

Udskriftsdato: 11. april 2023

2018/1 LSF 188 (Gældende)

## 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.)

---

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin.,  
Erhvervsstyrelsen, j.nr. 2019-1126

## 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.)

#### § 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 m.v. og camping m.v.**«

2. I § 1 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Stk. 1, nr. 1, gælder ikke ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens egen fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

3. I § 1, *stk. 4*, der bliver til stk. 5, ændres »stk. 1-3« til: »stk. 1, 3 og 4«.

4. Efter kapitel 1 indsættes:

#### »Kapitel 2

#### *Udlejning af egen fulde helårsbolig*

§ 5. Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 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 højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår.

*Stk. 2.* Formidles udlejningen udelukkende af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 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 deres fulde helårsbolig i overensstemmelse med stk. 2, og som i samme kalenderår herudover udlejer husrum i helårsboligen, må udleje deres fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, hvis udlejningen af husrum ligeledes er formidlet af en

virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43. Formidles udlejningen af husrum ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 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 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3, 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.«

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

»Kommunalbestyrelsen kan bistå erhvervsministeren med undersøgelser og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for dennes tilsyn med overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.«

**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 overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1,

- 1) behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder,
- 2) behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen ud over de tilfælde, som er nævnt i nr. 1, er i besiddelse af,
- 3) få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.

*Stk. 4.* Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig foretage følgende:

- 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. § 6, stk. 1, 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, stk. 1«.

**10. § 10 c** affattes således:

»§ 10 c. Erhvervsministeren kan i sager om overtrædelse af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i et bødeforelæg 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 bødeforelægget 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 bødeforelæg 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, stk. 1«.

## § 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, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. 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 fritidsformål m.v. og camping m.v.«

## § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. maj 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.* Erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af § 5 og § 6 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5 og 6.

*Stk. 4.* Udlejning i 2019 frem til denne lovs ikrafttræden indgår ikke i opgørelsen for kalenderåret 2019 efter § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 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 fulde helårsbolig til rekreative formål m.v. 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. Lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data
      - 2.3.2.2. Kommunalbestyrelsens behandling af data
3. Lovforslagets forhold til databeskyttelsesforordningen
4. Lovforslagets forhold til forvaltningsloven
5. Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne
6. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
7. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
8. Administrative konsekvenser for borgere
9. Miljømæssige konsekvenser
10. Forholdet til EU-retten
11. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
12. Sammenfattende skema

#### 1. Indledning

Lovforslaget udmønter den del af den politiske aftale om »*Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien*« af 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 m.v.

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 tjeneste-

ydelse af hinanden. Deleøkonomiske aktiviteter kan være med til bl.a. at sikre en samfundsøkonomisk bedre udnyttelse af husholdningens aktiver.

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 m.v., 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 højst 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. Grænsen på 70 dage kan hæves til op til 100 dage pr. kalenderår efter kommunalbestyrelsens beslutning herom.

Borgernes udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. har hidtil været reguleret af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, hvorefter 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 til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

De foreslåede regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. 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.

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 lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

I de kommuner, som ikke følger boligreguleringslovens kapitel VII, gælder der i dag ingen tidsmæssige begrænsninger for, hvor lang tid en ejer eller bruger må udleje sin fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., 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 m.v. kræver kommunalbestyrelsens samtykke. Det er dog antaget i praksis, at der uden samtykke kan ske udlejning i op til seks 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 ved erhvervsministerens bestemmelse herom, forventeligt 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. seks 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 loven 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 boligreguleringsloven, som undtager en ejers eller brugers udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. fra kravet om samtykke.

Folketinget har ved lov nr. 1727 af 27. december 2018 vedtaget en ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatteloven og skatteindberetningsloven, som betyder, at incitamentet til at udleje egen helårsbolig gennem en tredjepart, der indberetter indtægterne til indkomstregisteret, er blevet styrket. 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 boligreguleringsloven, som skærper reglerne om kontrol og sanktioner vedrørende bopælspligt.

Disse lovændringer skal sammen med dette lovforslag 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 fulde helårsbolig til rekreative formål m.v. 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, herunder sommerhuse, som udlejes til *rekreative formål m.v.*, 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 ferie- og fritidsboliger, herunder sommerhuse, 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 m.v. 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 m.v., 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.

At der er tale om udlejning til »*rekreative formål*« følger af bemærkningerne til bestemmelsens § 1, stk.

1, nr. 1, jf. Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1959, hvoraf det fremgår, at »[...] erhvervsmæssig udlejning til rekreative formål gøres afhængig af en særlig tilladelse«.

Herudover er også udlejning af fast ejendom til anden beboelse end helårsbeboelse, som ikke isoleret set kan betragtes som udlejning til rekreative formål, eller hvor formålet med udlejningen ikke er kendt, reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1, hvis udlejningen i tidsmæssig udstrækning, karakter, formål eller lignende nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse. Som eksempler kan nævnes ophold i forbindelse med tjenesterejser, mødeaktiviteter, konferencer, kurser, studierejser, kortvarig indstationering eller lignende, hvor et nærliggende alternativ ville være et hotelophold.

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 imidlertid også erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse, f.eks. efter opkøb af flere enkelte sommerhuse eller af bonde- og fiskerhuse og 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 bemærkningerne (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 over I. forslag til lov om sommerhuse og camping m.v. [...], 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 og til at varetage tilsynet med overholdelse af de generelle regler i sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig eller langvarig udlejning af hus eller husrum til rekreative formål m.v.

Erhvervsstyrelsen har imidlertid ikke behandlet ansøgninger om tilladelse til udlejning af helårsboliger til rekreative formål m.v., og styrelsen har heller ikke behandlet nogen anmeldelser om udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål m.v.

Der er således ikke etableret nogen praksis for, hvornår udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål m.v. bliver betragtet som erhvervsmæssig. Det må dog antages, at de kriterier, som efter praksis lægges til grund ved vurderingen af, om udlejning af sommerhuse betragtes som erhvervsmæssig, i et vist omfang ligeledes kan anvendes ved vurdering af sager om udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål m.v., herunder antal af ejendomme, eget brug, og om udlejningen har en professionel karakter.

Det antages, at de foreslåede regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin egen fulde helårsbolig til rekreative formål m.v. afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. 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.

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 inden for udlejningsgrænserne efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler.



Udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse og andet formål end beboelse er ikke omfattet af sommerhusloven. Denne form for udlejning reguleres efter de gældende regler herom, for eksempel lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven) eller lejeloven. Som eksempler kan nævnes udlejning til helårsbeboelse, udlejning til medarbejdere, der indstationeres for en længere periode i tilknytning til en virksomhed eller uddannelsesinstitution eller lignende, og udlejning af boliger eller værelser til studerende.

### *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 m.v., foreslås der nu indført klare grænser for denne udlejning.

Det foreslås i den forbindelse, at udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. fremadrettet reguleres i en selvstændig bestemmelse og ikke længere af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Anvendelsen af betegnelsen »ferie- og fritidsformål« i stedet for »rekreative formål«, som er den betegnelse, som tidligere har været anvendt til at beskrive lovens anvendelsesområde, er udtryk for en sproglig opdatering og ikke for nogen indholdsmæssig ændring eller forskel i de to betegnelser.

Tilføjelsen af et »m.v.« efter ferie- og fritidsformål er udtryk for, at loven som anført ovenfor i afsnit 2.1.1. fortsat ikke kun regulerer udlejning til ferie- og fritidsformål, men også udlejning, som nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse.

Grænserne for udlejning vil efter en overgangsperiode blive gjort 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, vil efter forslaget § 1, nr. 4, højst kunne udleje boligen i 70 dage pr. kalenderår til ferie- og fritidsformål m.v. 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 vil efter lovforslagets § 5, stk. 1 og 3, gælde i en overgangsperiode fra lovforslagets ikrafttræden, og indtil erhvervsministeren sætter lovforslagets § 1, nr. 5 og 6, i kraft, forventeligt den 1. januar 2021.

Herefter følger det af den foreslåede § 5, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, at ejere og brugere, der selv udlejer deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., vil kunne udleje den i op til 30 dage pr. kalenderår, mens ejere eller brugere, der udelukkende udlejer gennem en eller flere udlejningsformidlere, som indberetter udlejningsindtægterne, vil kunne udleje boligen til ferie- og fritidsformål m.v. 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, vil denne ejer eller bruger kun kunne udleje i 30 dage på et kalenderår.

Det er forventningen, at den digitale indberetningsløsning, som virksomhederne i fremtiden 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, personskatteloven og skatteindberetningsloven.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen bliver bemyndiget til at kunne hæve grænsen for udlejning af en ejers eller en brugers egen 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 vil med virkning for det kommende kalenderår kunne 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 vil skulle 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, vil tilkomme ejeren (den, der har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom) eller brugeren (lejer, fremlejer eller andelshaver), forudsat at denne lovligt og faktisk anvender den pågældende ejer-, leje- eller andelsbolig som sin helårsbolig.

Det tilladte antal dage pr. kalenderår for udlejning vil knytte sig til boligen og ikke til husstandens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller vil dermed ikke have 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 vil kunne 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 m.v., at de nye beboere lovligt og faktisk anvender boligen til deres helårsbeboelse.

Hvornår en bolig kan betragtes som en ejers eller brugers egen helårsbolig, vil skulle 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, som vedkommende efter en samlet vurdering må siges at have mest tilknytning til. Man kan således kun have én fast helårsbolig.

Det indgår også som et moment i vurderingen, om borgeren rent faktisk opholder sig i boligen.

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

De helårsboliger, som vil være 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 planloven, er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v. Som eksempler på ejendomme, som ikke er omfattet af bestemmelsen, 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 om midlertidig benyttelse (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) og tomme boliger. Bestemmelsen omfatter heller ikke udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af dele af en ejendom (»husrum«), eksempelvis udlejning af et eller flere værelse(r) i en helårsbolig.

Udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af sådanne ejendomme eller dele af sådanne ejendomme reguleres fortsat af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, jf. de specielle bemærkninger til nr. 2.

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

Grænserne for, hvor længe en ejer eller en bruger må udleje sin egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., kan efter omstændighederne påvirkes af, om og i givet fald hvordan der i øvrigt sker supplerende udlejning af »husrum« (værelser) i samme ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. Således vil udlejning af »husrum« til ferie- og fritidsformål m.v., som ikke er formidlet af en virksomhed, som indberetter den fulde lejeindtægt, indebære, at hele boligen maksimalt må udlejes i 30 dage pr. kalenderår til ferie- og fritidsformål m.v. Formidles udlejningen af »husrum« til ferie- og fritidsformål m.v. 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 m.v. 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 til ferie- og fritidsformål m.v. 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 m.v. 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 fem 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 fem 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 m.v. 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 seks 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 det kræver derfor kommunalbestyrelsens samtykke, såfremt den anden anvendelse strækker sig ud over sammenlagt seks 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 m.v. 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 seks 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, stk. 1, ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter § 50, stk. 1. 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 m.v. 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 m.v. 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 erhvervmæssig eller langvarig udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål m.v., 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 er hovedsageligt reaktivt og baserer sig bl.a. på indberetninger fra kommunalbestyrelserne, Skatteforvaltningen og Tinglysningsretten, som efter sommerhuslovens § 11 er forpligtet til at afgive indberetning til Erhvervsstyrelsen (ligeledes efter delegation fra erhvervsministeren, jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 2), hvis de kommer til kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af § 1, og på henvendelser fra borgere, fortrinsvis naboer m.v., samt 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 hvilken yderligere opfølgning og hvilke yderligere sagsbehandlingskridt, 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 andre offentlige myndigheder og offentligt tilgængelige kilder, herunder udlejningsformidlernes hjemmesider, udlejningsannoncer og øvrige internetsider samt aviser m.v.

Herudover kan styrelsen indhente oplysninger til brug for oplysning af sager i forskellige registre, eksempelvis indkomstregisteret, som indeholder oplysninger om de udlejningsindtægter og øvrige oplysninger vedrørende udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål m.v., 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, Det Digitale Tinglysningssystem, som bl.a. indeholder registrering m.v. af rettigheder over fast ejendom, Matriklen, som består af matrikelkort, -register og -arkiv, Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), som er et digitalt register for fysisk planlægning i Danmark, Bygnings- og Boligregistret (BBR), som indeholder oplysninger om alle bygninger og private boliger, Den Offentlige Informationsserver (OIS), som ligeledes indeholder en række ejendomsoplysninger, Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), som er et landsdækkende register, der indeholder oplysninger om ejerforhold, matrikulære forhold, vurderinger og ejendomsskatter og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR), som er et landsdækkende register, som indeholder vurderingsoplysninger, herunder oplysninger om ejendoms- og grundværdi.

Styrelsen søger desuden sagerne oplyst gennem partshøringer.

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

Kommunalbestyrelsen 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 placere tilsynet med de nye regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. hos erhvervsministeren, som forudsættes at delegere beføjelsen til Erhvervsstyrelsen.

Det er forventningen, at Erhvervsstyrelsen i vidt omfang vil udføre tilsynet med de foreslåede regler på samme måde, som styrelsen fører tilsyn med overholdelse af de nugældende regler, se ovenfor afsnit 2.3.1.

Det betyder bl.a., at det også kan være relevant at indhente oplysninger om indtægter for så vidt angår udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. Dette vil frem til forventeligt 1. januar 2021 foregå som hidtil ved, at Erhvervsstyrelsen retter henvendelse til Skatteforvaltningen med henblik på at få oplysninger herom. Efter denne dato forventes det, at der er etableret en ny digital indberetningsløsning til brug for udlejningsformidlernes automatiske indberetning til indkomstregisteret, hvortil Erhvervsstyrelsen har adgang og derfor også kan indhente indtægtsoplysninger fra.

Erhvervsstyrelsens behandling, herunder indhentelse og samkøring, af oplysninger fra forskellige registre m.v., skal, hvor det skønnes muligt og hensigtsmæssigt, kunne ske elektronisk. Dette forventes realiseret gennem udvikling af et it-modul, som sikrer muliggørelsen af dette.

Det er tanken, at Erhvervsstyrelsen i videre omfang end tidligere vil behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra forskellige udlejningsformidlers hjemmesider. De oplysninger, som styrelsen eksempelvis påtænker at behandle, er oplysninger vedrørende de boliger m.v., som formidles via udlej-

ningsformidlernes hjemmesider. Det kan f.eks. være oplysninger om pris, »bookingkalender«, tilbagemeldinger fra besøgende, indretning og kapacitet (f.eks. antal værelser, badeværelser, maksimale antal gæster m.v.), udlejnings-id og placering.

Disse oplysninger kan, sammenholdt med øvrige oplysninger, eksempelvis skatteindberetninger og oplysninger fra forskellige registre m.v., bidrage til at oplyse konkrete tilsynssager.

Når det skal konstateres, om der er sket en overtrædelse af de foreslåede regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., er det formodningen, at overtrædelse af reglerne i ét kalenderår ofte først vil kunne konstateres i det efterfølgende kalenderår.

I en konkret tilsynssag betyder det, at der eksempelvis kan være behov for at kunne tilgå oplysninger om en bestemt boligs udlejningspris og -periode i det forudgående kalenderår. Da sådanne oplysninger imidlertid løbende forventes at ændre sig, vil disse oplysninger formentlig ikke kunne indhentes fra udlejningsformidlernes hjemmesider tilbage i tid. Adgang til disse oplysninger i det efterfølgende kalenderår forudsætter derfor, at de indhentes på forhånd.

Da det ikke er muligt på forhånd at identificere hvilke oplysninger om hvilke boliger fra ét kalenderår, der kan være brug for at kunne tilgå i en mulig tilsynssag i det efterfølgende kalenderår, vil det i princippet være nødvendigt at indsamle og opbevare så mange oplysninger som muligt om så mange boliger m.v. som muligt fra de forskellige udlejningsformidlers hjemmesider.

Det betyder, at Erhvervsstyrelsen i forbindelse med tilsynet forventeligt vil indhente og opbevare større mængder af oplysninger om mange forskellige boliger m.v., hvoraf langt størstedelen ikke vil blive anvendt, fordi de ikke indgår i en konkret tilsynssag. Det vil dog være nødvendigt, fordi det ellers ikke vil være muligt at oplyse sagerne ved denne fremgangsmåde. De oplysninger, som ikke skal gemmes som følge af en anden retlig forpligtelse (eksempelvis fordi oplysningerne er journaliseringspligtige), forventes kun opbevaret i en periode, indtil det vurderes, at der ikke længere er behov for dem, jf. afsnit 3 om lovforslagets forhold til databeskyttelsesforordningen.

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 mulighed for at behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, til at behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen allerede er i besiddelse af, og adgang til indkomstregisteret, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med dennes førelse af tilsynet med de foreslåede regler i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

De oplysninger, som kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, er oplysninger fra Skatteforvaltningen om eventuelle udlejningsindtægter opnået ved udlejning af den konkrete ejendom og fra indkomstregisteret. Kommunalbestyrelsen kan herudover 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 kommunalbestyrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder, herunder udlejningsformidlernes hjemmesider, udlejningsannoncer og øvrige internetsider samt aviser m.v. Desuden kan kommunalbestyrelsen behandle, herunder indsamle og samkøre oplysninger fra forskellige offentligt tilgængelige registre.

Kommunalbestyrelsens kompetence er efter forslaget i sit indhold begrænset til at vedrøre sagsoplysning. Det indebærer, at der ikke er tillagt kommunalbestyrelsen beføjelser til f.eks. at afgøre, om der i en konkret sag skal foretages egentlige håndhævelsesskridt og i givet fald hvilke samt at udføre disse. Beføjelsen hertil, herunder til at udstede påbud, tilkommer erhvervsministeren som tilsynsmyndighed.

Kompetencen er desuden begrænset til at vedrøre *bistand* til sagsoplysning. Det betyder, at der ikke er

pålagt kommunalbestyrelsen nogen pligt til at sikre, at en sag er fuldt oplyst. Den endelige forpligtelse til at sikre tilvejebringelsen af det faktiske og retlige materiale, som er nødvendigt for at træffe en rigtig afgørelse i en sag, påhviler erhvervsministeren som tilsynsmyndighed. Tilvejebringelsen af det *faktiske materiale* kan dog godt ske gennem oplysninger, som kommer fra andre, f.eks. kommunalbestyrelsen, eventuelt i kombination med oplysninger, som ministeren selv ligger inde med eller tilvejebringer. Det *retlige materiale* består bl.a. af de regler, der er relevante for den pågældende afgørelse, samt administrativ praksis.

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 nogle 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.

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 reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., har kommunalbestyrelsen efter forslaget pligt til at anmelde dette til erhvervsministeren. Anmeldelsen skal være ledsaget af de relevante oplysninger.

Med forslaget bemyndiges erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen desuden til at kunne indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst én 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 herudover, 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.

Erhvervsministerens og kommunalbestyrelsens adgang til at indhente forbrugsuplysninger og opsøge udvalgte husstande kan kun ske i tilfælde, hvor ministeren eller kommunalbestyrelsen vurderer, at der er en begrundet mistanke om overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Det forudsættes generelt, at såvel erhvervsministeren som kommunalbestyrelsen tilrettelægger deres tilsynsførelse og bistand hertil 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.

Det er aftalt mellem aftaleparterne, at der nedsættes et samarbejdsudvalg med deltagelse af Erhvervsministeriet (forventeligt Erhvervsstyrelsen efter delegation) og repræsentanter fra kommunerne, hvor der løbende kan drøftes aktuelle udfordringer relateret til udlejningen til ferie- og fritidsformål m.v. omfattet af dette lovforslag og tilsynet med de foreslåede regler, herunder koordinering af indsatsen og kommunernes bistand til erhvervsministerens førelse af tilsynet.

På trods af adgangen til flere 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 m.m. kan kun indikere en overtrædelse af de foreslåede regler.

Det forventes, at tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. 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 bødeforelæg for overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. Udstedelse af et sådant bødeforelæg kan virke adfærdsregulerende.

En betingelse for at kunne udstede et administrativt bødeforelæg 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, ligesom det er en betingelse, at vedgåelsen konkret findes underbygget af de foreliggende oplysninger. Vedtages bødeforelægget, bortfalder videre forfølgning. Vedtagelsen har samme virkning som en dom. Det forudsættes ligeledes, at erhvervsministeren delegerer beføjelsen til at udstede administrative bødeforelæg til Erhvervsstyrelsen.

Sager, 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, kan ikke føre til udstedelse af administrative bødeforelæg, ligesom de ikke på et ufuldstændigt grundlag kan overdrages til politiet.

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 politiet til videre foranstaltning. Det forudsættes i den forbindelse, at det er en forudsætning for overdragelse af sager til politiet, at sagerne er tilstrækkeligt oplyst.

#### *2.3.2.1. Lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data*

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 i 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 erhvervmæssige 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 (Folketingstidende 2017-18, A, L 149, som fremsat), 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 fremgår af bestemmelseernes ordlyd og de specielle bemærkninger hertil, at lovens anvendelsesområde dog ikke er begrænset til at omfatte sådanne enkelte grupper og områder. Loven omfatter således behandling, herunder indsamling og samkøring, af alle typer af oplysninger, som fremgår af lovens § 1, og som er nødvendige for udførelsen af Erhvervsstyrelsens opgaver, herunder således også behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger til brug for udførelse af styrelsens myndighedsopgaver efter sommerhuslovens nuværende regler og de foreslåede regler om ejeres og brugeres udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

De detaljerede regler om Erhvervsstyrelsens behandling af oplysninger fremgår af bekendtgørelse nr. 989 af 29. juni 2018 om Erhvervsstyrelsens behandling af data. Denne bekendtgørelse omfatter ikke i dag den opgavevaretagelse, som foretages efter sommerhuslovens regler. Det er hensigten at ændre bekendtgørelsen, således at den fremadrettet vil regulere behandling af de oplysninger, som styrelsen anvender i forbindelse med varetagelse af styrelsens myndighedsopgaver i medfør af sommerhuslovens nuværende regler og de foreslåede regler i dette lovforslag.



### 2.3.2.2. Kommunalbestyrelsens behandling af data

Det foreslås at bemyndige kommunalbestyrelsen til at kunne behandle, herunder indsamle og samkøre, forskellige oplysninger, når behandlingen er nødvendig for at kunne bistå erhvervsministeren med førelsen af dennes tilsyn. Under samme betingelse bemyndiges kommunalbestyrelsen til at få adgang til indkomstregisteret.

Hensigten hermed er at etablere et retligt grundlag, som sikrer kommunalbestyrelsens adgang til at kunne bidrage til at oplyse sager om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Eksempler på oplysninger, som kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, er oplysninger fra Skatteforvaltningen om eventuelle udlejningsindtægter opnået ved udlejning af den konkrete ejendom. Kommunalbestyrelsen kan herudover 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 kommunalbestyrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder, herunder udlejningsformidlernes hjemmesider, udlejningsannoncer og øvrige internetsider samt aviser m.v.

Kommunalbestyrelsen kan desuden indhente oplysninger fra forskellige offentligt tilgængelige registre, eksempelvis indkomstregisteret, Det Centrale Personregister (CPR), Det Digitale Tinglysningssystem, Matriklen, Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Bygnings- og Boligregistret (BBR), Den Offentlige Informationsserver (OIS), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR).

Herudover gives der med forslaget kommunalbestyrelsen mulighed for at anvende oplysninger, som kommunen allerede er i besiddelse af, og eksempelvis samkøre disse oplysninger med oplysninger tilvejebragt i medfør af den foreslåede § 10 a, stk. 3, nr. 1, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn med overholdelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Endelig foreslås det, 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 m.v., 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 forventeligt 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.

De oplysninger, som kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, forudsættes i langt overvejende grad at være almindelige personoplysninger, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6. Visse af de oplysninger, som kommunalbestyrelsen forventeligt vil behandle, herunder indsamle og samkøre, vil dog være fortrolige oplysninger om privatpersoners økonomiske forhold. Sådanne oplysninger er også almindelige personoplysninger efter databeskyttelsesloven.

Den foreslåede bestemmelse indebærer ikke en udvidet adgang til at indsamle oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder, men sikrer alene et klart hjemmelsgrundlag for kommunalbestyrelsens behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger efter den foreslåede bestemmelse, foretager en vurdering af, om det er sagligt og proportionalt at indsamle og behandle oplysningerne med henblik på at sikre, at oplysningerne kun indsamles, hvis det er nødvendigt, og ikke går videre, end hvad formålet tilsiger.

### 3. Lovforslagets forhold til databeskyttelsesforordningen

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). Behandlingen, herunder indsamlingen og samkøringen, af oplysningerne sker i overensstemmelse med disse regler.

Erhvervsstyrelsens behandling af oplysninger i forbindelse med tilsynet med overholdelsen af de foreslåede regler og kommunalbestyrelsens bistand til erhvervsministerens førelse af dette tilsyn vil ligeledes være omfattet af databeskyttelsesforordningen og -loven.

De oplysninger, som Erhvervsstyrelsen behandler efter de gældende regler, og de oplysninger, som styrelsen og kommunalbestyrelsen vil behandle efter de foreslåede regler, er almindelige personoplysninger og dermed omfattet af databeskyttelsesforordningens artikel 6.

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, som bl.a. personoplysninger kan gøres til genstand for. Samkøring 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, stk. 1, 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 («lovlighed, rimelighed og gennemsigtighed».)« 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».)«

Den dataansvarlige er ansvarlig for og skal kunne påvise, at principperne i artikel 5, stk. 1, overholdes («ansvarlighed»), jf. forordningens artikel 5, stk. 2.

Det følger af databeskyttelsesforordningens artikel 14, at i forbindelse med indsamling af personoplysninger, som ikke er indsamlet hos den registrerede, skal den dataansvarlige give den registrerede en række oplysninger.

Som anført ovenfor i afsnit 2.3.2. vil Erhvervsstyrelsen i forbindelse med førelse af tilsynet forventeligt indhente og opbevare større mængder af oplysninger om mange forskellige boliger, hvoraf langt størstedelen ikke vil skulle anvendes, fordi de ikke indgår i en konkret tilsynssag.

Dette er ikke overensstemmende med kravet om *dataminimering*, jf. forordningens artikel 5, stk. 1, litra c. Det følger imidlertid af forordningens artikel 23, stk. 1, at kravene i bl.a. artikel 5 kan fraviges ved lovgivningsmæssige foranstaltninger af hensyn til f.eks. kontrol- tilsyns- eller reguleringsfunktioner, jf. artikel 23, stk. 1, litra h, i tilfælde, hvor dette er nødvendigt af hensyn til eksempelvis generelle samfundsinteresser, jf. samme bestemmelses litra e, for så vidt bestemmelserne i lovgivningen respekterer det væsentligste indhold af de grundlæggende rettigheder og frihedsrettigheder og er en nødvendig og forholdsmæssig foranstaltning i et demokratisk samfund.

Tilsvarende gør sig gældende for forordningens artikel 14 vedrørende den dataansvarliges oplysningsforpligtelse, hvor oplysninger om den registrerede er indhentet hos andre end den registrerede selv, jf. ligeledes forordningens artikel 23, stk. 1, litra h, jf. litra e.

Det almindelige krav om proportionalitet i databehandlingen for så vidt angår dataminimering er iagttaget ved, at det ikke vil være muligt at føre et effektivt og tilstrækkeligt tilsyn med reglernes efterlevelse, såfremt de pågældende oplysninger ikke kan indsamles. Samtidig bemærkes, at der som udgangspunkt vil ske sletning af de oplysninger, som ikke skal gemmes som følge af en anden retlig forpligtelse (eksempelvis hvis oplysningerne er journaliseringspligtige), når det vurderes, at der ikke længere er behov for dem, hvilket varetager hensynet om opbevaringsbegrænsning.

Endelig vil Erhvervsstyrelsen sætte adgangsbegrænsning på adgangen til oplysningerne, hvormed kun enkelte medarbejdere vil få adgang til personoplysningerne.

For så vidt angår oplysningspligten, er det Erhvervsministeriets opfattelse, at en fravigelse heraf vil være mere hensigtsmæssig end at udsende oplysningsskemaer eksempelvis til samtlige brugere af udlejningsformidlernes hjemmesider, som i langt de fleste tilfælde ikke vil blive genstand for egentlig kontrol. Udsendelse af oplysninger til disse personer vil således i langt de fleste tilfælde skabe unødigt bekymring og forvirring. Det bemærkes, at oplysningerne om Erhvervsstyrelsens behandling af data til brug for kontrol og tilsyn på sommerhuslovens område vil kunne oplyses ved henvendelse til styrelsen. Som anført vil de oplysninger, som ikke skal gemmes som følge af en anden retlig forpligtelse (eksempelvis hvis oplysningerne er journaliseringspligtige), som udgangspunkt blive slettet, når det vurderes, at der ikke længere er behov for dem. Der kan dog i forbindelse med konkrete kontrolsager ske en fravigelse af dette udgangspunkt.

Det bemærkes herudover, at de nærmere regler om, hvornår sletning af oplysninger vil finde sted, og om de tekniske og organisatoriske sikkerhedsforanstaltninger, der vil blive iagttaget ved den nævnte persondatabehandling, vil fremgå af bekendtgørelse om Erhvervsstyrelsens behandling af data, som er udstedt i medfør af § 1, stk. 5, i lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data. Denne bemyndigelse skal opfylde kravene i forordningens artikel 23, stk. 2, som fastslår, at enhver lovgivningsmæssig foranstaltning, der begrænser bl.a. dataminimeringsprincippet og oplysningsforpligtelsen, som minimum, hvor det er relevant, navnlig skal indeholde specifikke bestemmelser vedrørende: a) formålene med behandlingen eller kategorierne af behandling, b) kategorierne af personoplysninger, c) rækkevidden af de indførte begrænsninger, d) garantierne for at undgå misbrug eller ulovlig adgang eller overførsel, e) specifikation af den dataansvarlige eller kategorierne af dataansvarlige, f) opbevaringsperioder og de

gældende garantier under hensyntagen til behandlingens karakter, omfang og formål eller kategorier af behandling, g) risiciene for de registreredes rettigheder og frihedsrettigheder og h) de registreredes ret til at blive underrettet om begrænsningen, medmindre dette kan skade formålet med begrænsningen, jf. nærmere herom bemærkningerne til lov om Erhvervsstyrelsens behandling af data (Folketingstidende 2017-18, A, L 149, som fremsat, side 10).

Det er på den baggrund Erhvervsministeriets opfattelse, at tilsynsbestemmelserne i sommerhusloven respekterer det væsentligste indhold af de grundlæggende rettigheder og frihedsrettigheder i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningen, hvorfor fravigelsen kan ske i overensstemmelse med forordningens artikel 23.

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 stk. 1, litra a-f er opfyldt, herunder hvis behandling er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, jf. stk. 1, 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. stk. 1, 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 betænkning nr. 1565/2017 om databeskyttelsesforordningen.

Efter forordningens artikel 6, stk. 2 og 3, er det muligt i medfør af artikel 6, stk. 1, litra c og e, om behandling af personoplysninger på baggrund af en retlig forpligtelse eller i samfundets interesse, at opretholde og indføre mere specifikke bestemmelser, end forordningen indeholder. Den foreslåede persondatabehandling, herunder kommunalbestyrelsens indsamling, samkøring og videregivelse af personoplysninger, vil ligge inden for rammerne af den hjemmel, der er nævnt i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, idet behandlingen er nødvendig af hensyn til udførelsen af en opgave i samfundets interesse.

Med de foreslåede bestemmelser indføres nationale særregler for behandling af almindelige personoplysninger, hvorfor tjeklisten ved udarbejdelse af nye nationale særregler for behandling af ikke-følsomme personoplysninger, jf. side 168 ff, i Justitsministeriets betænkning nr. 1565/2017, skal iagttages. Erhvervsministeriet har foretaget vurderingen af de foreslåede bestemmelser i overensstemmelse hermed.

#### *4. Lovforslagets forhold til forvaltningsloven*

Både Erhvervsstyrelsens og kommunalbestyrelsens opgavevaretagelse er omfattet af reglerne i forvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 med senere ændringer.

Det følger af forvaltningslovens § 28, stk. 1, at for manuel videregivelse af oplysninger om enkeltpersoner (personoplysninger) til en anden forvaltningsmyndighed gælder reglerne i databeskyttelseslovens §§ 6-8 og 10 og § 11, stk. 1, og i artikel 5, stk. 1, litra a-c, artikel 6, artikel 7, stk. 3, 1. og 2. pkt., artikel 9 og 10 og artikel 77, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger, jf. databeskyttelseslovens § 2, stk. 1. For videregivelse af personoplysninger til en anden forvaltningsmyndighed, der helt eller delvis foretages ved hjælp af automatisk databehandling, finder reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 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 databeskyttelsesloven anvendelse, medmindre videregivelsen er reguleret af lov om retshåndhævende myndigheders behandling af personoplysninger.

Endvidere følger det af forvaltningslovens § 28, stk. 2, at oplysninger af fortrolig karakter, som ikke

er omfattet af stk. 1, kun må videregives til en anden forvaltningsmyndighed, når 1) den, oplysningen angår, udtrykkeligt har givet samtykke, 2) det følger af lov eller bestemmelser fastsat i henhold til lov, at oplysningen skal videregives, eller 3) det må antages, at oplysningen vil være af væsentlig betydning for myndighedens virksomhed eller for en afgørelse, myndigheden skal træffe. Forvaltningslovens § 28, stk. 2, tager sigte på oplysninger af fortrolig karakter, som ikke angår identificerbare fysiske personer, dvs. fortrolige oplysninger om juridiske personer og fortrolige oplysninger, som hverken angår juridiske personer eller identificerbare fysiske personer.

Derudover følger det af forvaltningslovens § 29, stk. 1, at i sager, der rejses ved ansøgning, må oplysninger om ansøgerens rent private forhold ikke indhentes fra andre dele af forvaltningen eller fra en anden forvaltningsmyndighed. Bestemmelsen i § 29, stk. 1, gælder dog ikke, hvis 1) ansøgeren har givet samtykke hertil, 2) andet følger af lov eller bestemmelser fastsat i henhold til lov eller 3) særlige hensyn til ansøgeren eller tredjemand klart overstiger ansøgerens interesse i, at oplysningen ikke indhentes.

I forvaltningslovens § 31 er det fastsat, at i det omfang en forvaltningsmyndighed er berettiget til at videregive en oplysning, skal myndigheden på begæring af en anden forvaltningsmyndighed videregive oplysningen, hvis den er af betydning for den anden myndigheds virksomhed eller for en afgørelse, som myndigheden skal træffe. Bestemmelsen er ikke begrænset til at omfatte fortrolige oplysninger og gælder både for personoplysninger og andre oplysninger. Det fremgår endvidere af forvaltningslovens § 32, at en person, der virker inden for den offentlige forvaltning, ikke i den forbindelse må skaffe sig fortrolige oplysninger, som ikke er af betydning for udførelsen af den pågældendes opgaver.

Med lovforslaget skabes der hjemmel til, at almindelige personoplysninger kan indsamles og i øvrigt behandles af kommunalbestyrelsen, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn. Der henvises til lovforslagets specielle bemærkninger til § 1, nr. 8.

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

Lovforslaget vurderes samlet set at kunne 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 m.v. 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 kunne 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 ejers og brugers kortere 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.

#### *6. 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 fem millioner kr., som er afsat på finansloven.

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 fem forhold årligt til politiet til videre foranstaltning, blandt andet fordi den enkelte sag vil være forholdsmæssigt ressourcekrævende at oplyse i det fornødne klare omfang for tilsynsmyndigheden. Det er dog vanskeligt at skønne over det præcise antal sager, der vil blive overdraget til politiet til videre foranstaltning, hvorfor det ikke kan udelukkes, at lovforslaget på sigt vil kunne medføre økonomiske udgifter for anklagemyndigheden.

#### *7. 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 m.v. er lovligt, hvilket vurderes at fremme brugen af digitale platforme for udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål m.v. Den øgede brug af digitale platforme til udlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., 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.

#### *8. Administrative konsekvenser for borgere*

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

#### *9. Miljømæssige konsekvenser*

Der kan være et forøget forbrug af el, vand, varme og gas, 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.

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

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

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

Danske Regioner, KL, Albertslund Kommune, Allerød Kommune, Assens Kommune, Ballerup Kommune, Billund Kommune, Bornholms Regionskommune, Brøndby Kommune, Brønderslev Kommune, Dragør Kommune, Egedal Kommune, Esbjerg Kommune, Fanø Kommune, Favrskov Kommune, Faxe Kommune, Fredensborg Kommune, Fredericia Kommune, Frederiksberg Kommune, Frederikshavn Kommune, Frederikssund Kommune, Furesø Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune, Gentofte Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Greve Kommune, Gribskov Kommune, Guldborgsund Kommune, Haderslev Kommune, Halsnæs Kommune, Hedensted Kommune, Helsingør Kommune, Herlev Kommune, Herning Kommune, Hillerød Kommune, Hjørring Kommune, Holbæk Kommune, Holstebro Kommune, Horsens Kommune, Hvidovre Kommune, Høje-Taastrup Kommune, Hørsholm Kommune, Ikast-Brande Kommune, Ishøj Kommune, Jammerbugt Kommune, Kalundborg Kommune, Kerteminde Kommune, Kolding Kommune, Københavns Kommune, Køge Kommune, Langeland Kommune, Lejre Kommune, Lemvig Kommune, Lolland Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Læsø Kommune, Mariagerfjord Kommune, Middelfart Kommune, Morsø Kommune, Norddjurs Kommune, Nordfyns Kommune, Nyborg Kommune, Næstved Kommune, Odder Kommune, Odense Kommune, Odsherred

Kommune, Randers Kommune, Rebild Kommune, Ringkøbing-Skjern Kommune, Ringsted Kommune, Roskilde Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Samsø Kommune, Silkeborg Kommune, Skanderborg Kommune, Skive Kommune, Slagelse Kommune, Solrød Kommune, Sorø Kommune, Stevn Kommune, Struer Kommune, Svendborg Kommune, Syddjurs Kommune, Sønderborg Kommune, Thisted Kommune, Tønder Kommune, Tårnby Kommune, Vallensbæk Kommune, Varde Kommune, Vejen Kommune, Vejle Kommune, Vesthimmerlands Kommune, Viborg Kommune, Vordingborg Kommune, Ærø Kommune, Aabenraa Kommune, Aalborg Kommune, Aarhus Kommune, Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering, Datatilsynet, Nævnenes Hus, Rigsrevisionen, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks almene Boliger, Booking.com, BOSAM, By & Havn, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Vækstråd, Dansk Byggeri, Dansk Camping Union, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Kyst- og Naturturisme, Danske Boligadvokater, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Det Økonomiske Råd, DI, DR, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendoms-mæglernes Landsorganisation, Erhvervslejernes Landsorganisation, F-Camping, Feriehusudlejernes Brancheforening, Finans Danmark, Forbrugerrådet, Foreningen af miljø-, plan- og naturmedarbejdere i det offentlige (EnviNa), Forsikring og Pension, Friluftsrådet, Fritidshusejernes Landsforening, Grundejernes Investeringsfond, HORESTA, Huslejenævnsforeningen, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Kommune – Center for byudvikling, Lejernes Landsorganisation, OCFE, Outdoor\*Camping\*Ferie&Fritid, Parcelhusejernes Landsforening, Visit Denmark, VIVE – Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd, Aalborg Universitet, Aarhus Universitet, Arkitektskolen Aarhus, Danmarks Medie- og Journalisthøjskole, Danmarks Tekniske Universitet, Ellen Margrethe Basse, Aarhus Universitet, Helle Tegner Anker, Københavns Universitet, Kunstakademiets Arkitektskole, Københavns Universitet, Peter Pagh, Københavns Universitet, RUC – Roskilde Universitet og Syddansk Universitet.

## 12. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/Mindreudgifter	Negative konsekvenser/Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Fem 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	JA	NEJ

af erhvervsrettet EU-regulering /Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	X
--	---

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Titlen på den gældende sommerhuslov er lov om sommerhuse og camping m.v.

Med lovændringen foreslås det, at lovens titel ændres til lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.

Sommerhusloven har siden vedtagelsen i 1972 generelt reguleret udlejning af al fast ejendom (»hus og husrum«) til rekreative formål m.v. og camping og ikke kun sommerhuse og camping.

Udlejning af fast ejendom til anden beboelse end helårsbeboelse, som ikke isoleret set kan betragtes som udlejning til rekreative formål, eller hvor formålet med udlejningen ikke er kendt, er tilsvarende omfattet af loven, hvis udlejningen i tidsmæssig udstrækning, karakter, formål eller lignende nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse. Som eksempler kan nævnes ophold i forbindelse med tjenesterejser, mødeaktiviteter, konferencer, kurser, studierejser, kortvarig indstationering eller lignende, hvor et nærliggende alternativ ville være et hotelophold.

Udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse og andet formål end beboelse er derimod ikke omfattet af loven. Denne form for udlejning reguleres efter de gældende regler herom, for eksempel lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven) eller lejeloven. Som eksempler kan nævnes udlejning til helårsbeboelse, udlejning til medarbejdere, der indstationeres for en længere periode i tilknytning til en virksomhed eller uddannelsesinstitution eller lignende, og udlejning af boliger eller værelser til studerende.

Loven omfatter såvel sommerhuse og fritidsboliger i mere traditionel forstand, som andre ejendomme, der anvendes til udlejning til rekreative formål m.v.

Med den foreslåede ændring gives der loven en mere dækkende titel i forhold til sit reelle indhold, herunder tilføjes lovens anvendelsesområde i titlen. Anvendelsen af betegnelsen »ferie- og fritidsformål« i lovens titel i stedet for »rekreative formål«, som oprindeligt var den betegnelse, som blev brugt i lovens bemærkninger til at beskrive lovens anvendelsesområde, jf. nedenfor til nr. 2, er udtryk for en sproglig opdatering og ikke for nogen indholdsmæssig ændring eller forskel i de to betegnelser.

Tilføjelsen af et »m.v.« efter ferie- og fritidsformål er udtryk for, at loven som anført ovenfor fortsat ikke kun regulerer udlejning til ferie- og fritidsformål, men også udlejning, som nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse.

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 til rekreative formål m.v. skal indhente en tilladelse hertil, hvis udlejningen er erhvervsmæssig eller sker i en periode på mere end 1 år.

Det fremgår ikke klart af loven, hvad der skal forstås ved »erhvervsmæssig«. Af bemærkningerne



(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 over I. forslag til lov om sommerhuse og camping m.v. [...], 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«.

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«.

Herudover er også udlejning af hus eller husrum til formål, som ikke isoleret set kan betragtes som udlejning til rekreative formål, eller hvor formålet med udlejningen ikke er kendt, reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1, hvis udlejningen i tidsmæssig udstrækning, karakter, formål eller lignende nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse. Som eksempler kan nævnes ophold i forbindelse med tjenesterejser, mødeaktiviteter, konferencer, kurser, studierejser, kortvarig indstationering eller lignende, hvor et nærliggende alternativ ville være et hotelophold.

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 bestemmelsen alene skulle kunne regulere erhvervsmæssig eller langvarig udlejning af hus eller husrum til rekreative formål m.v. i sommerperioder. Betegnelsen antages alene at være et udtryk for, at udlejning til rekreative formål m.v. ofte, men ikke udelukkende, finder sted i sommerperioden.

At bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, er begrænset til at regulere udlejning af hus eller husrum til rekreative formål m.v., er i overensstemmelse med sommerhuslovens generelle anvendelsesområde, som ligeledes er afgrænset til at vedrøre rekreative formål eller interesser m.v. 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 brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens egen fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v. fra den generelle regulering af udlejning af hus eller husrum i § 1, stk. 1, nr. 1. Udlejning af en ejers eller brugers egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. skal i stedet reguleres af de foreslåede bestemmelser i lovens §§ 5 og 6, jf. lovforslagets § 1, nr. 4-6.

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 til ferie- og fritidsformål m.v., reguleres fremadrettet af forslaget § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

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 fast ejendom kan siges at »*tjene til*« 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 *helårsbolig* 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, eller om der er tale om udlejning af dele af en helårsbolig, f.eks. udlejning af et eller flere værelse(r) i boligen, 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. Anvendelsen af »*ferie- og fritidsformål*« i stedet for »*rekreative formål*«, som er den betegnelse, som tidligere har været anvendt til at beskrive lovens anvendelsesområde, er i øvrigt udtryk for en sproglig opdatering og ikke for nogen indholdsmæssig ændring eller forskel i de to betegnelser.

Tilføjelsen af et »*m.v.*« efter ferie- og fritidsformål er udtryk for, at loven som anført ovenfor fortsat ikke kun regulerer udlejning til ferie- og fritidsformål, men også udlejning, som nærmere kan sidestilles med rekreativ anvendelse end med helårsbeboelse.

Bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, regulerer fortsat udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig. 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 om midlertidig benyttelse (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) og tomme boliger.

Bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 1, omfatter fortsat også udlejning af dele af en ejendom (»*husrum*«) til ferie- og fritidsformål m.v. Det betyder, at eksempelvis udlejning af et eller flere værelse(r) i en ejendom (uanset om denne ejendom tjener til en ejers eller brugers helårsbolig eller ej) til ferie- og fritidsformål m.v. fortsat reguleres af § 1, stk. 1.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring af henvisningen i § 1, stk. 4, som bliver til stk. 5, 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

Der foreslås indsat et nyt *kapitel 2* »Udlejning af egen fulde helårsbolig«, som har til formål at regulere ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens og brugers egen fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v.

Denne udlejning har hidtil være reguleret af § 1, stk. 1, nr. 1, men undtages fra denne bestemmelse med forslaget til ny § 1, stk. 2, jf. ovenfor til nr. 2.

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

Retten til at udleje den faste ejendom efter den foreslåede bestemmelse 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 ejere og brugere 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 brugers fulde helårsbolig.

Hvornår en bolig kan siges at »*tjene til*« en ejers eller brugers fulde helårsbolig, afgøres, f.eks. i tilfælde, hvor en person ejer flere ejendomme, som kan anvendes til helårsbeboelse, ud fra en samlet vurdering af forskellige momenter, herunder ejerens eller brugers 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 udlejning af dele af en helårsbolig, f.eks. udlejning af et eller flere værelse(r) i boligen, 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 vil være 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 planloven, er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v. Som eksempler på ejendomme, der ikke er omfattet af bestemmelsen, kan nævnes udlejning m.v. 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 benyttelse (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 brugers helårsbolig) og tomme boliger. Bestemmelsen omfatter heller ikke udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af dele af en ejendom (»husrum«), eksempelvis udlejning af et eller flere værelse(r) i en helårsbolig.

Udlejning af sådanne ejendomme eller dele af sådanne ejendomme reguleres fortsat af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, jf. de specielle bemærkninger til nr. 2.

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 kalenderår 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.

Det antages, at de foreslåede regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. 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.

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 inden for udlejningsgrænserne efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler. Se de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.

Af den foreslåede § 6, stk. 1, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejerens eller brugerens fulde 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 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 dog 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

Den foreslåede § 5 er en nyaffattelse af den § 5, som er affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 4, jf. ovenfor til nr. 4, og erstatter denne ved erhvervsministerens ikraftsættelse af bestemmelsen.

Formålet med den foreslåede § 5 er at regulere udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

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.

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 m.v., som gælder 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, højst må udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår.

Denne grænse på 30 dage pr. kalenderår kan hæves til 70 dage, hvis ejeren eller brugeren udelukkende 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 forslagets § 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 andre, f.eks. 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 en virksomhed, som for en skattepligtig formidler udlejning af den skattepligtiges bolig (omfattet af ligningslovens § 15 O eller 15 Q), 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 efter den foreslåede bestemmelse 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 siges at »*tjene til*« en ejers eller brugers fulde helårsbolig, afgøres, f.eks. i tilfælde, hvor en person ejer flere ejendomme, som kan anvendes til helårsbeboelse, 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 udlejning af dele af en helårsbolig, f.eks. udlejning af et eller flere værelse(r) i boligen, 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 vil være 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 planloven, er ligeledes omfattet.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke udlejning af hele ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v. Som eksempler på ejendomme, som ikke er omfattet af bestemmelsen, 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 om benyttelse (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) og tomme boliger. Bestemmelsen omfatter heller ikke udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af dele af en ejendom (»husrum«), eksempelvis udlejning af et eller flere værelse(r) i enhelårsbolig.

Udlejning af sådanne ejendomme eller dele af sådanne ejendomme reguleres fortsat af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, jf. de specielle bemærkninger til nr. 2.

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 kalenderår 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.

Det antages, at de foreslåede regler, hvorefter ejerens og brugerens ret til at udleje sin egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. afgrænses af et loft for antallet af udlejningsdage, indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. 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.

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 inden for udlejningsgrænserne efter de nye foreslåede regler, som i disse tilfælde derfor vil være lempeligere end gældende regler. Se de almindelige bemærkninger afsnit 2.1.1.

Til nr. 6

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

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 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3, og op til 100 dage pr. kalenderår.

Kommunalbestyrelsen kan ikke beslutte at hæve grænsen på 30 dage i § 5, 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 dog 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 at 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 foreslås, at tilsynet med de foreslåede regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. ligeledes varetages af erhvervsministeren (forudsættes delegeret til Erhvervsstyrelsen), jf. nærmere herom i de almindelige bemærkninger afsnit 2.3.1. og 2.3.2.

Som noget nyt gives der 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. Formålet hermed er at etablere et retligt grundlag, som sikrer kommunalbestyrelsens adgang til kunne bistå med at oplyse sager om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med de foreslåede bestemmelser i § 10 a, stk. 3 og 4, hvorefter kommunalbestyrelsen får adgang til at behandle, herunder indsamle og samkøre, forskellige relevante oplysninger i relation til udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. og til at kunne indhente forbrugsoplysninger og opsøge udvalgte husstande, jf. nedenfor til nr. 8.

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

Bestemmelsen er desuden begrænset til at vedrøre *bistand* til sagsoplysning. Det betyder, at der ikke er pålagt kommunalbestyrelsen nogen pligt til at sikre, at en sag er fuldt oplyst. Den endelige forpligtelse til at sikre tilvejebringelsen af det faktiske og retlige materiale, som er nødvendigt for at træffe en rigtig afgørelse i en sag, påhviler erhvervsministeren som tilsynsmyndighed. Tilvejebringelsen af det *faktiske materiale* kan dog godt ske gennem oplysninger, som kommer fra andre, f.eks. kommunalbestyrelsen, eventuelt i kombination med oplysninger, som ministeren selv ligger inde med eller tilvejebringer. Det *retlige materiale* består bl.a. af de regler, der er relevante for den pågældende afgørelse, samt administrativ praksis.

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 nogle 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 aftalt, at der nedsættes et samarbejdsudvalg med deltagelse af Erhvervsministeriet (forventeligt Erhvervsstyrelsen) og repræsentanter fra kommunerne, hvor der løbende kan drøftes aktuelle udfordringer relateret til udlejningen til ferie- og fritidsformål m.v. omfattet af dette lovforslag og tilsynet med de foreslåede regler, herunder koordinering af indsatsen og 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 offentlige myndigheder og offentligt tilgængelige kilder samt egne oplysninger i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter forslaget § 10 a, stk. 2, 2. pkt., bistår erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn med § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. De foreslåede bestemmelser har til formål at etablere et klart retligt grundlag for, at kommunalbestyrelsen i disse tilfælde kan behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger.

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 fra offentligt tilgængelige kilder.

De oplysninger, som kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, er oplysninger fra Skatteforvaltningen om eventuelle udlejningsindtægter opnået ved udlejning af den konkrete ejendom. Kommunalbestyrelsen kan herudover 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 kommunalbestyrelsen kan indhente og indsamle oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder, herunder udlejningsformidlernes hjemmesider, udlejningsannoncer og øvrige internetsider samt aviser m.v.

Kommunalbestyrelsen kan desuden indhente oplysninger fra forskellige offentligt tilgængelige registre, eksempelvis indkomstregisteret, Det Centrale Personregister (CPR), Det Digitale Tinglysningssystem, Matriklen, Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Bygnings- og Boligregistret (BBR), Den Offentlige Informationsserver (OIS), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) og Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR).

De oplysninger, som kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, forudsættes i langt overvejende grad at være almindelige personoplysninger, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6. Visse af de oplysninger, som kommunalbestyrelsen forventeligt vil behandle, herunder indsamle og samkøre, vil dog være fortrolige oplysninger om privatpersoners økonomiske forhold. Sådanne oplysninger er også almindelige personoplysninger efter databeskyttelsesloven.

Den foreslåede bestemmelse indebærer ikke en udvidet adgang til at indsamle oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder, men sikrer alene et klart hjemmelsgrundlag for kommunalbestyrelsens behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandling, herunder indsamling og samkøring, af oplysninger efter den foreslåede bestemmelse, foretager en vurdering af, om det er sagligt og proportionalt at indsamle og behandle oplysningerne med henblik på at sikre, at oplysningerne kun indsamles, hvis det er nødvendigt og ikke går videre, end hvad formålet tilsiger.

Det forudsættes i øvrigt generelt, at kommunalbestyrelsens behandling af oplysninger sker inden for rammerne af bl.a. databeskyttelsesforordningen.

»Offentligt tilgængelige kilder« skal forstås bredt og omfatter således både personoplysninger og andre oplysninger fra enhver offentligt tilgængelig kilde, herunder enhver informationskilde af både elektronisk og ikke-elektronisk karakter, som inden for rammerne af gældende ret kan tilgås i det offentlige rum. Oplysninger og kilder, der er tilgængelige på almindelige kommercielle vilkår, f.eks. gennem betaling af abonnement eller andre former for betalingstjenester, anses tillige som offentligt tilgængelige.

Med »nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelsen af dennes tilsyn« sigtes til, at der ikke ændres på det grundlæggende kriterium om, at anvendelse af oplysninger, herunder personoplysninger, kræver et sagligt formål, og at behandlingen ikke må være mere omfattende, end forholdet tilsiger. Der er ikke tilsigtet nogen fravigelse af databeskyttelsesforordningen eller databeskyttelseslovens regler i den forbindelse.

Kommunalbestyrelsens behandling, herunder indsamling og samkøring, fra andre offentlige myndigheder og offentligt tilgængelig kilder vil omfatte oplysninger, som er offentliggjort, eller som andre

myndigheder er i besiddelse af, forud for ikrafttræden. Oplysningerne vil således kunne vedrøre forhold fra tidligere end denne lovs ikrafttræden.

Af forslagets § 10 a, stk. 3, nr. 2, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen, ud over de tilfælde, som er nævnt i nr. 1, er i besiddelse af, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn med overholdelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Den foreslåede bestemmelse omfatter dermed alle øvrige oplysninger, som kommunalbestyrelsen er i besiddelse af.

Det er hermed tanken, at kommunalbestyrelsen kan anvende oplysninger, som kommunen allerede er i besiddelse af, og eksempelvis samkøre disse oplysninger med oplysninger tilvejebragt i medfør af den foreslåede § 10 a, stk. 3, nr. 1, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelse af dennes tilsyn med overholdelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

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

Ved »terminaladgang« menes en direkte elektronisk adgang til at indsamle oplysninger fra det pågældende register. Der er alene adgang til oplysninger i indkomstregisteret i det omfang, det efter en konkret vurdering er nødvendigt og sagligt.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at tilvejebringe klar hjemmel til at anvende registret til sammenstilling og samkøring af oplysninger.

Oplysninger, som er indsamlet efter denne bestemmelse, kan alene behandles, hvis der er udtrykkelig lovhjemmel hertil, jf. § 7 i lov om et indkomstregister, og kan derfor kun videregives til andre offentlige myndigheder, som også har udtrykkelig hjemmel i lov til at anvende disse oplysninger.

Indkomstregisteret indeholder oplysninger om de udlejningsindtægter og øvrige oplysninger vedrørende udlejning af helårsboliger til ferie- og fritidsformål m.v., 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 forventeligt 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.

Det fremgår 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 én måned. Oplysninger om forbrugsmønstre og særligt ændringer i disse kan i visse tilfælde anvendes som supplerende oplysninger i sager, hvor der ellers er en begrundet mistanke om, 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 der sker en overtrædelse af reglerne om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

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, medmindre der foreligger en undtagelse hertil, jf. de almindelige bemærkninger afsnit 3 om lovforslagets forhold til databeskyttelsesforordningen.

Principperne indebærer blandt andet, at databehandlingen skal være både nødvendig og stå i rimeligt forhold til formålet om kontrol med overholdelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. 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 m.v. er overtrådt. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen er samtidig forpligtet til at sikre, at forbrugsoplysningerne er korrekte og ajourførte.

Når erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen vurderer, at forbrugsoplysningerne ikke længere er relevante, og de ikke skal gemmes som følge af en anden retlig forpligtelse (eksempelvis fordi de er journaliseringspligtige), skal oplysningerne slettes.

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 besøg 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 alle typer af helårsboliger.

Kontrolbesøg kan kun ske i konkrete sager, hvor der er begrundet mistanke om, at der sker en overtrædelse af reglerne om udlejning af en ejers eller brugeres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

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 betrede 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 person, som besøget er rettet imod, og andre personer, som har adgang til et fællesareal i kraft af eksempelvis 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 ikke ønsker at åbne døren til opgangen, må erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen ikke tiltvinge sig adgang.

Hvis kommunalbestyrelsens sagsoplysning, jf. den foreslåede § 10 a, stk. 2-4, fører til, at der efter kommunalbestyrelsens vurdering er sket en overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., 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, 1. pkt.

Den foreslåede bestemmelse indebærer en forpligtelse for kommunalbestyrelsen til at indgive en anmeldelse til erhvervsministeren, hvis kommunalbestyrelsens sagsoplysning efter § 10 a, stk. 2-4, efter kommunalbestyrelsens vurdering har tilvejebragt et grundlag for at antage, at der er sket overtrædelse af den foreslåede § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Med bestemmelsen tilvejebringes samtidig et klart retligt grundlag for kommunalbestyrelsens videregivelse af oplysninger til erhvervsministeren til brug for dennes varetagelse af sin tilsynsforpligtelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen i samme sag kan videregive oplysninger af flere gange over en periode, eksempelvis hvis kommunalbestyrelsen kommer i besiddelse af flere oplysninger, eller hvis erhvervsministeren eksempelvis anmoder om supplerende oplysninger.

Kommunalbestyrelsens anmeldelse skal ledsages af de relevante oplysninger, jf. den foreslåede § 10 a, stk. 5, 2. pkt.

Hvad, der forstås ved »relevante oplysninger«, beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

Bestemmelsen indebærer ikke nogen forpligtelser for erhvervsministeren. Det vil i alle tilfælde være erhvervsministeren som tilsynsmyndighed, som skal vurdere, om og i givet fald på hvilken måde der skal følges op på en anmeldelse fra kommunalbestyrelsen, 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 m.v., 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, stk. 1.

Det foreslås, at den bøde, som skal pålægges den, som overtræder de foreslåede bestemmelser i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 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 pct., straffes den ulovlige udlejning med en bøde på 20.000 kr. I sager, hvor overskridelsen overstiger 18 pct., foreslås den ulovlige udlejning straffet med en 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 af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. 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 m.v., og der herved sker en overskridelse af de grænser, som gælder for udlejningen, er det den beboer, der konkret overskrider grænsen, som overtræder de i lovforslaget foreslåede bestemmelser.

Ud over fastsættelse af en bøde efter det ovenfor angivne bødekatolog kan der samtidig foreligge skærpende omstændigheder, som ved siden af bøden kan begrunde udbyttekonfiskation efter reglerne i straffelovens 9. kapitel.

Ved vurderingen af, om der skal overvejes udbyttekonfiskation, må større overskridelser af udlejningsgrænserne eksempelvis anses for skærpende omstændigheder. Desuden kan omfanget af fortjenesten (udbyttet) ved overskridelsen være så betydelig, at dette også eller alene må anses for at være en skærpende omstændighed. 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 overgivet til politiet til videre foranstaltning.

I sager om overtrædelse af de foreslåede bestemmelser, hvor erhvervsministeren vurderer, at der bør ske udbyttekonfiskation, overdrages disse til politiet, som vurderer, om sagen bør indbringes for domstolene med henblik på domstolenes stillingtagen til såvel bødestørrelse i henhold til det beskrevne bødekatolog som udbyttekonfiskation. Se også bemærkningerne til nr. 10.

#### 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.

I § 10 c, stk. 2, foreslås det, at 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 bødeforelæg efter stk. 1.

I § 10 c, stk. 3, foreslås det, at såfremt bødeforelægget vedtages, så bortfalder videre forfølgning. Vedtagelsen har i et sådant tilfælde samme virkning som en dom.

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, ligesom vedgåelsen konkret skal findes underbygget af de foreliggende oplysninger.

I tilfælde, hvor den pågældende ikke vedgår sig overtrædelsen, og hvor det bliver vanskeligt med den

fornødne påkrævede klarhed at afgøre, om der er sket en overtrædelse eller ej, kan forholdet ikke føre til udstedelse af administrative bødeforelæg, ligesom de ikke på et ufuldstændigt grundlag kan overdrages til politiet.

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 politiet til videre foranstaltning. Det forudsættes i den forbindelse, at det er en forudsætning for overdragelse af sager til politiet, at sagerne er tilstrækkeligt oplyst.

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

Vurderer erhvervsministeren, at der foreligger skærpende omstændigheder, således at der udover en bøde tillige bør overvejes udbyttekonfiskation, skal sagen overgå til politiet til videre foranstaltning.

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.

Det forudsættes, at erhvervsministeren vil delegere kompetencen til at udstede administrative bøder til Erhvervsstyrelsen.

#### 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.

Det betyder, at de afgørelser, der efter de gældende regler kan påklages til Planklagenævnet, er afgørelser om meddelelse af tilladelse efter lovens § 2 til erhvervsmæssig udlejning efter § 1 og § 8 om selskabers erhvervelse af fast ejendom.

Den foreslåede ændring af § 10 e, stk. 1, betyder, at afgørelser truffet efter forskrifter fastsat i medfør af § 3 (campingreglementet) om campingpladsens indretning og benyttelse som noget nyt fremadrettet vil kunne påklages til Planklagenævnet.

De afgørelser, der som noget nyt vil kunne påklages efter den foreslåede bestemmelse, er afgørelser, som kommunalbestyrelserne træffer efter bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser (campingreglementet), og som ikke vedrører meddelelse af tilladelse efter lovens § 2, stk. 1, jf. stk. 2, (jf. § 1, stk. 1, nr. 3). Det kan f.eks. være kommunalbestyrelsens påbud, hvis reglerne om vintercamping eller enhedspladsens indretning efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke overholdes.

#### Til nr. 12

Kommunalbestyrelser, Skatteforvaltningen og Tinglysningsretten har, jf. den gældende § 11, stk. 1, pligt til at indberette om virksomhed, 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 virksomhed, som kan være i strid med § 1, det vil sige, hvis der er eller kan være tale om erhvervsmæssig eller langvarig udlejning. Kommunalbestyrelser skal tillige afgive indberetning til erhvervsministeren, når en ejendom ikke udnyttes efter et meddelt påbud.

Det foreslås at ændre § 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, stk. 1, om udlejning af egen helårsbolig.

Kommunalbestyrelsens indberetningsforpligtelse efter denne bestemmelse gælder i tilfælde, der ikke er omfattet af kommunalbestyrelsens anmeldelsesforpligtelse i den foreslåede § 10 a, stk. 5.

#### *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 fem 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, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1. Med forslaget sikres det, at personer, der udlejer deres helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i overensstemmelse med reglerne i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 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 formål m.v. 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 1. maj 2019.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, da lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven ikke gælder for disse områder. Det følger af § 13 i sommerhusloven, § 68 i boligreguleringsloven og § 34 i byggeloven.

Af 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 1. maj 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 m.v. i 2018, og der i den forbindelse rejses tilsynssager, skal disse sager genoptages og revurderes. Denne genoptagelse og revurdering kan først ske fra den 1. maj 2019, når afkriminaliseringen af dette forhold træder i kraft.

I straffesager om overtrædelse af § 50, stk. 5, der er rejst, men ikke endeligt påkendt, bortfalder strafbarheden ved lovovertrædelsen (medmindre de nugældende regler er overtrådt), jf. straffelovens § 3, stk. 1.

I straffesager om overtrædelse af § 50, stk. 5, der er endeligt påkendt, men hvor den idømte straf ikke er fuldbyrdet eller kun delvist fuldbyrdet, bortfalder straffen, der ikke er fuldbyrdet, jf. straffelovens § 3, stk. 2, 1. pkt.

Den dømte kan forlange, at spørgsmålet om straffens bortfald ved påtalemyndighedens foranstaltninger indbringes for den ret, der har påkendt sagen i første instans, jf. straffelovens § 3, stk. 2, 2. pkt.

Afgørelsen træffes ved kendelse, jf. straffelovens § 3, stk. 2, 3. pkt.

Straffesager om overtrædelse af § 50, stk. 5, der er endeligt påkendt og fuldbyrdet, anses for afsluttet og bliver ikke berørt af denne lovs § 4, stk. 2.

Af det foreslåede *stk. 3* fremgår, at erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af § 5 og § 6 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5 og 6. 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. Når den digitale indberetningsløsning foreligger, vil erhvervsministeren derfor sætte bestemmelserne i kraft.

Endelig fremgår det af det foreslåede *stk. 4*, at udlejning i 2019 frem til lovforslagets ikrafttræden ikke indgår i opgørelsen for kalenderåret 2019 efter § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 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.



**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov***Gældende lov**Lovforslaget***§ 1**

»Lov om sommerhuse og camping m.v.«

**§ 1. - - -***Stk. 2-3. - - -*

*Stk. 4.* For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, gælder stk. 1-3 kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Kapitel 2  
*(Ophævet)*

1. Lovens *titel* affattes således:**»Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.«**

2. I § 1 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Stk. 1, nr. 1, gælder ikke ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens egen fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

3. I § 1, *stk. 4*, der bliver til *stk. 5*, ændres»*stk. 1-3*« til: »*stk. 1, 3 og 4*«.

4. Efter kapitel 1 indsættes:

»Kapitel 2  
*Udlejning af egen fulde helårsbolig*

**§ 5.** Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 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 højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår.

*Stk. 2.* Formidles udlejningen udelukkende af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 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 deres fulde helårsbolig i overensstemmelse med stk. 2, og som i samme kalenderår herudover udlejer husrum i helårsboligen, må udleje deres fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, hvis udlejningen af husrum ligeledes er formidlet af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43. Formidles udlejningen af husrum ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 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 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3, 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.«

## **§ 10 a. - - -**

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af § 4 og af de regler, der er fastsat med hjemmel i § 2, stk. 2 og 3, og § 3, jf. § 1, stk. 1, nr. 3, og stk. 3.

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

»Kommunalbestyrelsen kan bistå erhvervsministeren med undersøgelser og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for dennes tilsyn med overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.«

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

Stk. 3-5. - - -

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan, når det er nødvendigt for at kunne bistå erhvervsministeren med førelsen af dennes tilsyn med § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1,

1) behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder,

2) behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen ud over de tilfælde, som er nævnt i nr. 1, er i besiddelse af,

3) få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.

Stk. 4. Erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig foretage følgende:

1) Indhente oplysninger fra forsyningselskaber 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. § 6, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen anmelde forholdet til erhvervsministeren som tilsynsmyndighed. Anmeldelsen skal ledsages af de relevante oplysninger.«

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

§ 10 b. Med bøde straffes den, der

1) overtræder § 1 og § 4,

2)-3) - - -

Stk. 2-3. - - -

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

»§ 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1«.

10. § 10 c affattes således:

## § 10 c. (Ophævet)

§ 10 e. Afgørelser truffet efter §§ 2 og 8 af erhvervsministeren eller afgørelser truffet efter bemyndigelse af en kommunalbestyrelse, jf. § 2, stk. 2, kan påklages til Planklagenævnet.

*Stk. 2-3. - - -*

§ 11. Kommunalbestyrelser, told- og skatteforvaltningen og tinglysningsmyndigheder skal afgive indberetning til miljøministeren, hvis de kommer til kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af § 1. Kommunalbestyrelser skal tillige afgive indberetning til miljøministeren, når en ejendom ikke udnyttes efter et meddelt påbud.

*Stk. 2. - - -*

§ 50. - - -

*Stk. 2-4. - - -*

»§ 10 c. Erhvervsministeren kan i sager om overtrædelse af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i et bødeforelæg 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 bødeforelægget 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 bødeforelæg 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, stk. 1«.

## § 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, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.«

## § 3

**§ 2. - - -**

*Stk. 2. - - -*

*Stk. 3.* Loven finder anvendelse på transportable konstruktioner, som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art. Dette gælder dog ikke transportable konstruktioner, der er tilladt opstillet i medfør af lov om sommerhuse og camping m.v.

*Stk. 4-5. - - -*

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 fritidsformål m.v. og camping m.v.«.

**§ 4**

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. maj 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.* Erhvervsministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af § 5 og § 6 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5 og 6.

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