidsudleje med en lejer.

Tilsyn

HORESTA kvitterer for, at tilsynet med hhv. udlejningen af værelser og udlejning af hele boligen foreslås samlet. Det synes dog at være mere naturligt at placere tilsynet tættest muligt på de berørte områder, som i dette tilfælde vil være kommunerne. Et effektivt tilsyn med udlejning af helårsboliger er afgørende for, at der ikke fortsat kan ske hotellignende udlejning fra boliger, der ellers skulle være brugt til beboelse. Det presser boligmarkedet og tvinger bl.a. studerende ud af de største byer, når lejligheder i landets byer korttidsudlejes i store dele af året.

Erhvervsmæssig udlejning skal defineres

Erhvervsstyrelsen skal udover at føre tilsyn med den foreslåede "grænse" også sikre, at der ikke sker erhvervsmæssig udlejning. Og det er stærkt kritisabelt, at der ikke med lovforslaget er skabt klarhed over dette begreb.

Der skrives derimod *"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 tilsluttet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv."*

HORESTA skal gøre opmærksom på, at Landsretten (Østre Landsret U.2004.2583.Ø) tidligere har vurderet, at udlejning må betegnes som erhvervsmæssig ved en årlig lejeindtægt på kr. 18.000. Landsretten har i samme sag givet en udlejer dom for, at der var tale om "erhvervsmæssig udlejning", hvor den private udlejning kunne sidestilles med hoteldrift. Her fremlejede en lejer regelmæssigt en del af sin beboelseslejlighed til turister og andre med behov for kortvarigt ophold. Landsretten fandt, at fremlejeordningen mindede om pensionats- eller hotelvirksomhed, og at ordningen dermed var erhvervsmæssig. Lejerne fik ikke en sådan tilknytning til lejemålet, som lejelovens § 69 forudsætter, og derfor havde lejerne ikke ret til fremleje på denne måde.

HORESTA foreslår, at erhvervsmæssig udlejning klart defineres, således at det muliggør en kontrol og sikrer reel regelefterlevelse på området. Det er vigtigt i denne sammenhæng at påpege, at definitionen af "erhvervsmæssig" og kontrollen heraf skal bero på oplysninger som rent faktisk er tilgængelige for myndighederne - og det er i denne sammenhæng det indtægtsgrundlag, som udlejningen skaber.

Med venlig hilsen



Kirsten Munch Andersen
Politisk direktør



Erhvervsstyrelsen

hoeringplan@erst.dk

KL høringssvar vedr. forslaget om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)

KL vil gerne kvittere for modtagelsen af høringen over forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af egen helårsbolig).

Generelle bemærkninger

Med lovforslaget indføres der grænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig. Kontrollen med korttidsudlejningen henlægges til erhvervsministeren, som i praksis administreres af Erhvervsstyrelsen, mens kommunernes eventuelle tilsyn sker på frivillig basis.

Der er lagt op til at kommunerne får den samme kompetence til at oplyse en sag, som Erhvervsstyrelsen får som tilsynsmyndighed. Kommunerne får en ny hjemmel, der giver adgang til at indsamle, behandle og samkøre oplysninger fra andre offentlige myndigheder og private samt fra både offentligt tilgængelige og ikke-offentligt tilgængelige kilder med henblik på at overdrage data til Erhvervsstyrelsen. Det er alene Erhvervsstyrelsen, der har beføjelsen til at håndhæve og sanktionere. KL vil følge med i hvorvidt den ordning kommer til at fungerer i praksis.

KL er af den opfattelse, at der med forslaget fortsat ikke er etableret de nødvendige virkemidler og data til kontrol af kortvarige udlejninger. KL anerkender dog, at lovforslaget i bedste fald kan have en præventiv effekt i forhold til misbrug af de gældende regler om skattebetaling og grænserne for antallet af dage, der kan udlejes.

KL ser frem til den videre dialog vedr. evalueringen af loven og medvirker gerne til etableringen af et samarbejdsudvalg mellem kommunerne og Erhvervsstyrelsen.

KL tager forbehold for politisk behandling af sagen.

Med venlig hilsen

Christian Willer

Dato: 6. februar 2019

Sags ID: SAG-2018-05929
Dok. ID: 2711587

E-mail: CHWI@kl.dk
Direkte: 3370 3600

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1

Fra: Karina Slots Pedersen <kspe@kfst.dk>
Sendt: 5. februar 2019 08:19
Til: hoeringplan@erst.dk
Cc: Simen Karlsen
Emne: Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål

Til Erhvervsstyrelsen

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har modtaget høring af forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.).

På det foreliggende grundlag har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Karina Slots Pedersen

Fuldmægtig/Head of Section
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen/
Danish Competition and Consumer Authority
Direkte +45 4171 5156
E-mail kspe@kfst.dk



*Vi arbejder for velfungerende markeder.
Se vores privatlivspolitik på kfst.dk*



05. februar 2019

Sagsnr.
2019-0028782

Dokumentnr.
2019-0028782-1

Høringssvar til fornyet forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.).

Københavns Kommune har den 22. januar 2019 modtaget lovforslag fra Erhvervsstyrelsen om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

Lovforslaget har til formål at indføre klare regler for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Kommunen har tidligere svaret på det første udkast til ændring af lov om sommerhuse og camping m.v. den 5. november 2018. Københavns Kommune noterer sig, at en af hovedændringerne i det nye udkast er, at kontrollen med korttidsudlejningen henlægges til erhvervsministeren (i praksis Erhvervsstyrelsen). Det vil efter Københavns Kommunes opfattelse være mere hensigtsmæssigt at placere kontrollen i kommunerne, som i forvejen fører tilsyn med boligreguleringsloven.

Københavns Kommune anser Erhvervsstyrelsens beskrevne rolle som meget passiv, og kommunerne opfordres til i praksis at indhente de oplysninger, som styrelsen skal bruge, for at kunne foretage kontrollen – som i bedste fald bliver en stikprøvekontrol. Det havde været hensigtsmæssigt, hvis den udøvende kontrolmyndighed var mere opsøgende, uanset hvor den placeres.

Københavns Kommune ønsker, at boligmassen anvendes til helårsbeboelse og finder derfor fortsat, at en lovbestemt grænse for udlejningens omfang på 70 dage om året er for høj.

Det afgørende problem i lovforslaget er efter Københavns Kommunes opfattelse de manglende kontrolmuligheder. Uanset om kontrolopgaven henlægges til erhvervsministeren eller kommunerne, kan kontrollen med korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig ikke føres ved hjælp af bestemmelserne i det forelagte lovforslag.

Københavns Kommune er grundlæggende uforstående overfor, at indberetning af antal udlejningsdage ikke skal indgå i tilsynet med en lov, der fastsætter grænser for udlejningsdage. Styrelsen gør i bemærkningerne s. 14 selv opmærksom på, at det vanskeliggør kontrollen. Det kan Københavns Kommune kun være enig i.

BBR

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

For at kunne afdække omfang og karakter af kortvarige lejeforhold er det nødvendigt at kende det samlede antal dage, en konkret bolig har været udlejet på denne måde. Disse oplysninger kan hverken indhentes gennem registersamkøring eller ved alene at se på indberettet indtægt i det kommende indkomstregister.

Hvis indkomstregisteret skal kunne anvendes, er det nødvendigt at have adgang til oplysninger om det samlede antal dage, der sker korttidsudlejninger på en konkret adresse, også udlejninger ud over de 30/70/100 dage. Selv, hvis alle udlejninger indberettes, er der i lovforslaget ikke defineret en oplysningspligt fra ejer, bruger eller formidler. Hverken Erhvervsstyrelsen eller Københavns Kommune kan dermed føre den ønskede kontrol. Københavns Kommune ser derfor ikke, at der med lovforslaget etableres de nødvendige redskaber til kontrol af kortvarige udlejninger.

I både lovforslag og i bemærkninger til forslaget er der også fortsat en række misforståelser om, hvilke oplysninger der kan tilvejebringes ved registersamkøring, og hvilken kontrol der kan føres på den baggrund. Med forslaget etableres de facto de samme regler i sommerhusloven, som allerede findes i boligreguleringsloven for at afdække om en konkret bolig er omfattet af kravet om helårsanvendelse. At tilsynsmyndigheden kan få oplysninger om forbrugsmønsteret for en bolig og ved registersamkøring afdække hvilke personer, der er tilmeldt på adressen, samt ved tilsynsbesøg konstatere, hvilket navn der står på døren, giver ikke i sig selv mulighed for at finde ud af om der også foregår korttidsudlejning på adressen. Lovforslagets kontroltiltag har derfor ikke nogen egentlig funktion og tilføjer ikke noget nyt til den kontrol, kommunerne allerede kan foretage efter boligreguleringsloven.

Der mangler i lovforslaget stadig retningslinjer for, hvilken kontrol, der kan føres med boliger uden bopælspligt. Københavns Kommune ønsker, at udlejningsreglerne gælder for alle boliger, uanset om boligerne er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser eller er en såkaldt ”bolig uden bopælspligt”.

Københavns Kommune finder det uhensigtsmæssigt, at værelsesudlejning ikke behandles i det foreslåede lovforslag. Det kan i praksis betyde, at værelser bliver brugt til korttidsudlejning og derfor ikke være til rådighed for studerende og andre.

Konklusion

Københavns Kommune efterspørger fortsat tilstrækkelige kontrolmuligheder og specifikke regler om oplysningspligt for ejer og bruger samt eventuelle formidlere af udlejning af boliger – ikke mindst om antal udlejningsdage.

Hverken Erhvervsstyrelsen eller Københavns Kommune kan med det forelagte udkast føre kontrol med korttidsudlejning, da lovforslaget ikke etablerer nogen kontrolforanstaltninger til afdækning af denne form for udlejning. Lovforslaget etablerer blot mulighed for at identificere boliger, der anvendes til helårsbrug – regler, der allerede findes i anden lovgivning.

Der henvises i øvrigt til Københavns Kommunes tidligere høringssvar af 5. november 2018, hvor problemstillingerne er uddybet.

Rikke Sønderriis
Fungerende vicedirektør

ERHVERVSSTYRELSEN
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Kbh. 5/2 2019



Formandskabet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Alene sendt pr. e-mail til hoeringplan@erst.dk

Deres journalnummer 2019 - 1126

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

Vi skal venligst takke for at have fået "*Udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.*" i høring.

Vi skal indledningsvist henvise til vores høringssvar af 17. august 2018¹ som tidligere er fremsendt.

LLO beklager, at det tidligere høringssvar ikke har givet anledning til at ændre lovforslaget.

Undersøgelser af det amerikanske boligmarked understreger, at øget brug af AirBnB (som må anses som den vigtigste platform i den påtænkte regulering) medfører, at huslejen stiger og at boligudbuddet falder².

LLO ønsker at undgå en gentagelse af udviklingen på det amerikanske boligmarked og vi har derfor kommet med følgende forslag:

- En sikring imod tidsbegrænsninger af almindelige lejeboliger, med den begrundelse at boligen skal udlejes til fritidsformål i en periode i løbet af året.
- En mulighed for at kommuner, der oplever bolignød selv kan fastsætte et loft over udlejning til fritidsformål, ligesom vi kender det fra boligreguleringsloven.
- Et loft over delvis udlejning til fritidsformål.

Disse vil blive behandlet hver for sig i det følgende:

Beskyttelse imod tidsbegrænsninger af lejeaftaler.

Lovforslaget bliver nødt til at blive tænkt ind i lejelovens regler for tidsbegrænsning af lejeaftaler. Efter Lejelovens § 80 kan lejeaftaler tidsbegrænses efter parternes aftale, men

¹ <http://llo.dk/politik-og-presse/h%C3%B8ringssvar?Action=1&NewsId=450&M=NewsV2&PID=2668>

² Barron, Kyle and Kung, Edward and Proserpio, Davide, The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb (March 29, 2018). Kan læses på SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3006832> eller <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

denne tidsbegrænsning kan dog tilsidesættes hvis den "ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold"³.

I LLO ønsker vi at undgå, at eksempelvis Københavnske lejemål tidsbegrænses i 42 uger, hvorefter boligen kan udlejes via AirBnB i højsæsonen i ti uger, hvorefter den igen lejes ud til en almindelig lejer. Lejeren kan ikke selv betale for boligen hele året, fordi han ikke kan betale hotelpriser for sit hjem i ti uger.

En sådan udvikling vil give lejerne usikkerhed om deres boligsituation og vil være en fravigelse fra hensigten med lejelovens almindelige regler, nemlig at lejemål som udgangspunkt bør være permanente boliger og tidsbegrænsede.

Derfor er det for LLO centralt, at det kommer til at fremgå af dette lovforslags bemærkninger, at ønsket om at benytte boligen til udlejning efter disse nye regler ikke er en gyldig grund til at tidsbegrænse et boliglejemål efter lejelovens regler.

Kommunal selvbestemmelse ift. vurdering af boligbehovet.

Som det fremgår af lovforslaget⁴, er det efter gældende ret op til kommunerne at vurdere hvad der er en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen, herunder om boligreguleringslovens regler om benyttelse af boliger (kap. IIV) skal finde anvendelse.

Som praksis er nu, kan boligerne uden kommunalbestyrelsens accept benyttes i 6 uger til udlejning via fx AirBnB.

Lovforslaget indebærer at kommunalbestyrelsen skal acceptere at denne grænse hæves til ti uger, uanset den konkrete kommunes udfordringer på boligmarkedet.

Det er ikke hensigtsmæssigt at fratage kommuner med bolignød, muligheden for at kræve at boligen i højere grad benyttes til beboelse og ikke turisme.

LLO foreslår derfor, at kommunen gives denne kompetence til at fastsætte sin egen grænse for udlejning efter AirBnB, herunder at fastholde en grænse på seks uger.

Grænse for delvis udlejning af boliger.

Det fremgår af lovforslaget, at delvis udlejning af en helårsbolig ikke reguleres af grænsen på hhv. 70 og 100 dage.

Det står således udlejeren frit for at leje ud i større omfang end denne grænse.

Dette medfører for det første, at muligheden for at kontrollere de øvrige grænser på hhv. 70 og 100 dage vanskeliggøres, da det vil være yderst vanskeligt at se hvilke dele af boligen konkret blev udlejet eller benyttet under besøget.

For det andet medfører dette, at de boliger, der i dag udlejes som accessoriske enkeltværelser (altså værelser i udlejers (eller fremlejgivers) bolig), formentlig vil blive udlejet til turister i stedet for eksempelvis studerende, fordi de studerende ikke kan betale den samme husleje

³ Jf. LL § 80, stk. 3

⁴ Forslagets side 5

som turister kan og fordi turister vil opholde sig i boligen i mindre grad end en permanent værelseslejer.

Dette er særligt alvorligt for landets studiebyer, der i forvejen har vanskeligt ved at sørge for betalelige boliger til de studerende. Dette må desuden forventes at ramme eksisterende værelseslejere hårdere, da deres beskyttelse imod opsigelse er ringere end opsigelsesbeskyttelsen for lejere af hele lejemål.

Endvidere gjorde lejelovsrevisionen i 2015⁵, at lejemål der blev udlejet til ferie og fritidsformål ikke længere var omfattet reglerne om huslejeregulering⁶.

Hvis en udlejer kræver 700 kr. pr. dag for et værelse i 10 dage om måneden, vil dette ikke være i strid med lovgivningen, men hvis han lejer et værelse ud til en studerende for 7000 kr. om måneden, vil dette sandsynligvis være i strid med huslejereguleringen.

LLO foreslår derfor, at delvis udlejning underlægges samme grænser som fuldstændig udlejning, samt at der indføres en opsigelsesbeskyttelse for værelseslejere, hvis de opsiges med henblik på at gøre plads til AirBnB udlejning. Det bør ligeledes overvejes om ferie-og fritidsudlejning bør være underlagt huslejeregulering ligesom før 2015, for at undgå at folk med lave indkomster presses ud af turister.

Konklusion

Danmark har en unik mulighed for at lære af andre landes erfaringer med deleøkonomi, og for at lære på hvilken måde eksisterende lejere bør beskyttes, for at opnå en rimelig benyttelse af nye platforme, der ikke medfører huslejestigninger og en dårligere udnyttelse af boligmassen.

Vi håber derfor at Folketinget vil tage imod disse forslag, der giver lejerne tryghed, og tager de bedste ting fra deleøkonomien samtidigt med, at man undgår de uhensigtsmæssigheder, andre lande har været udsat for.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

⁵ L 2015 310

⁶ Jf. LL § 1, stk. 3.

Fra: rr@rigsrevisionen.dk
Sendt: 29. januar 2019 12:25
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: SV: Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. - 2019-1126
Signeret af: rr@rigsrevisionen.dk

Erhvervsministeriet har den 22. januar sendt udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål i høring.

Rigsrevisionen har gennemgået lovforslaget med fokus på bestemmelser vedrørende statslige revisions- og/eller regnskabsforhold jf. Rigsrevisorlovens §§ 7 og 10 og kan konstatere, at det ikke omhandler sådanne forhold.

Vi har derfor ingen bemærkninger

Med venlig hilsen

Mette E. Matthiasen
Ledelsessekretariatet



FOLKETINGET
RIGSREVISIONEN

Landgreven 4
DK-1301 København K

Tlf. +45 33 92 84 00
Dir. +45 33 92 85 73
mem@rigsrevisionen.dk

www.rigsrevisionen.dk

Fra: hoeringplan@erst.dk <hoeringplan@erst.dk>

Sendt: 22. januar 2019 16:31

Emne: Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00.

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og campering m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven (Udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.) i ekstern høring med frist for afgivelse af høringssvar **tirsdag den 5. februar 2019, kl. 16.00**. Lovforslagets indhold er i hovedtræk gengivet i høringsbrevet.

Det samlede høringsmateriale kan tilgås på Høringsportalen via dette link:

<https://www.hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62685>

Med venlig hilsen

Sara Aasted Paarup

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsudvikling og Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 50869751
E-mail: SarPaa@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

 Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt.

Emne: Svar - Høring af forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)

Kære Anna

Ja, vi har ingen yderligere bemærkninger
Undskyld den gamle udgave 😊

Med venlig hilsen

Anette Agerup Jakobsen
Kontorfuldmægtig | 41 39 39 06 | aaj@kum.dk | www.kum.dk



Fra: Kulturministeriet <kum@kum.dk>

Sendt: 31. oktober 2018 13:09

Til: hoeringplan@erst.dk

Emne: Svar - Høring af forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)

Kulturministeriet har ingen bemærkninger til fremsendte høring

Med venlig hilsen

Anette Agerup Jakobsen
Kontorfuldmægtig | 41 39 39 06 | aaj@kum.dk | www.kum.dk



Fra: hoeringplan@erst.dk [<mailto:hoeringplan@erst.dk>]

Sendt: 23. oktober 2018 18:12

Emne: Høring af forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)

Til høringsparterne

Erhvervsstyrelsen har i dag sendt forslag om ændring af sommerhusloven og camping mv (korttidsudlejning af helårsboliger) i offentlig høring på høringsportalen.

Høring af forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af helårsboliger)

Lovforslaget er en del af udmøntningen af den politiske aftale af 17. maj 2018 om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformøkonomien.

Med lovforslaget indføres de aftalte grænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig. Tilsynet lægges hos kommunerne.

Erhvervsstyrelsen skal anmode om eventuelle bemærkninger **senest den 6. november 2018**. Bemærkninger bedes sendt til Erhvervsstyrelsen pr. mail på hoeringplan@erst.dk.

Høringsbrev, høringsliste og forslag til ændring af lov om sommerhuse og camping mv. kan ses på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Edit/62326>

Eventuelle spørgsmål kan stilles til Marianne Elmvang, marelm@erst.dk, tlf. 3529 1880.

Fra: Lissi Mørch <lim@mfvm.dk>
Sendt: 30. januar 2019 10:49
Til: hoeringplan@erst.dk
Cc: mst@mst.dk; kdi@kyst.dk
Emne: Sv: Erhvervsstyrelsen - Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00. (MFVM Id nr.: 4124408)

Til Erhvervsstyrelsen

Miljø- og Fødevareministeriet har ingen bemærkninger til det fremsendte udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Med venlig hilsen

Lissi Mørch
Specialkonsulent i Natur og Klimatilpasning
+4593587975 | lim@mfvm.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljø- og Fødevareministeriet | Holmens Kanal 42 | 1216 København K | Tlf. +45 38142142 | mfvm@mfvm.dk | www.mfvm.dk

Til:
Fra: hoeringplan@erst.dk (hoeringplan@erst.dk)
Titel: Erhvervsstyrelsen - Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00.
E-mailtitel: Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00.
Sendt: 22-01-2019 16:31:21

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til 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.) i ekstern høring med frist for afgivelse af høringssvar **tirsdag den 5. februar 2019, kl. 16.00**. Lovforslagets indhold er i hovedtræk gengivet i høringsbrevet.

Det samlede høringsmateriale kan tilgås på Høringsportalen via dette link:

<https://www.hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62685>

Med venlig hilsen

Sara Aasted Paarup
Kontorchef Planlægning og Byudvikling

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsudvikling og Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 50869751
E-mail: SaraPaa@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

Fra: Katrine Bredsdorff Bargisen <kbb@skm.dk>
Sendt: 5. februar 2019 13:56
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Sv: Fejl i oplyst e-mail-adresse, anmodning om genfremsendelse af allerede fremsendte høringssvar og ny e-mail-adresse til kommende høringssvar, ændring af sommerhusloven m.v. (SKM: 282142)

Til Erhvervsstyrelsen

Skatteministeriet har ikke bemærkninger til det fremsendte lovudkast.

Med venlig hilsen

Katrine Bredsdorff
Chefkonsulent
Selskab, Aktionær og Erhverv

Tel. +45 72 37 98 77
Mail kbb@skm.dk



Skatteministeriet/Ministry of Taxation
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 - København K

Mail skm@skm.dk
Web www.skm.dk

Til: skm@skm.dk (skm@skm.dk)
Fra: hoeringplan@erst.dk (hoeringplan@erst.dk)
Titel: Fejl i oplyst e-mail-adresse, anmodning om genfremsendelse af allerede fremsendte høringssvar og ny e-mail-adresse til kommende høringssvar, ændring af sommerhusloven m.v.
Sendt: 04-02-2019 09:52:30

Til alle høringsparter

I forlængelse af tidligere fremsendt høring af forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig anvendelse af boligforholdene og byggeloven (udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.) skal Erhvervsstyrelsen gøre opmærksom på, at der beklageligvis er en fejl i den e-mail-adresse, som styrelsen har anmodet om, at høringssvar sendes til.

Den korrekte e-mail-adresse er:

hoeringplan@erst.dk

Erhvervsstyrelsen skal anmode om, at de parter, som måtte have fremsendt høringssvar, **genfremsender** disse til denne e-mail-adresse. Og at kommende høringssvar ligeledes sendes til adressen.

Fristen for afgivelse af høringssvar er fortsat **tirsdag den 5. februar 2019, kl. 16.00.**

Styrelsen beklager ulejligheden.

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til 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.) i ekstern høring med frist for afgivelse af høringssvar **tirsdag den 5. februar 2019, kl. 16.00.** Lovforslagets indhold er i hovedtræk gengivet i høringsbrevet.

Det samlede høringsmateriale kan tilgås på Høringsportalen via dette link:

<https://www.hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62685>

Med venlig hilsen

Sara Aasted Paarup

Kontorchef Planlægning og Byudvikling

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsudvikling og Regulering

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Telefon: +45 35291000

Direkte: +45 50869751

E-mail: SarPaa@erst.dk

www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).



Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt.

Fra: Anne Zachhau <anz@ufm.dk>
Sendt: 5. februar 2019 08:47
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: VS: J.nr. 2019-1126 // Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00.

Til Erhvervsstyrelsen

Uddannelses- og Forskningsministeriet har ingen bemærkninger til denne høring.

for
Lise-Lotte Skovsager Gümöes
Jura og Internationale Forhold
Uddannelses- og Forskningsministeriet

Med venlig hilsen

Anne Zachhau
Student, Jura og Internationale Forhold
Uddannelses- og Forskningsministeriet

Fra: hoeringplan@erst.dk [<mailto:hoeringplan@erst.dk>]

Sendt: 22. januar 2019 16:31

Emne: Høring, udkast til lovforslag om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. FRIST 5. februar 2019, kl. 16.00.

Til høringsparterne

Hermed fremsendes udkast til 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.) i ekstern høring med frist for afgivelse af høringssvar **tirsdag den 5. februar 2019, kl. 16.00**. Lovforslagets indhold er i hovedtræk gengivet i høringsbrevet.

Det samlede høringsmateriale kan tilgås på Høringsportalen via dette link:
<https://www.hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62685>

Med venlig hilsen

Sara Aasted Paarup
Kontorchef Planlægning og Byudvikling

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsudvikling og Regulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 50869751
E-mail: SaraPaa@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.
Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).