



Handwritten: Hanne Oysten x

Ferieboligudvalgets betænkning

– om sommerhuslovens bestemmelser
om udlejning og erhvervelse



BONDEGÅRDSFERIE
FERIEHUSE
FERIEHYTTER
FERIECENTRE
FERIEHOTELLER
VANDLANDE
TIMESHARE

Planstyrelsen
Miljøministeriet
1988

Titel:

Betænkning om sommerhus-
lovens bestemmelser om
udlejning og erhvervelse

Udarbejdet af:

Ferieboligudvalget

Trykkested:

Laursen Tønder

Oplag:

1000 eksemplarer, 1. oplag

**Henvendelse angående publika-
tionen:**

Planstyrelsen

Holbergsgade 23

1057 København K

Telefon 01 13 67 60

Pris kr. 47,- inkl. moms i bog-
handelen eller ved henvendelse til

Statens Informationstjeneste

Bredgade 20, Postboks 1103,

1009 København K

Telefon 01 92 92 28

ISBN 87-503-7093-6

FU 01-18-bet.

Indholdsfortegnelse

	Resume	5
1	Indledning	7
1.1	Udvalgets nedsættelse, kommissorium og sammensætning	7
1.2	Udvalgets arbejde	8
2	Sommerhusloven. Formål og hovedindhold	11
2.1	Lovens baggrund og formål	11
2.2	Lovens hovedindhold	12
2.2.1	Sommerhuslovens udlejningsbestemmelser (lovens kapitel 1)	12
2.2.2	Sommerhuslovens erhvervsbestemmelser (lovens kapitel 3) ...	15
2.2.3	Sommerhuslovens overgangsbestemmelser	15
2.3	Myndighederne, administrativ klage og tilsyn	16
2.4	Den administrative praksis	17
2.4.1	Tilladelse til udlejning	18
2.4.2	Tilladelse til erhvervelse	22
2.4.3	Hoteller, timeshare m.v.	24
2.5	Lov om erhvervelse af fast ejendom	25
2.6	Lov om landbrugsejendomme	27
2.7	Lov om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål	27
2.8	Sammenfatning. Udvalgets vurdering	28
3	Rekreative (overnatnings-) anlæg i den fysiske planlægning	31
3.1	Plantyper og plansystem	31
3.2	Landsplandirektiv om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse ..	32
3.3	Ferieboligers regulering i regionplanlægningen	33
3.4	Ferieboligers regulering i kommune- og lokalplanlægningen	35
3.5	Ferieboligers regulering gennem by- og landzonenloven	38
3.6	Sammenfatning og vurdering	39
4	Nye anlægstyper og ejer- og finansieringsformer på ferieboligområdet	41
4.1	Nye anlægs- og aktivitetstyper	41
4.1.1	Feriehoteller	41
4.1.2	Feriecentre	43
4.1.3	Sommerhuse	44
4.1.4	»Vandlande«	45
4.1.5	Hyttebyer	47
4.1.6	Campingpladser	48
4.1.7	Bondegårdsferie	49
4.1.8	Ferie på landet	50

4.1.9	Sammenfatning af de statistiske oplysninger	51
4.2	Ejer- og finansieringsformer. Timeshare af ferieboliger	52
4.2.1	Definition af timeshare	52
4.2.2	Ejendomsstyper	52
4.2.3	Planstatus for de berørte ejendomme	53
4.2.4	Retlige former	53
4.2.5	Ejendomsstyper, planstatus og retlige modeller	54
4.2.5.1	Fritidshuse	54
4.2.5.2	Helårshuse	55
4.2.5.3	Hoteller	57
4.2.5.4	Feriecentre og kursuscentre	63
4.2.5.5	Landbrugsejendomme	65
4.2.5.6	Andre erhvervs ejendomme	66
4.2.6	Udlændinges muligheder for timeshareerhvervelse	68
5	Udvalgets overvejelser og indstilling	71
5.1	Præmisserne for udvalgets overvejelser	71
5.2	Udvalgets overvejelser. Modeller for ændring af sommerhusloven	71
5.3	Udvalgets indstilling. Bonusordning igennem planlægningen	73
5.3.1	Bonusordningen	74
5.3.2	Administrative forenklinger, justeringer og præciseringer	77
5.3.3	Timeshare og langtidsudlejning	78
5.4	Forholdet til anden lovgivning	79
5.4.1	Restaurations- og hotelloven	79
5.4.2	Lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervsloven)	80
5.4.3	Lov om landbrugsejendomme	80
6	Udvalgets forslag	81
6.1	Ændring af sommerhusloven	81
6.1.1	Bonusordningen	81
6.1.2	Forenklinger og præciseringer	82
6.1.3	Udlejning til campingformål	83
6.1.4	Administrative bestemmelser	84
6.2	Retningslinier for administration af anden lovgivning vedrørende fysisk planlægning	85
6.2.1	Landsplandirektiv om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse	85
6.2.2	Cirkulære om administration af by- og landzoneloven	85
Bilag		
1:	Kommissorium for ferieboligudvalget	87
2:	Notat om problemer vedrørende helårshuses anvendelse som ferieboliger og eksisterende reguleringsmuligheder	89
3:	Skatter og afgifter i forbindelse med udlejning og udlejnings- formidling af ferieboliger	93

Resume

Miljøministeren nedsatte den 14. maj 1986 et udvalg vedrørende sommerhuslovens udlejningsbestemmelser (ferieboligudvalget). Udvalget fik til opgave at gennemgå sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse og vurdere behovet for ændring af lovens bestemmelser eller ændring i administrationen af dem.

Baggrunden for udvalgets nedsættelse var blandt andet, at der er opstået former for erhvervelse og udlejning, som ikke var kendt ved lovens vedtagelse i 1972, og at der er fremkommet ønsker om nye former for overnatningsanlæg, som loven i dag ikke giver mulighed for.

Udvalget skulle i sine overvejelser blandt andet tage hensyn til, at der siden 1972 gennem planreformen er sket en udbygning af den fysiske planlægning.

Ferieboligudvalget har i perioden august 1986 - oktober 1987 holdt 7 møder og en mindre konference, og udvalget har med denne betænkning afsluttet sit arbejde.

På grundlag af en gennemgang og vurdering af sommerhuslovens bestemmelser og administrationen heraf samt af udviklingen i den fysiske planlægning er udvalget nået frem til et forslag til ændring af sommerhusloven.

Forslaget indebærer en lempelse af lovens bestemmelse om erhvervsmæssig udlejning, samtidig med at lovens hovedformål fastholdes.

Forslaget går ud på, at der ikke skal indhentes tilladelse til udlejning af lejligheder i tidligere landbrugsbygninger, til primitive hytter og hyttebyer samt feriecentre. Forudsætningen er, at der enten er udarbejdet lokalplan for anlæggene eller meddelt tilladelse efter by- og landzonenloven (bonusordning).

Herved tilstræbes en tilpasning af sommerhusloven til den regulering, der finder sted gennem den fysiske planlægning.

Tilpasningen til plansystemet indebærer, at en række af de situationer, hvor sommerhusloven i dag kommer ind i billedet, fremover primært reguleres gennem planlovgivningen, herunder by- og landzonenloven. Denne regulering er efter udvalgets opfattelse tilstrækkelig.

I forhold til i dag indebærer forslaget en forenkling og decentralisering med

plads til en mere fleksibel administration samt mulighed for at etablere anlæg, som har været efterlyst, men forhindret af sommerhusloven.

Fritagelse fra kravet om tilladelse forudsætter, at udlejningen ikke finder sted for mere end et år ad gangen. Denne begrænsning er nødvendig for at sikre, at det centrale sigte med sommerhusloven - at begrænse presset på arealer til ferie- og fritidsboliger - fastholdes.

I de tilfælde, hvor der stadig kræves tilladelse efter sommerhusloven, foreslår udvalget, at administrationen forenkles og smidiggøres, bl.a. ved at opstille en række betingelser, hvis opfyldelse gør tilladelse uforholdende.

Udvalget stiller endelig forslag om, at der i loven indføres administrative bestemmelser med hensyn til klage, tilsyn m.v., svarende til andre lovgivningsområder inden for Miljøministeriets område.

Som en delproblemstilling har udvalget drøftet timeshare af ferieboliger, bl.a. på grundlag af en særlig analyse af de kendte timeshareprojekter i Danmark og relevant lovgivning. Det er udvalgets opfattelse, at den eksisterende lovgivning giver tilstrækkelige reguleringsmuligheder, og der stilles derfor ikke forslag om særlige initiativer med hensyn til timeshare.

1 Indledning

1.1 Udvalgets nedsættelse, kommissorium og sammensætning

Den 14. maj 1986 nedsatte miljøministeren et udvalg vedrørende sommerhuslovens udlejningsbestemmelser, ferieboligudvalget. Udvalget fik til opgave at gennemgå sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse, jfr. lovbe kendtgørelse nr. 357 af 15. juli 1985, og at vurdere behovet for ændringer i lovens bestemmelser og i administrationen af dem.

I udvalgets kommissorium (bilag 1) er det forudsat, at udvalget i sin gennemgang og vurdering tager hensyn til, at loven blev tilvejebragt i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber, at Miljøministeriet og Planstyrelsen har indvundet erfaringer med og fastlagt en praksis for lovens administration, at planreformen er gennemført, således at der nu foreligger regionplaner og snart kommuneplaner for hele landet, at der er udsendt et landsplandirektiv i et cirkulære om ferie- og fritidsbebyggelse (nr. 169 af 28. august 1981), at der er opstået former for udlejning og erhvervelse, der ikke var kendt i 1972, f.eks. timeshare, og at der er fremsat ønsker om etablering af nye former for overnatningsmuligheder til ferieførmål.

Det er endvidere angivet, at udvalget i sit arbejde kan støtte sig på bidrag fra sagkyndige, indhente oplysninger fra institutioner, der ikke er repræsenteret i udvalget samt søge information om lovgivningen i andre lande.

I miljøministerens skrivelse af 14. maj 1986 anmodedes Amtrådsforeningen i Danmark, Kommunernes Landsforening, Hovedstadsrådet, Centralforeningen af Hotelværter og Restauratører i Danmark, Feriehusudlejernes Branche forening, De samvirkende Danske Turistforeninger, Danmarks Turistråd, Friluftsrådet, Industriministeriet, Justitsministeriet, Ministeriet for skatter og afgifter (nu Skatteministeriet) og Fredningsstyrelsen (nu Skov- og Naturstyrelsen) om at udpege medlemmer til udvalget.

Ved beskiknesskrivelser af 22. juli 1986 fik udvalget følgende sammensætning:

Afdelingschef Henrik Præstholt, Ribe Amtskommune (udpeget af Amtsrådsforeningen).

Teknisk direktør Mogens Eeg, Helsingør Kommune (udpeget af Kommunernes Landsforening).

Funktionschef Gunnar Rasmussen, Hovedstadsrådet (udpeget af Hovedstadsrådet).

Kroejer Holger Steen Olesen (udpeget af Centralforeningen af Hotelværter og Restauratører i Danmark).

Direktør Eigil Frost (udpeget af Feriehusudlejernes Brancheforening).

Turistchef Kirsten Færch (udpeget af De samvirkende Danske Turistforeninger).

Produktkonsulent Erik Skjoldlev Madsen, Danmarks Turistråd (udpeget af Danmarks Turistråd).

Direktør Gert Henriksen, Friluftsrådet (udpeget af Friluftsrådet).

Generaldirektør Ivan Barrington (udpeget af Friluftsrådet).

Kontorchef Jytte Ølgaard, Industriministeriet (udpeget af Industriministeriet).

Fuldmægtig Søren Axelsen, Justitsministeriet (udpeget af Justitsministeriet).

Fuldmægtig Henrik Faust Pedersen, Skattedepartementet (udpeget af Ministeriet for skatter og afgifter, nu Skatteministeriet).

Fuldmægtig Torben Daltoft, Skov- og Naturstyrelsen (udpeget af Fredningsstyrelsen, nu Skov- og Naturstyrelsen).

Underdirektør Niels Østergård, Planstyrelsen (formand for udvalget, udpeget af Miljøministeriet).

Kontorchef Hans Jürgen Stehr, Planstyrelsen.

Herudover har sekretær Peter Grønnegaard, Industriministeriet, ekspeditionssekretær Jørgen E. Rugh, Skatteministeriet, Told- og afgiftsdepartementet og ingeniør Skjold R. Nielsen, Planstyrelsen, deltaget i udvalgets arbejde.

Under udvalgets arbejde er der sket følgende personskift i udvalget:

Fuldmægtig Carsten Vesterø Jensen, Skattedepartementet, afløste den 5. januar 1987 fuldmægtig Henrik Faust Pedersen.

Fuldmægtig Niels Østergaard, Justitsministeriet, afløste den 3. februar 1987 fuldmægtig Søren Axelsen.

Landinspektør Edwins Senbergs, Hovedstadsrådet, afløste den 23. april 1987 funktionschef Gunnar Rasmussen.

Udvalgets sekretariatsfunktion er blevet varetaget af fuldmægtig Helle Blomquist (indtil den 15. januar 1987), fuldmægtig John Jensen, sekretær Karsten Due Jensen og kontorfuldmægtig Birthe Yhde, alle Planstyrelsen.

1.2 Udvalgets arbejde

Udvalget har afholdt 7 møder samt en konference med udvidet deltagerkreds.

Til belysning af de særlige forhold i relation til timeshare af ferieboliger har udvalget foranlediget, at der er udarbejdet en grundig analyse heraf. Analysen er foretaget af advokatfirmaet Arne Stecher og Partnere, og resultatet af analysen er udgivet som Rapport nr. 4, 1987 fra Planstyrelsen.

Udvalgets arbejde har koncentreret sig om sommerhusloven og de erfaringer, der er indhøstet gennem administration af loven i perioden siden lovens vedtagelse, samt lovens sammenhæng med især lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet.

Endvidere har et væsentligt emne i udvalgets arbejde og et vigtigt element i udvalgets indstilling været udviklingen i den fysiske planlægning. Endelig har udvalget i overensstemmelse med kommissoriet vurderet den faktiske udvikling inden for ferieboligområdet.

For så vidt angår sommerhusloven, har lovens forbud mod helårsbeboelse i sommerhusområder ikke været drøftet i udvalget, da det ligger udenfor udvalgets kommissorium.

Udvalget er orienteret om Miljøministeriets overvejelser om den omvendte problemstilling, helårsboligers overgang til ferieboliganvendelse, herunder at ministeriet finder de eksisterende reguleringsmuligheder tilstrækkelige. Der er redegjort for problemstillingen i bilag 2 til betænkningen.

Sommerhuslovens bestemmelser om udlejning til campingformål ligger i princippet indenfor kommissoriet. Udvalget er bekendt med de særlige regler for campingpladser, der er fastsat i det såkaldte campingreglement (bekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986), der er udstedt med hjemmel i sommerhusloven. Under hensyn til, at der er nedsat et permanent campingudvalg, har udvalget ikke fundet anledning til at inddrage dette område i sine overvejelser. Udvalget er indforstået med, at sommerhuslovens bestemmelser herom opretholdes, således at udlejning til campingformål kræver tilladelse.

Udvalget har i øvrigt drøftet en række forhold, som ligger udenfor udvalgets kommissorium, men som direkte eller indirekte har stor indflydelse på udviklingen indenfor ferieboligområdet.

Det drejer sig bl.a. om skatte- og afgiftsmæssige forhold af betydning for timestare af ferieboliger. De forhold, udvalget i denne forbindelse har drøftet, er også behandlet i den ovenfor nævnte analyse af timestare.

Også med hensyn til udlejning af private sommerhuse og formidling af denne udlejning er udvalget orienteret om de skatte- og afgiftsmæssige forhold. En kort redegørelse for disse forhold findes i bilag 3 til betænkningen.

I forbindelse med behandlingen af sommerhusudlejning har udvalget drøftet et forslag om at indføre en særlig autorisationsordning for bureauer m.v., der formidler sommerhusudlejning. Udvalget har videregivet forslaget til Industriministeriet, som vil tage spørgsmålet op i den tværministerielle turistarbejdsgruppe.

Udvalget er i øvrigt orienteret om Industriministeriets initiativer til fremme

af turismen, herunder Industriministerens turistpolitiske redegørelse og det hidtidige arbejde i turistarbejdsgruppen vedrørende hindringer for turismen.

Udvalget er endvidere orienteret om, at Miljøministeriet overvejer en revision af landsplandirektivet fra 1981 om ferie- og fritidsbebyggelse.

Udvalget er endelig orienteret om Miljøministeriets generelle initiativer på marginaljordsområdet og med hensyn til naturbevaring og friluftsliv.

2 Sommerhusloven

Formål og hovedindhold

2.1 Lovens baggrund og formål

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber. Baggrunden var bl.a. en stigende efterspørgsel efter jord til privat rekreativ udnyttelse, først og fremmest i form af sommerhuse. Man forventede, at denne efterspørgsel ville stige yderligere som følge af Danmarks EF-medlemsskab.

En del af den stigende efterspørgsel kunne imødegås gennem eksisterende lovgivning, først og fremmest lov om erhvervelse af fast ejendom (lov nr. 344 af 23. december 1959, som ændret ved lov nr. 129 af 13. april 1962). Efter denne lov kan personer, der ikke har bopæl i Danmark - og som ikke tidligere har haft det i sammenlagt 5 år - kun erhverve fast ejendom i Danmark med Justitsministeriets tilladelse.

Efter erhvervelsesloven gælder i princippet de samme regler for selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, der ikke har hjemsted i Danmark.

Danmarks EF-medlemsskab betyder imidlertid, at EF's regler om etableringsfrihed m.v. for erhvervsvirksomheder inden for EF også gælder i Danmark. I konsekvens heraf ændredes administrationen af erhvervelsesloven, således at der ikke diskrimineres mellem danske virksomheder og virksomheder med hjemsted i andre EF-lande (jfr. bekendtgørelse nr. 593 af 20. december 1972 om ændring af lov om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår EF-statsborgere og EF-selskaber m.v., suppleret ved bekendtgørelse nr. 549 af 17. september 1973). Det umiddelbare resultat heraf i relation til ferieboligområdet var, at udenlandske selskaber m.v. kunne erhverve ferieboliger med henblik på erhvervsmæssig udlejning på samme vilkår som danske virksomheder.

Den ønskede imødegåelse af en forventet stigning i efterspørgslen efter arealer til rekreativ udnyttelse gjorde derfor en særlig lovgivning for erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed påkrævet. Resultatet blev lov om sommerhuse og camping m.v.

Lovens hovedformål er således at regulere erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger. Reguleringen skal ske på en sådan måde, at alle virksomheder i deres mulighed for erhvervsudøvelse behandles ens, uanset om de er danske eller har hjemsted i et andet EF-land.

2.2 Lovens hovedindhold

De bestemmelser i sommerhusloven, der skal sikre, at de foran nævnte formål tilgodeses, er lovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse.

Bestemmelserne i lovens kapitel 1 om udlejning indebærer, at *erhvervsmæssig udlejning* af ferieboliger er gjort afhængig af en særlig tilladelse. Der er i afsnit 2.2.1 nærmere redegjort for indholdet i udlejningsbestemmelserne.

For at imødegå muligheder for omgåelse af bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom i øvrigt (især lov om erhvervelse af fast ejendom, jfr afsnit 2.5), f.eks. gennem oprettelse af aktieselskaber m.v., er der i lovens kapitel 3 fastsat bestemmelser, der regulerer selskabers og foreningers adgang til at *erhverve* fast ejendom til ferieboligbenyttelse. Disse bestemmelser er der redegjort for i afsnit 2.2.2.

Herudover indeholder sommerhusloven bestemmelser om udnyttelse af ejendomme i sommerhusområder, herunder forbud mod helårsbeboelse (lovens kapitel 2). Disse bestemmelser ligger uden for ferieboligudvalgets kommissorium og er ikke drøftet i udvalget.

2.2.1 Sommerhuslovens udlejningsbestemmelser (lovens kapitel 1)

Udlejningsbestemmelsernes hovedindhold er:

- a) Erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger. Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. fastsætter, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden miljøministerens tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end et år må udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.
- b) Udlejning af grund. § 1, stk. 1, nr. 2, fastsætter, at ejere og brugere ikke uden tilladelse må udleje eller fremleje ejendommen eller dele af den til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, medmindre bygningen anvendes til helårsbeboelse.
- c) Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse, uanset lejemålets varighed. Det gælder også selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

Med erhvervsmæssig udlejning sigtes der først og fremmest til oprettelse af sommerhuskolonier og feriecentre, men også opkøb af eksisterende sommerhuse med henblik på udlejning til ferieboliganvendelse er omfattet af bestemmelserne. Det samme gælder udlejning af en del af en ejendom, f.eks. camping-

eller gæstehytter eller lejligheder opført på den ejendom, som udlejeren bebor. En ejers udlejning i feriesæsonen af værelser i vedkommendes egen helårsbolig kræver dog ikke udlejningstilladelse.

Loven indeholder en særlig undtagelse (§ 1, stk. 2), hvorefter indgåelse af enkelte lejemål på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, som ikke er tilvejebragt med udlejning som formål, kan finde sted uden tilladelse. Undtagelsen fra kravet om tilladelse gælder dog kun landbrugsejendomme, der ejes af private personer. Landbrugsejendomme der undtagelsesvis ejes af selskaber m.v. er omfattet af § 1, stk. 3, og for disse ejendomme skal der således søges om tilladelse, jfr. pkt. c ovenfor.

Udlejning for længere tid end 1 år er sidestillet med erhvervsmæssig udlejning, og det er forudsat i forarbejderne til loven, at ejeren af et enkelt eller to sommerhuse er fritaget for kravet om tilladelse, hvis udlejningen sker for mindre end 1 år.

Hvis udlejningen får en professionel karakter, f.eks. fordi ejeren ikke selv benytter husene, må den dog normalt betragtes som erhvervsmæssig og derfor omfattet af kravet om tilladelse. Det er således med ordet »erhvervsmæssig« ikke tilsigtet, at udlejningen skal være den pågældendes hovederhverv.

Udlejning af grund til opførelse af beboelsesbygning kræver også udlejningstilladelse, med mindre bygningen anvendes til helårsbeboelse, jfr. pkt. b ovenfor. Denne bestemmelse er begrundet i ønsket om at hindre omgåelse af forbudet mod erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, f.eks. ved udlejning af arealer med ret for lejeren til på arealet at opføre en feriebolig.

Kravet om tilladelse til udlejning af grund er ikke betinget af, at udlejningen har erhvervsmæssig karakter. Dog er udlån uden vederlag ikke omfattet af kravet om tilladelse.

I modsætning til, hvad der er tilfældet med lovens § 1, stk. 3, er offentlige myndigheder, kommuner m.v. omfattet af § 1, stk. 1, nr. 2. Dette indebærer blandt andet, at kommunernes udlejning af jord til kolonihaver kræver tilladelse, hvis kolonihavehusene anvendes til overnatning.

I lovens § 1, stk. 3, er kravet om tilladelse udvidet i forhold til § 1, stk. 1, således at selskabers, foreningers og stiftelsers udlejning eller udlån af ferieboliger kun lovligt kan foretages, hvis der er opnået tilladelse fra miljøministeren. Der kræves tilladelse, selv om der ikke er tale om erhvervsvirksomhed og uanset lejemålets varighed.

Årsagen til bestemmelsen om, at selskabers og andre juridiske personers udlejning eller udlån af feriebolig altid kræver tilladelse er, at disses virksomhed kan være såvel erhvervsmæssig som ikke-erhvervsmæssig. Afgørelse i disse sager må derfor træffes på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Tilladelser til udlejning efter sommerhusloven er personlige og meddeles til ejeren og/eller brugeren. Tilladelse kan meddeles til fysiske eller juridiske personer. Overdragelse af ejendoms- eller brugsret til en anden, fysisk eller juridisk, person end den, til hvilken en tilladelse er meddelt, indebærer således, at en given tilladelse bortfalder.

Den omstændighed, at f.eks. indskyderkredsen i en selvejende institution eller aktie-/anparts-/andelshaverne i et selskab udskiftes, bevirker ikke, at en given tilladelse bortfalder, medmindre der i tilladelsen er stillet vilkår herom.

Ud over de under a-c nævnte forhold er også udlejning til campingformål undergivet sommerhuslovens udlejningsbestemmelser. Erhvervsmæssig udlejning eller udlejning for et længere tidsrum end 6 uger af arealer til campering forudsætter således, at der indhentes særlig tilladelse, jfr. lovens § 1, stk. 1, nr. 3.

Når man ved lovens vedtagelse fandt det for påkrævet, at erhvervsmæssig udlejning til campering i kontrolmæssig henseende sidestilles med udlejning af ferieboliger i øvrigt, var det bl.a. fordi de dagældende bestemmelser ikke gav tilstrækkelig mulighed for kontrol med arealers anvendelse til campering. Endvidere mente man, at mere eller mindre permanent opstillede campingvogne, der fungerer stort set som et sommerhus, bør være undergivet samme regler som ferieboliger i øvrigt.

For så vidt angår campering er der i loven bemyndigelse til, at miljøministeren kan fastsætte særlige regler om indretning og benyttelse af campingpladser (lovens § 3). Denne mulighed er udnyttet ved udstedelse af det såkaldte campingreglement, senest bekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986. Heri er amtsrådene bemyndiget til at meddele tilladelse til udlejning til campering.

Efter lovens § 1, stk. 4, fritages en betydelig del af bl.a. den erhvervsmæssige ferieboligudlejning fra kravet om tilladelse. Af denne bestemmelse fremgår, at virksomhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, ikke skal indhente udlejningstilladelse efter sommerhusloven, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Med hensyn til afgrænsning af virksomhed omfattet af lov om hotel- og restaurationsvirksomhed henvises til afsnit 2.4.3.

Når fritagelsen fra kravet om tilladelse ikke gælder virksomhed, hvortil der er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, skyldes det, at man herved har ønsket at hindre omgåelse af hovedreglen i § 1.

2.2.2 Sommerhuslovens erhvervsbestemmelser (lovens kapitel 3)

Erhvervsbestemmelsernes hovedindhold:

Selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater må ikke erhverve fast ejendom uden miljøministerens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed, jfr. lovens § 8.

Bestemmelsen skal som nævnt imødegå muligheder for omgåelse af andre regler om erhvervelse af fast ejendom (lov om erhvervelse af fast ejendom, jfr. afsnit 2.5), men giver herudover mulighed for en konkret vurdering af, om en erhvervelse kan tillades under hensyn til sommerhuslovens baggrund og formål.

Kravet om en særlig tilladelse omfatter ikke enkeltmandsfirmaer, der således frit kan erhverve f.eks. ferieboliger. Sådanne firmaer kan dog ikke anvende ferieboligen til erhvervsmæssig udlejning uden en udlejningstilladelse, jfr. afsnit 2.2.1.

Personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kan dog kun med Justitsministeriets tilladelse erhverve fast ejendom i Danmark, jfr. afsnit 2.5.

For at sikre, at kravet om tilladelse efterleves, er det i lovens kapitel 3 fastsat, at ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom skal dette, når erhververen er et selskab m.v., være ledsaget af en tilladelse eller indeholde erhververens erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden en sådan tilladelse er opfyldt. De nærmere regler om fremgangsmåden ved erklæring og indhentning af tilladelse er reguleret ved bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 (jfr. afsnit 2.4).

2.2.3 Sommerhuslovens overgangsbestemmelser

Loven indeholder en særlig overgangsbestemmelse for ejere eller brugere af ferieboliger, der den 9. februar 1972 - datoen for lovforslagets fremsættelse i Folketinget - lovligt drev virksomhed ved udlejning af ferieboliger eller jord til opførelse af ferieboliger.

Efter lovens § 12, stk. 4, har pågældende krav på at kunne videreføre virksomheden, såfremt der blev ansøgt herom inden en nærmere angivet dato (31. december 1972).

Er der ikke blevet ansøgt inden denne dato, er ansøgningerne behandlet efter bestemmelserne i § 1. Der er dog i den administrative praksis taget vidtgående hensyn til ansøgere, som ville have haft et krav på tilladelse, såfremt ansøgningen var indgivet inden ovennævnte dato.

I øvrigt indtager virksomhed, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 12, stk. 4, i flere henseender en særstilling, jfr. afsnit 2.4 om den administrative praksis.

2.3 Myndighederne, administrativ klage og tilsyn

Tilladelse til udlejning af feriebolig eller grund til opførelse af feriebolig samt tilladelse til selskabers m.v. erhvervelse meddeles af miljøministeren efter lovens § 2 og § 8. Ministerens kompetence er delegeret til Planstyrelsen, jfr. § 16, stk. 1, nr. 1 og nr. 6, i bekendtgørelse nr. 897 af 15. december 1986 (delegationsbekendtgørelsen).

Planstyrelsens afgørelse kan påklages til miljøministeren i medfør af § 21, stk. 1, nr. 1 i delegationsbekendtgørelsen. Der er ikke i loven fastsat nogen frist for indgivelse af klage eller bestemmelser om, hvem der kan anses for klageberettigede for så vidt angår sager, hvor der ansøges om tilladelse til udlejning og erhvervelse.

Den hidtidige administration er sket på grundlag af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, hvorefter det antages, at klageretten bortfalder, hvis den pågældende lader en efter forholdene urimelig tid gå, inden der klages. Med hensyn til klageberettigede er lagt til grund, at pågældende skal have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

For så vidt angår tilladelse til udlejning til camping, har miljøministeren i bekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986 («campingreglementet») delegeret tilladelseskompetencen til amtsrådene.

Amtsrådenes afgørelser kan påklages til Planstyrelsen, jfr. § 18, stk. 1 i campingreglementet. Planstyrelsens afgørelse kan indbringes for miljøministeren.

Loven fastsætter i øvrigt i § 11, stk. 1, at amtsråd, kommunalbestyrelser og tinglysningmyndigheder skal afgive indberetning til miljøministeren, hvis de får kendskab til virksomhed, der kan være omfattet af udlejningsbestemmelserne. Indberetning foretages til Planstyrelsen, jfr. delegationsbekendtgørelsen, § 11, stk. 2. Tinglysningdommeren skal tillige indsende kopi af skøde, hvis dette indeholder erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1, jfr. afsnit 2.4.2.

For så vidt angår tilsynet med overholdelse af sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse, blev loven ændret i 1984 som følge af den såkaldte håndhævelseslov (lov nr. 250 af 23. maj 1984). Ændringerne trådte i kraft den 1. august 1984, og de er udformet med baggrund i betænkning nr. 981/1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen. Formålet med ændringen var blandt andet at sikre en mere effektiv håndhævelse af lovbestemmelserne.

Med de ændringer, der er gennemført med håndhævelsesloven, er det nu blandt andet udtrykkeligt fastsat, at miljøministeren påser overholdelse af sommerhusloven og de regler, der fastsættes med hjemmel i loven. Tilsynet med campingpladser er dog delegeret til amtsrådene.

Tilsynet med overholdelse af sommerhuslovens regler om udlejning af ferieboliger og grunde til opførelse af ferieboliger er delegeret til Planstyrelsen, jfr. § 11, stk. 1, nr. 10 i delegationsbekendtgørelsen.

Planstyrelsen udøver sit tilsyn ved at holde sig løbende orienteret om markedet med udlejning af sommerhuse og grunde til opførelse af ferieboliger og ved de indberetninger, Planstyrelsen modtager fra tinglysningskontorer, kommuner og amtskommuner samt andre myndigheder eller private. Planstyrelsen vurderer konkret, hvorvidt der i de enkelte tilfælde er baggrund for at rette henvendelse med krav om ændring af en forretningspraksis med henblik på at søge forholdet lovliggjort.

Planstyrelsen vurderer samtidig, hvorvidt der er baggrund for at rette henvendelse til politimyndigheden med anmodning om at overveje at rejse straffesag. Planstyrelsen påser under udøvelse af sit tilsyn tillige, at vilkår fastsat i tilladelser meddelt i medfør af loven bliver overholdt.

Håndhævelsesloven indeholder endelig bestemmelse om, at miljøministeren kan fastsætte nærmere regler for udøvelse af tilsynet. Sådanne regler er ikke fastsat.

Der er ikke hjemmel i loven til i forbindelse med tilsynet at foretage inspektion på en ejendom eller kræve adgang til relevante dokumenter m.v.

Lovens straffebestemmelser giver mulighed for at straffe overtrædelse af § 1 og vilkår fastsat efter § 2 med bøde. Sker overtrædelsen af et selskab, kan dette som sådant pålægges bødeansvar.

2.4 Den administrative praksis

Den ønskede begrænsning af efterspørgslen efter arealer til erhvervsmæssig udnyttelse til rekreative formål kan kun opnås, hvis loven administreres restriktivt. Det var således ved lovens vedtagelse forudsat, at såvel tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger som tilladelser til selskabers erhvervelse af ferieboliger kun meddeles i stærkt begrænset omfang.

Generelle retningslinier for den restriktive administration blev i 1973 forelagt Folketingets Markedsudvalg, der godkendte disse. Der er i disse retningslinier åbnet mulighed for i en række særlige tilfælde at fravige den generelt restriktive praksis, og der har gennem Planstyrelsens administration udviklet sig en administrativ praksis i overensstemmelse hermed. Denne praksis redegøres der for i de følgende afsnit.

2.4.1 Tilladelse til udlejning

Efter Planstyrelsens praksis gives der som hovedregel ikke tilladelse til erhvervs-mæssig udlejning af ferieboliger. I en række afgrænsede situationer er der dog givet tilladelse til erhvervmæssig udlejning efter lovens § 1, stk. 1:

1. Hvor den pågældende inden den 9. februar 1972 lovligt drev erhvervmæssig udlejning. Et egentligt retskrav på tilladelse forudsætter dog samtidig, at ansøgningen herom er indgivet senest den 31. december 1972, jfr. lovens § 12, stk. 4 og afsnit 2.2.3. Planstyrelsen har i enkelte tilfælde givet tilladelse til fortsættelse af sådan udlejningsvirksomhed, selv om ansøgning herom er indsendt senere end den 31. december 1972.
Der er også givet tilladelse i overgangstilfælde, hvor betydelige investeringer med henblik på udlejning er foretaget inden lovens ikrafttræden.
2. I tilfælde, hvor der tidligere er meddelt udlejningstilladelse, er der efter ansøgning også meddelt udlejningstilladelse til den pågældendes børn eller ægtefælle.
3. Der er undtagelsesvis efter en konkret bedømmelse meddelt tilladelse til udleje af 4-6 lejligheder eller værelser indrettet til ferieformål i tiloversblevne landbrugsbygninger. Det er dog en forudsætning, at landbrug fortsat er ejerens hovederhverv. Der er endvidere givet tilladelse til udlejning af 1-2 ferieboliger i tiloversblevne landbrugsbygninger, selv om landbrugspligten er ophævet, når blot ejeren selv bor på ejendommen.
4. Tilladelse til udlejning af grund er givet ved ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde med hus opført og ejet af en lejer af grunden.
5. Der er meddelt tilladelse til udlejning af jordarealer til kolonihaver samt kommuners og statens udlejning, f.eks. i form af feriekolonier eller lignende.
6. I visse ganske enkeltstående tilfælde er givet en et-årig tilladelse til erhvervs-mæssig udlejning af sommerhuse i tvangsauktionssituationer og lignende tilfælde, hvor den, der har ansøgt om udlejningstilladelse, har overtaget en sommerhusbebyggelse som ufyldstgjort panthaver. Der har da været lagt vægt på den ekstraordinære situation, og at sigtet har været salg af husene til private.

I en række situationer, hvor der er tale om en ikke-erhvervmæssig aktivitet, meddeles der efter den administrative praksis - i overensstemmelse med lovens intentioner - normalt tilladelse til selskabers og andre juridiske personers udlån eller udleje.

Der meddeles således normalt tilladelse til foreningers og virksomheders udlån eller udleje af et mindre antal ferieboliger til medlemmer eller ansatte, f.eks. såkaldte *personalesommerhuse*.

Ved afgørelsen af sådanne sager har Planstyrelsen i sin praksis lagt vægt på, om kredsen af medlemmer eller ansatte på den ene side har en vis størrelse og på den anden side en vis veldefineret afgrænsning. Der må således ikke være tale om en meget stor og diffus kreds. For så vidt angår virksomheder er der givet tilladelse til, at virksomheder med ned til 6 ansatte kan udleje eller udlåne et enkelt sommerhus til de ansatte. Virksomheders udlejning til ferieophold for andre end de ansatte kan ikke ske uden tilladelse efter sommerhusloven. En sådan tilladelse vil normalt ikke blive meddelt.

For anpartsselskaber og aktieselskaber har tilladelsen normalt været betinget af, at udlånet eller udlejningen ikke omfatter ansatte, der samtidig er anpartshavere eller aktionærer i firmaet, medmindre der er tale om indehavere af medarbejderaktier. En aktionær eller anpartshaver har dog adgang til at benytte ferieboligen til egen rekreativ anvendelse, hvis han har erhvervet ejendommen i ideel sameje med selskabet. Også enkeltmandsvirksomheders udlejning til virksomhedens ansatte kræver tilladelse efter § 1, stk. 3.

For ikke at åbne mulighed for omgåelse af bestemmelserne i lov om erhvervelse af fast ejendom (jfr. afsnit 2.5), er der normalt ikke meddelt tilladelse til udenlandske virksomheder til udlejning eller udlån til virksomhedens ansatte af en feriebolig i Danmark. Ved udenlandske virksomheder forstås i denne forbindelse virksomheder med hjemsted i udlandet. Planstyrelsen har derimod i enkelte situationer meddelt tilladelse til virksomheder, der var udenlandsk ejet, men som havde hjemsted i Danmark.

Denne sondring skal bl.a. ses i lyset af, at en virksomheds udlån/udleje af feriebolig til virksomhedens ansatte falder udenfor det, der normalt betragtes som egentlig erhvervsmæssig aktivitet.

En virksomheds anvendelse af fast ejendom til brug for indkvartering af kunder i forbindelse med salg eller præsentation af virksomhedens produkter kræver også tilladelse. Tilladelse er normalt ikke blevet meddelt, hvis der er tale om en typisk feriebolig eller om en bolig, der ligger i urimelig afstand fra virksomheden.

Det blev tillige ved lovens vedtagelse forudsat, at der skulle kunne gives tilladelse til *almennyttige selskabers* udlejning af sommerhuse. De eksisterende almenyttige boligselskaber har vist sig ikke at have fået nogen praktisk betydning for denne form for udlejning. Derimod har organisationen Dansk Folkeferie opnået udlejningstilladelse som almennyttigt selskab, ligesom der er givet udlejningstilladelse til enkelte andre selskaber, der har kunnet opfylde de formelle krav, som Miljøministeriet, Planstyrelsen, efter sin praksis stiller til et almennyttigt selskab i sommerhuslovens forstand. Kravene, som skal sikre, at udlejningen ikke bliver erhvervsmæssig, kan konkretiseres som følger:

- 1) Virksomheden skal være en selvejende institution.

- 2) Der skal i vedtægterne være truffet bestemmelse om, at overskuddet ved virksomheden skal anvendes i overensstemmelse med virksomhedens formål.
- 3) Ledelsen skal bestå af repræsentanter fra allerede anerkendte almennyttige foretagender eller en eller flere personer udpeget af kommunerne eller andre offentlige myndigheder.
- 4) Regnskabet skal offentliggøres.
- 5) Regnskabet må for hvert enkelt medlem af bestyrelsen, for hver konsulent og for de højstlønnede funktionærer indeholde oplysninger om størrelsen af den samlede sum af løn, honorarer og diæter og enhver form for direkte og indirekte ydelser, de pågældende har modtaget.
- 6) Vedtægter og vedtægtsændringer skal forelægges Planstyrelsen til godkendelse.
- 7) Det skal i vedtægterne fastsættes, at institutionen ikke kan indgå aftale med et medlem af bestyrelsen, direktøren eller en funktionær, hvorved denne selvstændigt eller som befuldmægtiget for en anden, herunder f.eks. som ansat i denne virksomhed - optræder som grundsælger, entreprenør, leverandør, advokat, arkitekt eller lignende.
- 8) Det skal af vedtægterne fremgå, at likvidationen skal forelægges Miljøministeriet (Planstyrelsen), der påser, at en eventuel formue anvendes til et tilsvarende almennyttigt eller socialt formål.

Planstyrelsen har i forbindelse med meddelelse af udlejningstilladelsen normalt betinget sig at kunne tilbagekalde tilladelsen, hvis udlejningen bliver erhvervs-mæssig.

Det har heller ikke været hensigten med bestemmelsen i § 1, stk. 3, at hindre oprettelsen af *feriekolonier* eller legater og foreningers udlejning til medlemmer eller socialt vanskeligt stillede uden vederlag eller mod et vederlag, der ikke overstiger udgifterne.

I forbindelse med meddelelse af udlejningstilladelse til sådanne formål fastsætter Planstyrelsen normalt vilkår til sikring af virksomhedens almennyttige karakter.

Udlejning af ejendomme, der ejes af det offentlige, f.eks. amtskommunale og kommunale feriekolonier for børn, er ikke omfattet af lovens § 1, stk. 3, men dog af § 1, stk. 1.

Planstyrelsen har i enkelte tilfælde givet tilladelse til *andelsbeboerforeningers* erhvervelse og udlån af sommerhuse til foreningens medlemmer. Dannelse af en andelsbeboerforening kan f.eks. være valgt som et alternativ til erhvervelse i sameje.

I de situationer, hvor en tilladelse har været meddelt, har Planstyrelsen ved vurdering af foreningens vedtægter påset, at der ikke er tale om erhvervsmæssigt formål, og at udlån eller udleje kun finder sted til foreningens medlemmer. Planstyrelsen har endvidere betinget sig fornyet forelægning af sagen, hvis medlemskredsen ændres.

Der er i ganske få tilfælde givet tilladelse til *familiefonde* til udlejning eller udlån af feriebolig til en snæver familiekreds, der er afgrænset i fondens vedtægter. Planstyrelsen har ved meddelelse af tilladelse lagt vægt på, at fonden havde vedtægter, der sikrede, at der ikke blev foretaget erhvervsmæssig udlejning. I det omfang, det i den pågældende situation har været muligt, er der blevet anvendt vilkår svarende til de vilkår, der er nævnt under selvejende institutioner. Miljøministeriet, Planstyrelsen, har endvidere normalt betinget sig sagen forelagt ved ændringer i fondens vedtægter.

For udlejning af areal til opførelse af feriebolig er der meddelt udlejningstilladelse, hvor ansøgning var indsendt senest den 31. december 1972, jfr. lovens § 12, stk. 4 (se afsnit 2.2.3).

Planstyrelsen har i enkelte tilfælde meddelt udlejningstilladelse, uanset om ansøgning har været indsendt efter den 31. december, hvis det i øvrigt har været dokumenteret, at den pågældende udlejede det omhandlede areal den 9. februar 1972.

Ifølge Planstyrelsens praksis skal der normalt indhentes fornyet tilladelse til udlejning af arealet ved såvel ejerskifte af grunden som ved lejerskifte (d.v.s. f.eks. salg af huset på grunden).

Tilladelse til lejerskifte er normalt blevet meddelt og ved lejerskifte i forbindelse med overdragelse af kolonihavehuse skal der ikke indhentes fornyet udlejningstilladelse.

Ved lejerskifte på de grunde, hvor ejeren drev lovlig udlejning den 9. februar 1972, hvortil han har opnået udlejningstilladelse efter lovens § 12, stk. 4, skal der heller ikke indhentes fornyet tilladelse.

I de situationer, hvor der foreligger en ansøgning om udlejningstilladelse fra en ny grundejer, har Planstyrelsen ved vurdering af ansøgningen lagt betydelig vægt på, hvilket hensyn der er at tage til lejerne af arealet. Jo større hensyn, der er at tage til lejerne, jo mere vil dette tale for, at der meddeles udlejningstilladelse. Navnlig den omstændighed, at en lejer har opført hus på grunden, er et moment, der taler for, at udlejningstilladelse kan meddeles for så vidt angår dette areal.

Ved lovens vedtagelse var det forudsat, at det kun er den udlejning, der foretages af ejendommens ejer eller bruger, som kræver tilladelse efter loven. Turistbureauers og udlejningsfirmaers virksomhed ved formidling af udlejning, kræ-

ver derfor ikke tilladelse. Formidlingen kan imidlertid kun vedrøre udlejning, hvortil ejeren eller brugeren har opnået tilladelse efter loven, eller som ikke er omfattet af lovens krav om tilladelse.

I Planstyrelsens administration af loven er det antaget, at i de tilfælde, hvor en udlejer garanterer en ejer, at et sommerhus bliver udlejet i en nærmere angivet periode, således at udlejeren skal erlægge den aftalte kontraktsum, selv om det ikke lykkes ham at få udlejet det pågældende hus i den aftalte periode, må udlejeren betragtes som bruger af ejendommen. I modsætning til turistbureauers og andres virksomhed som formidler kræver en sådan udlejningsvirksomhed derfor tilladelse efter sommerhusloven. Ved afgrænsningen af formidling overfor fremleje, d.v.s. udlejning foretaget af ejendommens bruger, lægges der navnlig vægt på, om den, der forestår udlejningen, har del i den økonomiske risiko for, om ejendommen bliver udlejet i hele den aftalte periode.

Tilsvarende er det antaget, at et byggeselskabs salg af sommerhus med udlejningsgaranti udformet således, at et fast beløb f.eks. modregnes i købers ydelse på pantebrevene, uanset om huset bliver lejet ud eller ej, etablerer et brugerforhold. Byggeselskabet (sælger) vil i en sådan situation skulle indhente tilladelse efter sommerhusloven.

Dette gælder, uanset om selve fremlejen formidles gennem et udlejningsbureau, der fungerer som selvstændigt selskab eller firma, uafhængigt af byggeselskabet (sælger af sommerhuset).

En udlejningsgaranti kan endvidere tænkes udformet således, at et uafhængigt tredje-firma eller selskab garanterer en fast lejeindtægt overfor f.eks. et udlejningsbureau eller en køber af et sommerhus, uanset omfanget af udlejningen. Også indgåelse af sådanne garantiaftaler etablerer efter den hidtidige administrative praksis et brugerforhold, der er omfattet af loven.

Et brugerforhold i form af udlejningsgaranti i forbindelse med køb og salg af feriebolig vil typisk være udformet i slutseddel og skøde. Et sådant brugerforhold vil dog være omfattet af sommerhuslovens udlejningsbestemmelser uanset aftalens form.

Højesteret har i en konkret sag om udlejningsgarantiaftaler givet Miljøministeriet medhold i fortolkningen af sommerhuslovens brugerbegreb. Ved denne dom, der blev afsagt den 11. december 1987, omgjorde Højesteret Vestre Landsrets dom afsagt den 4. februar 1987.

2.4.2 Tilladelse til erhvervelse

Administrationen af bestemmelsen om, at selskaber, foreninger og andre sammenslutninger skal indhente en særlig tilladelse til køb af fast ejendom, medmindre ejendommen anvendes i erhvervsøjemed eller til helårsbeboelse, sker på baggrund af bekendtgørelse nr. 189 af 29. marts 1973 om dokumentation

og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

Bekendtgørelsen, der er udstedt med hjemmel i sommerhuslovens kapitel 3, fastsætter følgende retningslinier:

Dokumenter om adkomst på en fast ejendom eller en del af en sådan for selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater skal for at kunne tinglyses enten

- 1) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse, eller
- 2) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1 samt angive dette erhvervsøjemed f.eks. produktionsvirksomhed, forretningslokaler, udstykning eller bebyggelse med videresalg for øje, eller
- 3) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1 og angive dette erhvervsøjemed, eller
- 4) være ledsaget af miljøministerens (eller Planstyrelsens) tilladelse til erhvervelse.

Bestemmelsen indebærer, at selskaber m.v., der ønsker at købe fast ejendom til erhvervsformål, f.eks. produktions- eller salgsformål, ikke skal indhente tilladelse hertil, men at de i forbindelse med tinglysningen kan afgive erklæring om formålet med erhvervelsen. Tilsvarende gælder køb - herunder af rekreative arealer med videresalg for øje. Også køb med det formål at udleje ferieboliger erhvervsmæssigt kan indgås og tinglyses uden tilladelse, idet selskaber i så fald skal afgive erklæring om dette formål ved tinglysning af adkomst. I givet fald skal pågældende tinglysningskontor indsende kopi af skødet til Planstyrelsen, jfr. afsnit 2.3.

Typiske eksempler på situationer, hvor tilladelse efter § 8 efter den hidtidige praksis skal indhentes er:

- 1) Selskabers eller personaleforeningers erhvervelse af fast ejendom til brug for udlejning eller udlån til de ansatte.
- 2) Grundejerforeningers erhvervelse af fast ejendom til fri- eller parkeringsarealer, også selv om bebyggelsen anvendes til helårsbeboelse.
- 3) Sportsklubbers eller spejderforeningers erhvervelse af fast ejendom til brug for overnatning eller andre aktiviteter.

- 4) Selvejende institutioners erhvervelse af fast ejendom, f.eks. til udlejning eller udlån eller til brug for lejrskoler eller lignende.

Et selskabs erhvervelse af hus på lejet grund kræver tilladelse efter § 8.

Kommuner, amtskommuner eller statslige myndigheder skal ikke indhente tilladelse til erhvervelse eller afgive erklæring efter § 8.

Sameje er ikke en særlig sammenslutning og er derfor ikke omfattet af § 8. Tilsvarende gælder for enkeltmandsvirksomheder. Derimod anses interessentskaber for at være omfattet af § 8.

2.4.3. Hoteller, timeshare m.v.

Som beskrevet i afsnit 2.2.1 indeholder sommerhusloven en særlig undtagelse for virksomhed omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, som udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Spørgsmålet om, hvornår der er tale om huse eller hytter, kan ikke besvares generelt, men afhænger af en helhedsvurdering af det samlede projekt. Efter Planstyrelsens praksis betragtes et hotel, der er indrettet i én bygning med anneks i en anden bygning, ikke som huse eller hytter. Ved vurderingen lægges der bl.a. lagt vægt på, om projektet er væsentligt mindre arealkrævende end traditionel sommerhusudstyknings eller ferieby. Det er derimod ikke afgørende, om bygningen er i en eller to etager. Efter Planstyrelsens praksis betragtes fritliggende enkeltboliger altid som huse eller hytter, uanset hvor arealkrævende den samlede bebyggelse er.

Det er indlysende, at sondringen i praksis kan være meget vanskelig. Bl.a. for at undgå tvivl efter et byggeris påbegyndelse eller færdiggørelse tilbyder Planstyrelsen at foretage en forhåndsvurdering. I kraft heraf har det været muligt at begrænse de uheldige situationer, hvor bygherren først efterfølgende bliver opmærksom på bestemmelsen. Helt at undgå sådanne situationer har dog ikke været muligt.

Med hensyn til afgrænsning af, hvilke virksomheder, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed, er udgangspunktet denne lovs § 1, hvor hotel afgrænses som modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering.

Industriministeriet har i sin administrative praksis fastlagt en række kriterier for, hvad der kræves, for at der er tale om sådan virksomhed med modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering. Planstyrelsen lægger ved sin vurdering af afgrænsningen mellem hotelvirksomhed og sommerhusudlejning Industriministeriets fortolkning af restaurations- og hotelloven til grund, typisk ved at anmode Industriministeriet om en vurdering i de enkelte tilfælde.

Med hensyn til serveringskravet indebærer Industriministeriets fortolkning af restaurations- og hotelloven, at mulighed for servering i hvert fald foreligger, når der er tilbud til gæsterne om servering af morgenmad og når servering og overnatningsfaciliteter er placeret således, at det fremtræder som en enhed.

Hvis servering og overnatningsfaciliteter ikke fremtræder som en enhed, må afstanden mellem bygningerne ikke være større end at man med rette kan sige, at der er tale om ét anlæg. Industriministeriet har accepteret en afstand på 800 m, hvor der var tale om et område med 500 ferielejligheder, én ejer og én driftsenhed for hele området. Restaurationen lå inden for området.

Hvis overnatning og servering ikke er placeret i samme anlæg, skal disse to aktiviteter i almindelighed, for at kunne blive betragtet som en hotelvirksomhed, drives som én virksomhed. Det vil sædvanligvis sige, at servering og værelses-/lejlighedsudlejningen i denne situation enten skal drives af samme forpagter eller af samme ejer. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der i nærheden af ferieværelserne findes en restaurant eller et cafeteria, der er villig til at betjene gæsterne, hvis restaurationen drives helt selvstændigt og uafhængigt af værelsesudlejningen.

Derimod behøver servering af måltider ikke at betinge tilstedeværelse af eget køkken. Hvis der foreligger aftale med en nærliggende restaurant om fast levering af mad til gæsterne, er det tilstrækkeligt, at der indrettes et lokale til anretning og servering. Mulighed for servering foreligger da, hvis gæsterne får serveret måltider i dette serveringslokale.

Tilsvarende har Industriministeriet gennem sin administrative praksis, navnlig i relation til timeshare projekter, truffet afgørelse i konkrete sager om, hvorledes driften skal udformes, for at der er tale om overnattende gæster. Der henvises til kapitel 4, der bl.a. omhandler timeshare.

2.5 Lov om erhvervelse af fast ejendom

Ifølge § 1 i lov om erhvervelse af fast ejendom, jfr. lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986, kan personer, som ikke har bopæl i Danmark, og som ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med Justitsministeriets tilladelse erhverve fast ejendom i Danmark. Det samme gælder som tidligere nævnt selskaber, foreninger og lignende, der ikke har hjemsted i Danmark.

Ved Danmarks indtræden i EF blev lovens krav om tilladelse opretholdt over for statsborgere og selskaber fra lande uden for EF samt i forhold til ikke-erhvervs-mæssig udnyttelse fra personer og selskaber, der er hjemmehørende i et EF-land. Tilladelse kræves derimod ikke for statsborgere i et EF-land, som er beskæftiget som lønmodtagere her i landet, eller som ønsker at etablere sig som selvstændige her eller oprette en filial eller et agentur her med henblik

på at præstere tjenesteydelser. Det er dog en forudsætning for, at tilladelse er unødvendig, at ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller at erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.

Tilladelse efter erhvervelsesloven er heller ikke fornøden for selskaber, der er etableret i en anden medlemsstat, og som har oprettet eller vil oprette filialer eller agenturer eller vil levere tjenesteydelser her i landet.

Denne tilpasning af loven til Danmarks EF-retlige forpligtelser skete ved bekendtgørelse nr. 593 af 20. december 1972 om ændring af lov om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår EF-statsborgere og EF-selskaber mv.

Disse regler blev i 1972 suppleret af sommerhusloven, hvorefter ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse fra Planstyrelsen erhvervsmæssigt eller for længere tidsrum end 1 år må udleje fast ejendom til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Sommerhusloven bestemmer endvidere, at selskaber m.v. ikke kan erhverve fast ejendom uden Planstyrelsens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Som det er redegjort for i afsnit 2.4 administreres disse bestemmelser meget restriktivt.

Bestemmelserne i erhvervelsesloven og sommerhusloven betyder for EF-borgere, at disse frit kan erhverve industri- eller forretningsejendomme f.eks. fabriks-, lager- eller butikbygninger eller byggegrunde, hvorpå sådanne ejendomme kan opføres. Endvidere kan EF-borgere uden tilladelse fra Justitsministeriet erhverve udlejningsejendomme f.eks. lejlighedsejendomme.

De eneste sager, hvor der er opstået spørgsmål om rækkevidden af erhvervelseslovens regler, har været tilfælde, hvor en person har ønsket at erhverve en fast ejendom under henvisning til, at den var nødvendig af hensyn til udøvelsen af hans liberale erhverv, f.eks. arkitekt eller handelsagent. Her har Justitsministeriet i enkelte tilfælde efter en konkret vurdering antaget, at den pågældende ikke reelt havde etableret sig og heller ikke seriøst ønskede at udøve en økonomisk aktivitet. I andre tilfælde har man anerkendt, at det kunne være hensigtsmæssigt for den pågældende at have et sted, hvor han kunne afholde møder med forretningsforbindelser og opbevare vareprøver eller brochurer etc. Her vil den pågældende ikke blive henvist til at bo på hotel eller i lejede lokaler, men vil have ret til at erhverve en ejendom.

Hvis en EF-borger ønsker at udleje sommerhuse erhvervsmæssigt, skal han ikke have tilladelse fra Justitsministeriet, da der foreligger en økonomisk aktivitet, som han kan udøve på lige fod med danske statsborgere. Som anført ovenfor skal han derimod, ligesom danske statsborgere, have en tilladelse fra Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Hvis et EF-selskab ønsker at erhverve sommerhuse med henblik på udlejning, skal selskabet have tilladelse fra Planstyrelsen. Hvis udlejningen er erhvervsmæssig, kræves ingen tilladelse til selve erhvervelsen, men selskabet skal have tilladelse fra Planstyrelsen til udlejningen. Der henvises til sommerhuslovens § 1 sammenholdt med § 8. Hvis udlejningen ikke er erhvervsmæssig, kræves for udenlandske personer eller selskaber Justitsministeriets tilladelse til erhvervelsen.

Med hensyn til EF-statsborgeres muligheder for at erhverve/leje fast ejendom i Danmark er sommerhusloven og erhvervelsesloven udtryk for en sammenhængende regulering. I kombination med lov om landbrugsejendomme (jfr. afsnit 2.6) er der tale om et reguleringssystem, hvor der synes at være ringe mulighed for omgåelse.

2.6 Lov om landbrugsejendomme

Lov om landbrugsejendomme (lovbekendtgørelse nr. 424 af 1. juli 1986) indeholder bl.a. bestemmelser om, at fri erhvervelse af en landbrugsejendom i landzone forudsætter, at erhververen tager fast bopæl på ejendommen (§ 16). Kan erhververen ikke opfylde denne betingelse kræves tilladelse til erhvervelsen fra Landbrugsministeriet.

Bopælspligten gælder uanset om erhververen er dansk statsborger eller statsborger i et andet EF-land.

For selskaber, foreninger m.v. er der særlige bestemmelser i landbrugsloven (§ 20), hvorefter disse kun kan erhverve adkomst på en landbrugsbygning eller del heraf med tilladelse fra Landbrugsministeriet.

Landbrugsloven indeholder endvidere bestemmelser om udleje og forpagtning, hvorefter udlejning af jord og/eller bygninger højst kan ske for en 10-årig periode, med adgang til at opsige lejemålet med 6 måneders varsel, hvis pågældende bygning bliver nødvendig for drift af ejendommen.

Landbrugsejendomme i landzone er således gennem landbrugsloven undergivet en relativ stram regulering med hensyn til udlejning og erhvervelse.

2.7 Lov om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål

Ved sommerhuslovens vedtagelse blev det tilkendegivet, at man fra det offentlige side ønskede en mere aktiv rekreativ politik, bl.a. for at tilvejebringe alternativer til traditionel sommerhusbebyggelse.

Det var bl.a. på baggrund heraf, at der parallelt med sommerhusloven blev vedtaget en særlig lov om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål (lov

nr. 230 af 7. juni 1972). Denne lov giver staten mulighed for at erhverve eller yde lån til erhvervelse af fast ejendom, som det har betydning at råde over til fremme af befolkningens rekreative interesser, herunder ved bevarelse af landskaber og tilvejebringelse af arealer til sommerhusbebyggelse, feriecentre, campingpladser, kolonihaver og almene rekreative formål, jfr. lovens § 1.

Loven indeholder desuden bestemmelser om forkøbsret og ekspropriation.

Loven supplerer således naturfredningslovens instrumenter til bevarelse af landskaber og sikring af rekreative muligheder for befolkningen.

I perioden siden lovens vedtagelse er der foretaget mange og ret forskelligartede arealerhvervelser. I de forløbne 15 år er der anvendt i alt ca. 325 mio kr. til erhvervelse af godt 600 ejendomme, svarende til et areal på knap 15.000 ha. Den årlige bevilling til erhvervelser udgør for 1987 27 mio kr.

Den sammenhæng med sommerhusloven, der var forudset ved lovens vedtagelse, har i praksis ikke haft den store betydning. Erhvervelserne er sket med udgangspunkt i bl.a. amtskommunernes planlægning og det har været et afgørende kriterie, at det areal, der ønskes erhvervet, er af regional betydning for friluftslivet.

Som virkemiddel til gennemførelse af bl.a. regeringens strategi for de marginale jorder, forventes der fremsat forslag til revision af loven, således at den får et bredere sigte og flere virkemidler. Loven vil således give mulighed for støtte til naturbevaring, naturgenopretning, skovtilplantning og friluftsliv.

2.8 Sammenfatning. Udvalgets vurdering

På baggrund af gennemgangen af sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse, herunder baggrunden for og formålet med bestemmelserne, er det udvalgets opfattelse, at de hensyn, der blev fremhævet ved lovens vedtagelse fortsat er vigtige.

Der blev ved lovens vedtagelse lagt vægt på, at formålet med at give det offentlige indseende med den erhvervsmæssige udlejning var at gøre det muligt at afveje alle de samfundsmæssige hensyn, der gør sig gældende i de enkelte tilfælde, bl.a. hensynet til naturværdier, turistmæssige hensyn, erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser. Kravet om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning og den forudsatte restriktive administration skulle dog først og fremmest i almindelighed virke regulerende på efterspørgslen efter jord til rekreative formål.

Det er udvalgets opfattelse, at det efterspørgelsespres, som man forudså ved lovens vedtagelse, stadig er latent, og at der fortsat er behov for en afdæmpende regulering af efterspørgslen.

Med hensyn til det forudsatte samspil mellem sommerhusloven og erhvervsloven, har dette efter udvalgets opfattelse fungeret tilfredsstillende. Udlændinge kan ikke uden Justitsministeriets tilladelse erhverve fast ejendom, bortset fra erhvervelser, der er omfattet af EF-reglerne. For ferieboliger kan der med hensyn til EF-reglerne kun være tale om erhvervsmæssig udlejning eller videresalg. I begge tilfælde kan erhvervelsen ske uden tilladelse, men den erhvervsmæssige udlejning kræver tilladelse fra Planstyrelsen, hvor den administrative praksis er meget restriktiv. Udlændinge kan i øvrigt ikke leje en feriebolig i et længere tidsrum end 1 år uden at udlejeren har en særlig tilladelse fra Planstyrelsen.

Udvalgets gennemgang af administrationen af sommerhusloven fra 1972 og frem til i dag viser iøvrigt, at der har udviklet sig en ganske fast praksis for en række af de forhold, der er omfattet af lovens krav om tilladelse. Det er således tilfældet for virksomheder, der erhverver og udlåner såkaldte personale-sommerhuse, for personaleforeningers og fagforeningers erhvervelse og udlejning/udlån af feriebolig til foreningens medlemmer, for andelsbeboerforeningers erhvervelse og udlejning/udlån til foreningens medlemmer og for familie-fondes erhvervelse og udlejning/udlån til personer begunstiget efter fonden.

Også med hensyn til ægtefælle eller børns fortsættelse af udlejningsvirksomhed, hvortil der tidligere er meddelt tilladelse, indretning og udlejning af ferieboliger i tiloversblevne landbrugsbygninger samt udlejning af grund, hvor lejeren har opført en feriebolig, er der en fast administrativ praksis.

Endelig kan der for almennyttige selskabers erhvervelse og udlejning opstilles en række betingelser og vilkår, der indgår ved meddelelse af tilladelser til sådanne selskaber.

Efter udvalgets opfattelse giver denne faste administrative praksis mulighed for en forenkling af administrationen.

Lovens anvendelsesområde er angivet ved negativ afgrænsning - d.v.s. den omfatter al fast ejendom, medmindre ejendommen anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed - og loven gælder i øvrigt såvel i sommerhusområder som i by- og landzoneområder. Dette betyder, at forhold, der i øvrigt er ferieboligområdet uvedkommende, alligevel mødes med krav om tilladelse. Det er således tilfældet, når en grundejerforening skal erhverve fri- eller parkeringsarealer i tilknytning til den beboelse foreningen omfatter. Dette gælder uanset om der er tale om ferieboliger eller helårsboliger.

Bestemmelsen om, at hoteller m.v. kun er undtaget kravet om udlejningstilladelse, hvis der ikke til virksomheden er knyttet huse og hytter, der udlejes for mere end 5 nætter, har i praksis resulteret i et krav om koncentreret og sammenhængende bebyggelse. Denne skærpelse i forhold til restaurations- og hotelloven synes nok hensigtsmæssig i relation til sommerhusloven, mens den i praksis i flere situationer har blokeret for en udformning af hotelbebyggelser, som iøvrigt ud fra alle andre synsvinkler måtte foretrækkes.

Loven og administrationen heraf har i det hele taget sat relativt snævre grænser for udvikling af nye ferieovernatningsmuligheder, f.eks. ferie på landet, hytteferie, etablering af primitive overnatningsanlæg m.v.

Disse forhold peger efter udvalgets opfattelse i retning af en opblødning af loven eller den restriktive praksis.

Med hensyn til administrative bestemmelser i loven har udvalgets gennemgang vist, at der savnes bestemmelser, der afgrænser kredsen af klageberettigede og angiver en frist for indgivelse af klage. Der savnes ligeledes mulighed for at gøre mindre indgribende afgørelser endelige.

For så vidt angår tilsynet med lovens overholdelse savnes hjemmel til inspektion af ejendomme m.v.

Særlig med hensyn til selskabers erhvervelse, finder udvalget det uhensigtsmæssigt, at et selskab kan få tinglyst et skøde, der indeholder en erklæring om, at ejendommen skal anvendes til erhvervsmæssig ferieboligudlejning. Denne udlejning forudsætter en tilladelse, der efter Planstyrelsens praksis normalt ikke meddeles. Bestemmelsens udformning betyder, at et selskab risikerer at erhverve en ejendom, som selskabet ikke kan anvende til det ønskede formål.

Dette er iøvrigt kun et enkelt udtryk for, hvad der for udvalget synes at være et generelt billede, nemlig et overraskende ukendskab til loven hos private og deres rådgivere, på trods af at loven har eksisteret i 15 år.

3 Rekreative overnatningsanlæg i den fysiske planlægning

Som angivet i udvalgets kommissorium skal udvalgets overvejelser om eventuelle ændringer i sommerhusloven eller administrationen af denne bl.a. tage udgangspunkt i, at der siden 1972 gennem lovene om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning er opbygget et fysisk plansystem, der sammen med by- og landzoneloven udgør et samlet reguleringssystem for arealanvendelsen.

I det følgende redegøres der for udvalgets gennemgang og vurdering af dette plansystem i relation til rekreative overnatningsanlæg.

3.1 Plantyper og plansystem

Arealanvendelsen, herunder byggemuligheder og bebyggelsens anvendelse reguleres gennem planlovgivningen.

Det sker gennem regionplaner, som fastlægger de overordnede rammer, kommuneplaner, som uddyber disse rammer og lokalplaner, som fastlægger de detaljerede regler for de enkelte ejendommers anvendelse.

Regionplanerne udarbejdes af amtsrådene/Hovedstadsrådet og godkendes af miljøministeren, efter at de har været fremlagt offentligt, og det ved forelæggelse for de berørte ministerier og styrelser er sikret, at også de statslige interesser er tilgodeset.

Kommune- og lokalplaner udarbejdes af kommunalbestyrelserne, som også vedtager disse plantyper endeligt, efter at de har været fremlagt for offentligheden, og forudsat de er i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Det er således lokalplanerne, der konkretiserer den overordnede planlægning til bestemmelser, som binder de enkelte grundejere. Det er dog ikke al arealanvendelse eller ethvert byggeri, som reguleres gennem lokalplaner. Lokalplaner skal kun udarbejdes, hvis der er tale om et større anlæg eller byggeri, eller hvis det er nødvendigt for at realisere kommuneplanen. For ikke lokalplanlagte arealer gælder kommuneplanlovens almindelige bestemmelser om regulering af bebyggelse og for landzonearealer tillige by- og landzoneloven.

Et større feriehotel eller feriecenter forudsætter således en lokalplan, som nærmere fastlægger anvendelsen af de enkelte bygninger og af de ubebyggede arealer i overensstemmelse med målene og retningslinierne i region- og kommune-

planer. Mere beskedne rekreative anlæg vil derimod kunne etableres uden lokalplan, alene på grundlag af kommuneplanlovens eller by- og landzonelovens almindelige bestemmelser.

3.2 Landsplandirektiv om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse

I henhold til lands- og regionplanlovens § 7, stk. 1, nr. 9 skal regionplanerne indeholde retningslinier for størrelse og beliggenhed af sommerhusområder og andre arealer til fritidsbebyggelse.

Miljøministeriet har i 1981 udsendt et landsplandirektiv i henhold til lovens § 4 om hvilke forudsætninger, der skal lægges til grund for disse retningslinier.

Direktivet skal sikre, at planlægningen for ferie- og fritidsbebyggelse sker således, at der tages hensyn til bevaring af værdifulde naturområder - herunder særlig de åbne kyststrækninger - og til, at befolkningen skal have adgang til disse områder.

I overensstemmelse med landsplandirektivet er der fastlagt en op til 3 kilometer bred zone langs kysterne.

Direktivet indeholder en række forudsætninger for planlægningen, som er særlig restriktive i denne kystzone.

Udlæg af nye *sommerhusområder* må ikke ske i kystzonen, men kun inde i landet. De må dog ikke her danne en sammenhængende bræmme langs kystzonen, men bør placeres i tilknytning til mindre bysamfund.

Feriehoteller og feriecentre må kun helt undtagelsesvis etableres i kystzonen, og kun hvis det ikke strider mod den øvrige åben-land planlægning, herunder at de åbne kyststrækninger er friholdt for bebyggelse. Disse anlæg er således i kystzonen normalt udelukket udenfor sammenhængende byzone og udenfor eksisterende sommerhusområder. Derimod vil eksisterende, men ubebyggede sommerhusområder kunne konverteres til koncentreret ferieboligbebyggelse, hvis andre dele af områderne samtidig friholdes til offentlig benyttelse.

I landsplandirektivet dækker feriehotelbegrebet alle feriehoteller, feriecentre og hoteller, kroer m.v., som rummer overnatningsfaciliteter til erhvervmæssig udlejning. Dette gælder tilsvarende, hvis der er tale om kursuscentre, som rummer overnatningsfaciliteter til erhvervmæssig udlejning. Muligheden for en sådan anvendelse betyder derfor, at disse anvendelsesformer er reguleret af landsplandirektivet.

Efter direktivet skal det gennem regionplanens retningslinier sikres, at de områder, der i kystzonen udlægges til feriehoteller og feriecentre udelukkende anvendes til hoteldrift og lignende virksomhed.

Direktivet indeholder ikke egentlige begrænsninger for feriehoteller og feriecentre inde i landet, men det anbefales, at disse placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund.

Landsplandirektivet udelukker ikke, at *campingpladser* placeres i kystzonen, men det skal godtgøres, at de kan etableres uden at tilsidesætte hensynene til bevaring og friholdelse af værdifulde naturområder. De anbefales - såvel i kystzonen som inde i landet - placeret i tilknytning til eksisterende bysamfund.

Direktivet angiver, at regionplanens retningslinier skal bygge på samlede overvejelser om den rekreative udvikling i regionen på baggrund af den øvrige planlægning for det åbne land, især fredningsplanlægningen. Direktivet oplyser dog ikke, hvad disse overvejelser skal sigte imod. Kravet kan derfor tolkes på flere måder - fra et krav om, at regionplanmyndigheden skal tænke sig om og til et krav om, at der skal ske en detaljeret vurdering af behovet for rekreative anlæg og en kortlægning af områdernes sårbarhed som grundlag for en afvejning mellem naturinteresser, rekreative interesser og hensynet til turismen.

Direktivet var primært rettet mod de regionplaner for 1985 til 1996, som netop er godkendt. Miljøministeriet overvejer en revision af direktivet i lyset af disse godkendelser. Direktivets hovedmål og forudsætninger for planlægningen vil formentlig blive opretholdt også for den fremtidige regionplanlægning, og revisionen vil således hovedsagelig få karakter af en ajourføring.

3.3 Ferieboligers regulering i regionplanlægningen

De godkendte regionplaner 1985-96 indeholder retningslinier for udlæg af sommerhusområder og andre arealer til fritidsbebyggelse, som i det væsentlige bygger på landsplandirektivet. Men planerne er meget forskellige med hensyn til hvilke overvejelser den enkelte regionplanmyndighed har lagt til grund for retningslinierne.

I nogle få regionplaner er der på baggrund af detaljerede overvejelser fastsat retningslinier, der indebærer en relativ tæt styring af udviklingen på ferie- og fritidsområdet. Dette kommer særlig til udtryk på feriehotel- og feriecenterområdet. Reguleringen sker gennem begrænsninger af antal sengepladser og kvoter fordelt på kommunerne ud fra hensyn til såvel naturværdier som udviklingen i lokalsamfundene. Hertil kommer et ønske om spredning af turismen på de forskellige egne. I andre regionplaner har navnlig hensynet til udviklingen af turisterhvervet i visse kommuner været det afgørende.

Der er ligeledes store forskelle mellem regionplanerne med hensyn til konvertering af eksisterende ubebyggede sommerhusområder til koncentreret ferieboligbebyggelse. I enkelte planer er der foretaget egentlige kortlægninger af mulighe-

derne herfor. I andre er der blot peget på muligheden, uden en nærmere konkretisering.

Også hvad angår arealudlæg til campingpladser udviser regionplanerne nogen forskel, idet der i nogle få planer er søgt en stærkere styring for at fremme indlandsturisme og støtte lokalsamfundene. I andre er der opstillet mere skematiske retningslinier uden egentlige begrænsninger, bortset fra størrelsen, der f.eks. angives som »familiebrug«, svarende til 250-300 enheder.

Udlæg af sommerhusområder er for ingen regionplaners vedkommende godkendt i kystzonen. Og interessen for at udpege arealer til sommerhusområder inde i landet har været meget beskedent.

Sammenfattende gælder, at de regionplanmyndigheder, som har oplevet turistpresset som et reelt problem, også gennem regionplanretningslinierne har lagt relativt snævre rammer for den kommunale planlægning. I områder, hvor turistpresset er mindre, men naturværdierne de samme, er der større spillerum for den kommunale planlægning. Det gælder ikke mindst de steder, hvor bekræftede kommuner har set en mulighed i øget turisme. Mellem disse yderpunkter befinder sig en række regionplanmyndigheder, som nok ser turisme som en udvej til støtte for kommuner, men som ikke har tillagt spørgsmålet den store betydning i planlægningen.

Spørgsmålet om, hvorvidt udviklingen af den fysiske planlægning har mindsket behovet for den regulering, der finder sted gennem sommerhusloven, må først og fremmest bero på, hvilke sondringer mellem forskellige rekreative anlægs- og aktivitetstyper, der kan foretages i den fysiske planlægning. Et afgørende kriterium herfor er, hvorvidt der er tale om planlægningsmæssigt relevante sondringer.

I regionplansammenhæng er det i hvert fald muligt at sondre mellem private fritidsboliger i form af sommerhuse eller koncentreret ferieboligbebyggelse på den ene side og feriehoteller og feriecentre til brug for udlejning på forskellig måde på den anden side.

Selv om de forskellige anvendelsesformer principielt kan have samme virkning på omgivelserne, er det på regionplanniveau alligevel muligt at sondre mellem en række forskellige ferieboligtyper. Her kan peges på 4 forskellige typer. For det første feriehoteller, der skal drives efter restaurations- og hotelloven. For det andet feriecentre, som ikke nødvendigvis skal drives i overensstemmelse med hotellovgivningen, fordi der ikke er tale om en modtagelse af overnattende gæster i lovens forstand eller fordi der ikke forefindes serveringsmulighed. For det tredje kursuscentre, hvor den overvejende virksomhed skal bestå i kursusvirksomhed og overnatning i tilknytning hertil i modsætning til rene ferieophold og endelig - for det fjerde - ferielejligheder, hvor der er tale om en ren privat benyttelse. En sondring mellem disse typer forekommer planlægningsmæssigt relevant med hensyn til offentlighedens adgang til at kunne udnytte faciliteterne.

Når restaurations- og hotelloven er nævnt ovenfor bør det tilføjes, at det hotelbegreb, som anvendes i den fysiske planlægning, normalt skal forstås i overensstemmelse med afgrænsningen i denne lov. Herudover kan der konkret i planlægningen fastlægges særlige forudsætninger med hensyn til udformningen af hotelbebyggelsen.

3.4 Ferieboligers regulering i kommune- og lokalplanlægningen

Regionplanretningslinierne for udlæg af arealer til ferie- og fritidsbebyggelse skal uddybes i kommuneplanlægningen. Det sker dels i kommuneplanernes hovedstruktur, som bl.a. skal fastlægge størrelse og beliggenhed af sommerhusområder og eventuelt rækkefølgen for udbygningen, samt principper for trafikbetjening og betjening med service i øvrigt, dels i kommuneplanens rammedel, som fastlægger rammer for ændring af de enkelte områders zonestatus, for områdenes anvendelse samt for en eventuel bebyggelses omfang, højde og placering. Rammedelen angiver for de enkelte dele af kommunen endvidere trafikbetjening, varmeforsyning og betjening med service i øvrigt samt rækkefølgen for udbygning af arealerne til byformål og sommerhusbebyggelse.

Den detaljerede planlægning finder sted gennem lokalplanlægningen, der som minimum skal fastlægge kommuneplanens rammebeslutninger på de enkelte ejendomme, men som også kan uddybe disse gennem supplerende bestemmelser.

Overensstemmelsen mellem den overordnede planlægning og lokalplanlægningen sikres gennem regionplanmyndighedens indseende med den kommunale planlægning. Regionplanmyndigheden skal således påse, at kommuneplanforslag ikke strider mod regionplanretningslinier eller eventuelle forarbejder til ændring af disse (regionplanlægning), og at lokalplanforslag ikke strider mod kommuneplanerne eller regionplanlægningen, såfremt denne er søgt ændret siden kommuneplanernes ikrafttræden.

Uoverensstemmelse mellem de forskellige plantyper betyder, at amtsrådet/Hovedstadsrådet og kommunalbestyrelsen skal forhandle sig til rette eller indbringe spørgsmålet for miljøministeren. I øvrigt må amtsrådenes/Hovedstadsrådets og kommunernes planlægningsvirksomhed og øvrige anlægsdispositioner ikke stride mod planlægningen, ligesom disse myndigheder er forpligtet til at virke for planernes gennemførelse ved udøvelse af deres forskellige beføjelser.

Det er dog primært gennem lokalplanlægningen, at de landsplanmæssige mål for ferie- og fritidsområder realiseres, og det er gennem lokalplantilsynet, at amtsrådene/Hovedstadsrådet påser at regionplanretningslinierne på området efterleves.

Lokalplanen er den plantype, der har direkte bindinger i forhold til den enkelte borger, og således et helt centralt element i plansystemet. Med hensyn til regulering på ferieboligområdet er det derfor afgørende, i hvilket omfang det gennem lokalplanlægningen er muligt at konkretisere og fastholde de intentioner, som er indlagt i ferie- og fritidscirkulæret, samt hvor grænserne for lokalplanmæssig regulering af ferieboliger går.

En lokalplan for et sommerhusområde vil dels udlægge området til sommerhusbebyggelse, dels fastlægge udstyknings- og bebyggelsesforhold. For sommerhusområder gælder, at beboelsesbygninger ikke må anvendes til helårsbeboelse samt, at der ikke må opføres mere end én beboelsesbygning på en selvstændig matrikuleret ejendom (sommerhuslovens § 7 og 7a). Regionplanmyndigheden kan f.eks. sikre regionplanretningslinier, der i overensstemmelse med landsplan-direktivet forbyder udlæg af nye sommerhusområder i kystzonen, gennem afvisning af et eventuelt lokalplanforslag. Regionplanmyndigheden kan ligeledes iagttage direktivets intentioner - i det omfang disse indgår i regionplanen - om udlæg af sommerhusområder inde i landet gennem kommuneplanforslagenes områdeudlæg.

Regionplanmyndigheden sikrer gennem tilsyn med lokalplanlægningen også, at koncentreret ferieboligbebyggelse ikke placeres i strid med regionplanretningslinier, der udtrykker direktivets intentioner såvel i kystzonen, som inde i landet, herunder om betingelserne for en konvertering af en del af et eksisterende ubebygget sommerhusområde til mere koncentreret ferieboligbebyggelse er tilstede.

I direktivet stilles krav om, at regionplanretningslinierne skal angive rammer for overnatningskapacitet i feriecentre, feriehoteller og campingpladser. Regionplanretningslinier herom er noget vanskeligere at konkretisere i lokalplaner, såfremt en regionplanmyndighed ønsker at anlægge en meget stram styring. Dette skyldes, at lokalplanlægningen er indrettet på regulering af en bebyggelses samlede omfang og anvendelse, men ikke anvendelsen af de enkelte dele af en bygning. En lokalplan kan f.eks. ikke fastlægge antal sengepladser pr. værelse. Hertil kommer, at mindre ombygninger indenfor de bestående bygningsrammer, som udvider overnatningskapaciteten, kan gennemføres uden ændring af lokalplanen.

Ferie- og fritidscirkulæret indeholder også bestemmelser om bygningshøjde for ferie- og fritidsbebyggelse i kystzonen. Bestemmelserne er fastsat efter kommuneplanlovens § 51. Herefter kan der ikke vedtages lokalplaner for bebyggelse til ferie- og fritidsformål i kystzone, der strider mod regionplanbestemmelser om, at bygningshøjden ikke må overstige de almindelige højdebestemmelser i kommuneplanloven (8,5 m og 2 etager).

Reguleringen af ferieboliger gennem lokalplanlægningen sker med udgangspunkt i kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvorefter der bl.a. kan gives bestemmelser om de enkelte bygningers anvendelse, placering og udformning, ligesom

der i lokalplanen kan træffes bestemmelser om afskærmning, udformning og vedligeholdelse af ubebyggede arealer m.v. For arealer, der efter kommuneplanen skal anvendes til jordbrugsformål, er der dog visse begrænsninger, jfr. kommuneplanlovens § 18, stk. 3.

Den lokalplanmæssige regulering kan være meget detaljeret, og grænsen for, hvad der kan reguleres, bestemmes først og fremmest af, hvad der må anses for planlægningsmæssigt relevant. Det kan f.eks. ikke anses for planlægningsmæssigt relevant i forhold til kommuneplanloven at forhindre en sommerhusejer i at udleje eller udlåne sit sommerhus til andre. Det kan heller ikke anses for planlægningsmæssigt relevant, om der er tale om en lidt bredere sammensat ejerkreds, som indbyrdes deler brugen, stadigvæk inden for de rammer, der er fastsat med hensyn til på hvilken tid af året, sommerhuset må anvendes.

Med hensyn til at fastholde helårsboliger som sådanne, er det derimod planlægningsmæssigt velbegrunderet, at det i en lokalplan skal kunne foreskrives, at en ejendom anvendes til helårsbeboelse og skal tjene som fast bopæl med den virkning, at det vil være i strid med lokalplanbestemmelsen, hvis ejendommen overgår til fritidsboliganvendelse.

For så vidt angår hotelbenyttelse, er det tilsvarende muligt at fastlægge i en lokalplan, at en ejendom skal anvendes til hotel. Konsekvensen af en lokalplanbestemmelse om hotelanvendelse er bl.a., at etablering af private ferieboliger f.eks. gennem timeshare vil stride mod lokalplanen.

Når det er planlægningsmæssigt relevant at fastlægge en anvendelse til hoteldrift overfor private ferieboliger, skyldes det dels hensyn til turismen og overnatningsfaciliteter til offentlighedens benyttelse, dels sammenhængen med den rekreative politik. Fastholdelse af hoteller begrundes med, at disse kan stå til rådighed for en bred kreds af turister. Timeshareprojekter er udtryk for en højere grad af »privatisering«, forstået som indsnævring af den potentielle brugerkreds. Herved kan disse ferieboligformer i praksis få samme karakter som sommerhusområder. Omdannelse af feriehoteller til sådanne formål kan derfor udløse behov for nye hoteller.

Gennem dette pres på areal- og naturressourcerne indvirker en omdannelse af hoteller til noget tilsyneladende mindre belastende for omgivelserne indirekte uheldigt på den fysiske planlægning, hvor formålet bl.a. er beskyttelse af naturværdier. Cirkulæret indeholder derfor en bestemmelse om, at projekter til feriehotel skal fastholdes til hotelformål. Dette kan som nævnt ske gennem en lokalplanbestemmelse. Men en lokalplan kan naturligvis ikke sikre fortsat drift af et hotel, som ikke kan drives økonomisk rentabelt.

Efter kommuneplanlovens § 18 kan der også lokalplanlægges i landzone. Der er dog en undtagelse for arealer, der ifølge kommuneplanen skal anvendes til jordbrugsformål. Efter § 18, stk. 3, kan der for disse arealer ikke lokalplanlægges for bl.a. bebyggelsens beliggenhed og anvendelse. Såfremt frigjorte landbrugs-

bygninger ønskes lokalplanlagt til f.eks. ferieboligformål, forudsætter dette tillæg til kommuneplanen om at arealet ikke længere skal anvendes til jordbrugsformål.

Kommunen kan i givet fald på grundlag af en lokalplan overtage zonelovskompetencen og afgøre, om der eksempelvis skal tillades helårsboliger, indretning af ferielejligheder til udlejning eller andet erhverv. Anvendelse til kontorer, lager- eller industriformål m.v. i beskedent omfang inden for de bestående bygningsmæssige rammer kan dog ske uden tilladelse efter by- og landzonenloven, jfr. nedenfor.

3.5 Ferieboligers regulering gennem by- og landzonenloven

Opførelse af ferieboligbebyggelse i landzone kræver tilladelse efter by- og landzonenloven. Det gælder uanset, om den opføres på grundlag af en lokalplan, eller om der er tale om mindre anlæg, der kan etableres uden lokalplan.

Zonelovsbehandlingen har størst betydning for byggeri i landzone, som ikke sker på grundlag af en lokalplan. I så fald er det kun i forbindelse med zonelovstilladelsen, at der kan stilles vilkår om bebyggelsens art og anvendelse m.m.

Efter zonelovens § 7 kræves der tilladelse til opførelse af enhver bebyggelse i landzone, medmindre bebyggelsen er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Det samme gælder ombygning af eller tilbygning til bestående bebyggelse. Ligeledes kræves der tilladelse til ændret anvendelse efter § 8, såfremt bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer tages i brug til andre formål end de nævnte. Ibrugtagning af eksisterende helårsbeboelse til feriebolig/sommerhus kræver dog ikke tilladelse, ligesom visse typer erhverv under visse forudsætninger kan etableres uden tilladelse, jfr. lovens § 8a.

Heraf følger, at der til enhver etablering af feriebolig kræves tilladelse til opførelse efter § 7 eller for eksisterende byggeris vedkommende tilladelse efter § 8, medmindre det drejer sig om eksisterende helårsbeboelse. Tilladelse efter § 8 kræves også til etablering af campingpladser.

Efter formålsparagraffen skal zoneloven bl.a. sikre en planmæssig og samfundsøkonomisk hensigtsmæssig udvikling i overensstemmelse med lands-, region- og kommuneplanlægningen. Et andet formål er at sikre hensynet til befolkningens rekreative interesser og bevarelsen af landskabelige værdier. Endvidere skal loven sikre den jordbrugsmæssige udnyttelse.

Loven skal således administreres på grundlag af planlægningen. Dette indebærer bl.a., at administrationen skal følge retningslinierne i kommuneplanerne og regionplanerne. Endvidere indeholder cirkulæret om ferie- og fritidsbebyggelse en retningslinie om, at zonelovsmyndigheden skal være tilbageholdende med

at meddele tilladelse til udstykning eller opførelse af sommerhuse og til udvidelse af feriehoteller m.v.

Alt i alt synes zoneloven som styringsmiddel for så vidt angår regulering af ferieboliger i landzone at være et velfungerende instrument. Det er en afgørende forudsætning for en tilladelse, at der planlægningsmæssigt er åbnet mulighed for det ansøgte, eller at det ansøgte i hvert fald ikke strider mod planlægningen. Heraf følger f.eks., at der normalt ikke kan meddeles tilladelse til etablering af et sommerhus i landzone. Derimod vil der som regel blive meddelt tilladelse til traditionel bondegårdsferie, da dette normalt ikke vil være i strid med planlægningen. I øvrigt kan det siges, at de planlægningsmæssige forudsætninger må vurderes i den enkelte sag. Er sagen for så vidt i orden, må ansøgningen derudover vurderes i forhold til zonelovens formål om beskyttelse af landskabelige, rekreative og jordbrugsmæssige interesser. I denne forbindelse gøres opmærksom på, at disse formål ikke alene tjener til beskyttelse af natur og landskab, men også til sikring af befolkningens muligheder for at dyrke rekreative fritidsinteresser.

3.6 Sammenfatning og vurdering

Udvalgets gennemgang af den fysiske planlovgivning har vist, at planlovgivningen fastlægger såvel procedure som indholdsforskrifter for inddragelse af arealer i det åbne land til ferieboligbebyggelse, samt at der herigennem kan fastlægges meget detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering og ydre fremtræden m.v.

Planmyndighederne - amtskommuner/Hovedstadsrådet og kommuner - har igennem planlovgivningen betydelig indseende med og mulighed for regulering af nye anlæg eller ændret anvendelse af eksisterende anlæg. Også fra statslig side er der mulighed for at fastsætte retningslinier for planlægningen.

Med hensyn til rekreative anlæg, herunder ferieboliger, er det gennem planlægningen eksempelvis muligt at sikre stor tilbageholdenhed med hensyn til tilladelse til ny bebyggelse, ligesom der kan sikres landskabelig tilpasning af bebyggelsen på steder, hvor en sådan kan tiltrædes.

Den fysiske planlovgivning indeholder således reguleringsmuligheder, som må anses for tilstrækkelige, når hensynene til areal- og naturressourcer i bred forstand skal iagttages.

Mindre egnet er planlovgivningen derimod, hvis der sigtes mod realisering af en egentlig rekreativ politik. Styringsmidlerne muliggør således, at man kan undgå uønskede anlæg, men de garanterer ikke for etablering af ønskede anlæg. En bevidst restriktiv benyttelse af styringsmidlerne kan selvfølgelig indirekte medvirke til at dirigere investeringslysten over mod ønskede anlæg.

Sammenfattende er det udvalgets opfattelse, at den fysiske planlægning nu har nået et omfang, hvor det for at fremme turismen på nogle områder er muligt at erstatte den regulering, der finder sted gennem sommerhusloven med planlægningsmæssig regulering med lokalplanlægning og by- og landzonelovens tilladelsessystem som vigtige elementer.

4 Nye anlægstyper og ejer- og finansieringsformer på ferieboligområdet

Ferieboligudvalget har opfattet sit kommissorium således, at udvalget som grundlag for sin vurdering af sommerhusloven bl.a. skal belyse den faktiske udvikling på ferieboligområdet, herunder fremkomsten af såvel nye anlægstyper som nye ejer- og finansieringsformer.

Udvalgets arbejde i relation hertil fremgår af det følgende, hvor der beskrives nogle af de i dag kendte anlægstyper på ferieboligmarkedet, som sommerhusloven har direkte eller indirekte indflydelse på samt nogle af de nye ejer- og finansieringsformer, som i de seneste år har vundet indpas i Danmark. Her tænkes især på timeshare af ferieboliger.

4.1 Nye anlægs- og aktivitetstyper

Først gives en kortfattet beskrivelse af de enkelte anlægstyper og en kort opsummering af de reguleringsmuligheder, der i dag findes i sommerhusloven og i den fysiske planlovgivning. Der henvises i øvrigt til afsnit 2 og 3. Derefter opstilles nogle statistiske data, der kan give et overblik over den enkelte ferieboligforms omfang.

4.1.1 Feriehoteller

Feriehoteller kan defineres som koncentrerede ferieboligbebyggelser, der drives som hotel, hvilket vil sige, at virksomheden er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. og denne lovs bestemmelser om selvstændig erhvervsvirksomhed ved modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering.

Feriehotellerne er oftest beliggende i områder af rekreativ værdi og ofte i kystzonen, og de kan - trods den normale antagelse om en relativt koncentreret bebyggelse - være særdeles arealkrævende. Industriministeriet, der administrerer hotelloven, har eksempelvis i et enkeltstående tilfælde i sommeren 1987 godkendt en ferieboligbebyggelse som hotel, hvor afstanden mellem restaurationsbygning og den yderst beliggende feriebolig var 800 m, jfr. afsnit 2.4.3.

Udlejning af værelser og lejligheder i feriehoteller er ikke omfattet af sommerhuslovens tilladelsessystem, medmindre der er tale om huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, jfr. afsnit 2.4. Spørgsmålet om der i et konkret projekt er tale om huse eller hytter afgøres i henhold til sommerhusloven af Planstyrelsen.

Spørgsmålet om der er tale om hoteldrift afgøres derimod af Industriministeriet. Da hotelbegrebet i den fysiske planlægning og i sommerhusloven som udgangspunkt må forstås som svarende til det i restaurations- og hotelloven anvendte, får Industriministeriets fortolkning og administration af hotelloven direkte indflydelse på den fysiske planlægning.

Placeringen af feriehotellerne og deres ydre fremtræden m.v. kan fastlægges meget detaljeret gennem den fysiske planlægning. Det gælder både for så vidt angår hoteller beliggende i by- og landzone som i sommerhusområder.

Ændret anvendelse af feriehoteller, f.eks. til individuelle ferieboliger som time-share, uden nogen form for reel hoteldrift kan også reguleres gennem den eksisterende lovgivning.

Ejerform og -kreds kan derimod ikke bestemmes gennem planlovgivningen. Dette kan heller ikke reguleres gennem sommerhusloven, der ikke omfatter hoteller.

Statistiske oplysninger

På grundlag af indberetninger, modtaget fra hoteller, moteller, kroer, feriepen-sionater, feriecentre/feriehoteller og lign., har Danmarks Statistik udarbejdet tabeller med oplysninger om antallet af hoteller m.v., sengepladser og værelser, antal overnatninger, antal udlejede værelser samt udnyttelse af henholdsvis senge og værelseskapaciteten for hvert år.

Nedenfor i tabel 4.1 er det samlede antal hoteller m.v. i Danmark anført for årene 1982 og 1986. Tabellen omfatter både den helårsbaserede hotelvirksomhed og den mere sæsonbestemte udlejningsvirksomhed, som feriehoteller og feriecentre er udtryk for. Antallet af senge og overnatninger fordelt på udlændinge og danskere er desuden anført.

Tabel 4.1

<i>Antal hoteller, senge og overnatninger 1982 og 1986.</i>					
	Hoteller mv.	Sengepladser	Overnatninger		
			lalt	Danske	Udlænd.
			—————1000—————		
1982	962	69.489	8.360	3.914	4.448
1986	935	73.588	8.781	4.443	4.338

(Kilde: Danmarks Statistik)

På baggrund af Danmarks Statistiks oplysninger om overnatninger m.v. på feriehoteller/feriecentre i Danmark kan følgende tabel 4.2 opstilles. Det karakteristiske ved disse overnatningsanlæg er, at der er tale om stærk sæsonbestemt udlejningsvirksomhed, at der ofte er tale om ferielejligheder med køkken, og at der til hotellet/centret også hører andre faciliteter. Det bemærkes, at feriecentre er omtalt under punkt 4.1.2.

Tabel 4.2. De statistiske oplysninger i tabellen indgår også i tabel 4.1.

<i>Antal feriecentre/feriehoteller, senge, værelser og overnatninger fordelt på udlændinge og danskere 1983, 1985 og for overnatningerne 1986.</i>						
	Feriecentre/ feriehoteller	Sengepladser	Værelser	Overnatninger		
				Ialt	Danske	Udlænd.
				----- 1000 -----		
1983	77	21.240	4.268	1.608	684	924
1985	81	21.377	4.415	1.617	719	898
1986	-	-	-	1.744	843	901

(Kilde: Danmarks Statistik)

4.1.2 Feriecentre

Feriecentre kan beskrives som koncentrerede ferieboligbebyggelser, der ikke har karakter af hotelvirksomhed. Det karakteristiske ved feriecentrene er, at udlejningen normalt sker på ugebasis og at der er tale om værelser eller små lejligheder med køkken og andre faciliteter.

Feriecentrene er som feriehotellerne oftest beliggende i rekreative områder og kan være særdeles arealkrævende.

Udlejning af værelser og lejligheder i feriecentre er omfattet af sommerhuslovens tilladelsessystem.

Placering og ydre fremtræden kan detaljeret reguleres gennem planlovgivningen. Det samme vil normalt være tilfældet ved ændret anvendelse af bebyggelsen.

Ejerform og -kreds kan, som ved feriehotellerne, ikke bestemmes ved planlovene. Det kan man derimod via sommerhusloven. Almennyttige - ikke erhvervsdrivende virksomheder får normalt udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 2, jfr. § 1, stk. 3, og tilladelse til erhvervelse efter lovens § 8. Andre - erhvervmæssige - selskaber får normalt ikke udlejningstilladelse.

Statistiske oplysninger

De statistiske oplysninger om overnatninger på feriecentre i Danmark er medtaget i tabel 4.1 og 4.2.

4.1.3 Sommerhuse

Et sommerhus kan defineres som en beboelsesbygning på en selvstændigt matrikuleret ejendom, der kun (må) benyttes til ferie- og fritidsformål - d.v.s. ikke til helårsbeboelse. Det karakteristiske ved sommerhusene er også, at de oftest ejes og benyttes af samme private personkreds.

Sommerhuse er den ferieboligform, der er mest arealkrævende. Sommerhuse er hovedsageligt beliggende i sommerhusområder, men også i landzone (og byzone) findes sommerhuse.

Erhvervsmæssig udlejning og udlejning for en længere periode end 1 år af sommerhuse kræver tilladelse efter sommerhusloven. Privates udlejning af 1 eller 2 sommerhuse, som ejeren også selv bruger, er efter lovens forarbejder ikke omfattet af kravet om tilladelse, se i øvrigt afsnit 2.2.1.

Om Planstyrelsens praksis omkring turistbureauers og udlejningsselskabers formidling af sommerhusudlejning og de såkaldte udlejningsgarantier se afsnit 2.4.1.

Med hensyn til placeringen af sommerhuse og disses ydre fremtræden m.v. kan der ske en relativ detaljeret regulering gennem den fysiske planlovgivning.

Anvendelsen af sommerhuse kan også reguleres. I sommerhusområder gælder et almindeligt forbud mod helårsbeboelse af sommerhuse. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbudet og give en personlig tilladelse til helårsbeboelse af et sommerhus.

I landzonen må bestående bebyggelse ikke tages i brug til andre formål end landzoneerhvervene uden tilladelse. I henhold til praksis kræves der ikke tilladelse til, at en hidtidig helårsbolig overgår til fritidsbolig. Derimod kræver overgang fra fritidsbolig til helårsbolig zonetilladelse.

I øvrigt kan sommerhuses/ferieboligers anvendelse reguleres gennem lokalplanlægning, f.eks. ved at overføre ejendommen eller området til sommerhusområde.

Ejerform og -kreds for sommerhuse kan ikke reguleres via planlovene eller sommerhusloven.

Statistik over sommerhusudlejning 1986

Turismen i Danmark er hidtil belyst gennem overnatningsstatistik for henholdsvis hoteller m.v. og campingpladser. Danmarks Statistik har nu også etableret

en statistik over sommerhusudlejning. Behovet for en sommerhusudlejningsstatistik skal ses i lyset af, at disse ferieboliger udgør en betydelig del af turistovernatninger i Danmark.

Oplysningerne til brug for statistikken er indhentet fra 82 danske formidlere, og det skønnes, at omkring 60% af den samlede sommerhusudlejning foregår gennem disse formidlere.

Tabel 4.3

Sommerhusudlejning af danske formidlere. Antal kontrakter, udlejningsuger og gæster (overnatninger) fordelt på udlændinge og danskere 1986. Tallene i parentes er udtryk for et beregnet antal (100%).

1986	Ialt	Danske	Udlændinge
Sommerhusudlejningskontrakter	97.081 (162.000)	17.756 (30.000)	79.325 (132.000)
Antal uger	169.741 (283.000)	22.704 (38.000)	147.037 (245.000)
Overnatninger - 1000 -	4.855 (8.100)	652 (1.100)	4.203 (7.000)

(Kilde: Danmarks Statistik)

4.1.4 »Vandlande«

»Vandlande« og andre lignende større ferie- og fritidsanlæg er ved at vinde indpas i Danmark - i hvert tilfælde på tegnebordet. Disse anlæg er karakteriseret ved, at der omkring et aktivitetscenter, som f.eks. et overdækket subtropisk vandlandskab, etableres et stort antal ferieboliger, der forudsættes at kunne udlejes hele året.

Disse anlæg er særdeles arealkrævende - op til 1 kvadratkilometer - og meget investeringstunge.

Udlejning af ferieboligerne kræver tilladelse i henhold til sommerhusloven, medmindre der er tale om hoteldrift uden huse eller hytter.

Drives disse anlæg ikke som hotel, kan der i dag ikke forventes udlejningstilladelse. Er der tale om almenyttig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning vil tilladelse dog normalt blive meddelt.

Dette er ensbetydende med, at sommerhusloven i dag forhindrer vandlandsprojekter på privatøkonomisk basis, medmindre virksomheden drives som hotel i overensstemmelse med restaurations- og hotelloven.

Placering af vandlandene og deres ydre fremtræden kan fastlægges meget detaljeret gennem den fysiske planlægning. Ændret anvendelse kan som nævnt ved feriehoteller og -centre reguleres med planlovene.

Problemstillingen omkring disse anlægstyper set fra et planlægningssynspunkt er, at det eksisterende plangrundlag - regionplaner og kommuneplaner - kun i ringe omfang er forberedt på anlæg af denne størrelse.

Ejerform og -kreds kan som tidligere nævnt ikke reguleres gennem planlovene. Sommerhusloven har derimod den indirekte betydning, at vandlande og andre lignende større ferie- og fritidsanlæg med feriebolig-udlejning, der ikke er hotel, kun kan ejes og drives af almennyttige selskaber.

Lidt vandlandsstatistik

For tiden - februar 1988 - verserer ca. 40 forslag til nye vandlande og andre lignende større anlæg til ferie- og fritidsbebyggelse.

En del forslag kendes alene fra avisomtale og fra Planstyrelsens rundspørge hos amtskommunernes regionplansekretariater. Nogle planer kendes fra direkte henvendelse fra amter og kommuner, mens andre foreligger enten i form af forslag til regionplanretningslinier (regionplantillæg) eller som vedtagne lokalplaner.

Enkelte projekter er under opførelse, men langt de fleste er endnu på planlægningsstadiet. Antallet af projektideer er øget kraftigt i den seneste tid.

Ideen stammer fra Holland, hvor der i dag er opført 10-12 anlæg som markedsføres under betegnelsen »Center Parks« eller »Bungalow Parks«. Størrelsen varierer fra 25 ha til ca. 100 ha (100 ha = 1 kvadratkilometer).

Alle hollandske »Center Parks« indeholder et overdækket center, svømmebassiner, restaurant, motionsrum og opholdsmuligheder. De centrale dele af centret er overdækket af en kuppel, der i nogle tilfælde dækker et areal på 3-4.000 m². Kuppen er beklædt med et plastmateriale, der tillader ultraviolet lys at passere.

Ved hjælp af moderne klimastyringsteknik kan temperaturen holdes på et subtropisk niveau året rundt.

Rundt om centret er opført et antal huse og hytter. De mindste anlæg rummer ca. 200 enheder, de største 600-800 enheder.

Bebyggelsen i centrene er typisk placeret langs kanaler eller søer. Det er oplyst, at en del af dette kanal- og sølandskab er gravet ud samtidig med bebyggelsens etablering. Bilkøring sker på samlede parkeringspladser uden for området, og bilkørsel i selve området er kraftigt begrænset.

Prisen for et tilsvarende anlæg opført i Danmark er beregnet til at ligge mellem 250 og 500 mio kr.

Det fremgår desuden, at de hollandske anlæg er særdeles rentable, bl.a. i kraft af, at belægningsprocenterne på årsbasis er over 90. Den indenlandske turisme bidrager med 90% af besøgene.

4.1.5 Hyttebyer

Hyttebyer er et begreb, som ikke hidtil har fundet udtryk i dansk planlægningslovgivning. Hytteby er heller ikke noget entydigt begreb. Det nærmeste man idag kan komme på en definition af hytteby er en koncentreret samling af primitive ferieboliger, der ikke har karakter af at være sommerhuse. Heri ligger, at hytterne er mindre end almindelige sommerhuse, at de ikke har sommerhusbekvemmeligheder og at der normalt vil ligge flere hytter på én matrikel. Om hytter i en hytteby kan have indlagt vand, sanitære installationer og f.eks. et thekøkken er ikke fastlagt.

Hytter på en campingplads må iflg. campingreglementet max. være 15 m² og ikke have sanitære installationer.

Når begrebet hytteby ikke hidtil har vundet indpas, skyldes det især, at udlejning af hytter i en hytteby kræver udlejningstilladelse i henhold til sommerhusloven.

Hytter bliver i sommerhusloven ligestillet med andre ferieboliger. Den meget restriktive praksis omkring meddelelse af udlejningstilladelser gælder således også for hytter i hyttebyer.

Hytter på campingpladser forudsætter dog alene amtsrådets tilladelse, og amtskommunen kan tillade, at der på indtil 15% af standpladserne på campingpladsen opstilles hytter til udlejning.

For at kunne vurdere behovet for hyttebyer har Miljøministeriet, Planstyrelsen, iværksat et hyttebyforsøg, hvor enkelte hyttebyprojekter landet over på forsøgsbasis får meddelt en tidsbegrænset udlejningstilladelse. Ved redaktionens afslutning er der meddelt 2 udlejningstilladelser og 3 principielle forhåndstilsagn. Det har derfor ikke været muligt at uddrage resultater af forsøget til brug for ferieboligudvalgets overvejelser.

Placering af hyttebyer og deres ydre fremtræden kan fastlægges meget detaljeret gennem den fysiske planlægning. Dette gælder også i forhold til en eventuel ændret anvendelse.

Med hensyn til ejerform og -kreds gælder det samme som ved andre ferieboliger. Planlovene indeholder ingen reguleringsmuligheder. Sommerhusloven har den indirekte konsekvens, at hyttebyer - udenfor forsøgsordningen - kun kan drives og ejes af et almennyttigt selskab.

Hyttebystatistik

Da hyttebyudlejningsformen ikke eksisterer i Danmark i større omfang, foreligger der ikke statistiske oplysninger.

4.1.6 Campingpladser

Campingpladser er arealer, som erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 6 uger årligt benyttes til dag- og natophold i telte, campingvogne eller andre transportable konstruktioner.

Campingpladser er oftest beliggende i rekreative områder og kan være særdeles arealkrævende.

Udlejning af arealer til campering er omfattet af sommerhusloven og kræver således tilladelse. Tilladelseskompetencen er delegeret til amtsrådene efter sommerhuslovens § 2, stk. 2. Campingreglementet (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986) indeholder bestemmelser om tilladelse til udlejning af arealer til campering og om indretning og benyttelse af campingpladser.

For de campingpladser, der er beliggende i landzone giver zoneloven tillige relativt detaljeret reguleringsmulighed.

Deres placering og ydre fremtræden kan iøvrigt reguleres detaljeret gennem planlægningen.

Ejerform og -kreds kan hverken fastsættes ved sommerhusloven (campingreglementet) eller planlovene.

Statistik over campingpladser

På grundlag af indberetninger, som Danmarks Statistik har modtaget fra campingpladser, der er godkendt af Det Danske Lejrpladsudvalg samt pladser, der drives af FDM, er tabel 4.4 udarbejdet. I tabellen er antallet af campingpladser og antallet af overnatninger fordelt på danskere og udlændinge anført for 1982 og 1986.

Tabel 4.4

	Antal camping-pladser	Antal overnatninger		
		Ialt	Danske	Udlændinge
		1000 _____		
1982	526	11.707	7.288	4.419
1986	524	10.626	6.846	3.780

(Kilde: Danmarks Statistik)

4.1.7 Bondegårdsferie

Bondegårdsferie kan beskrives som udlejning af enkelte værelser i stuehuset på en landbrugsejendom, hvor familien »rykker sammen«. Udlejningen er her et supplement til landbrugsdriften.

Da der er tale om eksisterende »anlæg« - landbrugsejendomme - er presset på de rekreative arealer begrænset.

Denne type udlejningsvirksomhed er efter sommerhuslovens § 1, stk. 2 undtaget lovens krav om tilladelse. Virksomheden vil heller ikke kræve tilladelse i henhold til by- og landzoneloven.

Hidtidige helårsbeboelser f.eks. tiloversblevne ekstraboliger for medarbejdere og værelser i stuehuset på en landbrugsejendom, kan tages i anvendelse til ferieboliger, uden at dette kræver tilladelse efter by- og landzoneloven, forudsat der ikke er tale om større ombygninger og nyindretning af ferieejligheder. Benyttes boligen udelukkende til udlejning til ferieformål, kræves tilladelse efter sommerhusloven.

Om udvalgets forslag, se iøvrigt under pkt. 6.2.2.

Ejerform og -kreds kan ikke reguleres gennem planlovgivningen. Landbrugsloven indeholder dog klare regler om ejer- og brugerforhold.

Bondegårdsferiestatistik

Danmarks Turistråd har udarbejdet statistik over formidlingen af bondegårdsferie. Oplysningerne i tabel 4.5 er udtryk for de indberetninger Turistrådet har modtaget i 1983 og 1986 om antallet af indgåede lejemaal, overnatninger og gæster fordelt på udlændinge og danskere.

Tabel 4.5

	Antal lejemål	Antal gæster			Overnatninger - 1000 -
		Ialt	Danske	Udlændinge	
1983	1190	4.598	495	4.103	34,3
1986	863	3.366	303	3.063	21,1

(Kilde: Danmarks Turistråd)

4.1.8 Ferie på landet

Ved ferie på landet skal forstås udlejning af værelser eller lejligheder i tiloversblevne landbrugsbygninger på tidligere eller nuværende landbrugsejendomme eller andre ejendomme på landet. Værelserne (eller lejlighederne) er altså ikke en del af udlejerens egen bolig, og der er ikke nødvendigvis tale om ejendomme med landbrugsdrift.

Ligesom ved »bondegårdsferie« er der tale om eksisterende bygninger og presset på de rekreative arealer er begrænset.

Denne form for udlejningsvirksomhed er omfattet af sommerhuslovens udlejningsbestemmelser, jfr. afsnit 2.4.1.

Da der her er tale om nyindretning af værelser og boliger i eksisterende, men tiloversblevne landbrugsbygninger eller andre bygninger forudsætter den ændrede anvendelse tilladelse efter by- og landzoneloven.

Denne ferieboligform kan også reguleres gennem den øvrige planlovgivning og hotel- og restaurationsloven såfremt der er tale om servering m.v.

Ejerform og -kreds kan dog ikke reguleres via planlovene eller sommerhusloven.

Statistik over »ferie på landet«

Danmarks Turistråd har udarbejdet statistik over formidlingen af den udlejningsform der kaldes »ferie på landet«. Oplysningerne i tabel 4.6 er udtryk for de indberetninger Turistrådet har modtaget i 1983 og 1986 om antallet af indgåede lejemål, overnatninger og gæster fordelt på danskere og udlændinge.

Tabel 4.6

	Antal lejemål	Antal gæster			Overnatninger - 1000 -
		Ialt	Danske	Udlændinge	
1983	704	2.999	487	2.512	30,0
1986	636	2.509	244	2.265	11,2

(Kilde: Danmarks Turistråd)

4.1.9 Sammenfatning af de statistiske oplysninger

Tabel 4.7 er en sammenfatning af de statistiske oplysninger om antallet af turistovernatninger - danske som udenlandske - som er anført i dette afsnit.

Tabel 4.7

	1975	1980	1982	1984	1985	1986
	1000					
Feriehotel/ feriecentre	-	1.498	1.541	1.586	1.617	1.744
Sommerhus- udlejning	9.679 ¹⁾	-	-	12.700 ¹⁾	12.000 ²⁾	(8.100) ³⁾
Camping- pladser	10.024	9.801	11.707	11.167	10.836	10.626
Bondegårds- ferie/Ferie på landet	—	63	78	52	—	32
Hoteller, kroer, pensionater	—	—	8.360	8.646	8.744	8.781

- 1) Tallene stammer fra analyser foretaget af Danmarks Turistråd.
- 2) Tallet er et estimat, foretaget af Danmarks Turistråd.
- 3) Tallet er beregnet ud fra oplysninger Danmarks Statistik har modtaget fra danske formidlere af sommerhusudlejning.

4.2 Ejer- og finansieringsformer

Timeshare af ferieboliger

Ved udvalgets nedsættelse var det forudsat, at udvalget i sine overvejelser skal tage hensyn til nye former for ferieboligudlejning og -erhvervelse. Udvalget har fundet, at det primære her er timeshare af ferieboliger. I dette afsnit vil timeshare derfor blive beskrevet indgående.

Først søges timeshare af ferieboliger defineret. Herefter beskrives de ejendoms typer, der er anvendelige til timeshareprojekter, og de typer af retlige konstruktioner, der i dag er kendt på det danske timesharemarked. Endelig gennemgås den relevante reguleringslovgivning set i forhold til timeshare.

Udvalgets gennemgang bygger dels på de erfaringer Planstyrelsen, Industriministeriet og Justitsministeriet har fået ved administrationen af sommerhusloven, hotelloven og erhvervsloven, og dels på den analyse af timeshareprojekter i Danmark, som er gennemført til udvalgets arbejde.

4.2.1 Definition af timeshare

Timeshare kan *defineres* som en formaliseret deling af brugen i tid vedrørende et bestemt objekt, her fast ejendom, således at den enkelte erhverver får en eksklusiv brugsret til den pågældende ejendom eller del af denne i en periode hvert år inden for en længere årrække eller på ubestemt tid.

Det er endvidere karakteristisk for de hidtil kendte projekter, at hele vederlaget betales straks ved erhvervelsen af timesharerettighederne.

Da timeshare omkring beboelsesejendomme kun vedrører kortere dele af året, bliver der uvægerligt normalt tale om en feriemæssig udnyttelse for timeshareerhververen. Det gælder også, selv om der er tale om en ejendom, der principielt anvendes til erhverv i form af hotel.

4.2.2 Ejendomstyper

De ejendomstyper, der i dag er kendt som timeshareprojekter, er ejendomme, der anvendes til følgende formål forud for timeshareprojektet:

- Fritidsboliger (sommerhuse og ferielejligheder)
- Helårsboliger (parcelhuse og lejligheder)
- Hoteller og feriecentre

Hovedvægten i de kendte projekter ligger på ejendomme, der er hoteller, men der findes også eksempler på fritidsboliger og enkelte helårsboliger. Der er derimod ikke, ferieboligudvalget bekendt, forsøgt salg af timeshare vedrørende landbrugsejendomme, hvilket antagelig skyldes, at den restriktive lovgivning omkring landbrugsejendomme som udgangspunkt forhindrer dette (jfr. afsnit 2.6).

4.2.3 Planstatus for de berørte ejendomme

For de berørte ejendomme kan der være tale om beliggenhed enten i byzone, sommerhusområde eller landzone. Inden for alle 3 kategorier kan der foreligge konkret lokalplanlægning eller en uplanlagt status i den pågældende zonetype. Den hidtidige anvendelse kan bygge på overensstemmelse med foreliggende planlægning eller være et udtryk for fortsættelse af hidtidig lovlig brug.

4.2.4 Retlige former

Kernen i timeshare er som ovenfor nævnt en deling af brugen i tid. Det er derfor den til fast ejendom knyttede mulighed for brug, være sig som ejer eller som brugsberettiget, der er det, en timeshareerhverver først og fremmest ønsker at erhverve.

Denne ret til brug kan tænkes opnået i forbindelse med forskellige retlige konstruktioner.

For det første kan den tænkes opnået som en ren kontraktlig *brugsret*, hvor timeshareerhververen blot får en ret til at benytte den pågældende faste ejendom inden for nærmere definerede rammer uden i øvrigt at erhverve ejendommen, hverken direkte eller indirekte. Forholdet kan sammenlignes med en almindelig lejeret, og er karakteristisk ved den særlige tidsmæssige afgrænsning af brugsperioden.

En anden måde, hvorpå brugsret kan opnås, er som et udslag af ejerbeføjelser. Da der er tale om en deling, fører dette til, at flere i fællesskab erhverver en fast ejendom for at dele brugen mellem sig ud fra tidsmæssige kriterier, altså et *sameje*.

Mellem disse to principielle yderpunkter findes der en mellemform (mellemformer), hvor timeshareerhververen ikke erhverver direkte ejendomsret til den ejendom, der er tale om, og derfor principielt får tillagt en brugsret, men hvor dette er kombineret med et *indirekte* ejerskab.

Dette indirekte ejerskab kan ske via aktie- eller anpartsbesiddelse i et aktie- eller anpartsselskab, men kan også tænkes opnået gennem foreningsformen (andelsboligforening f.eks.) eller via andre selskabsformer eksempelvis kommanditselskab, partrederi (dvs. et selskab med personlig hæftelse, men kun pro rata) eller andre lignende selskabs- eller foreningsformer. Karakteristisk for disse former er, at brugsretten er knyttet til besiddelsen af en aktie eller anpart i selskabet eller til medlemskabet af foreningen på samme måde som ved boligaktieselskaber og andelsboligforeninger.

Disse tre typer er karakteristiske og dækkende for de væsentligste karakteristika i de i dag kendte timesharekonstruktioner.

4.2.5 Ejendomsstyper, planstatus og retlige modeller

4.2.5.1 Fritidshuse

Fritidshus i sommerhusområde

Et fritidshus i et sommerhusområde er omfattet af sommerhuslovens § 7a. Som følge heraf kan ejendommen kun lovligt anvendes til beboelse i sommerhalvåret og i korte perioder i vinterhalvåret.

Det forhold, at ejendommen, uanset konstruktionsform anvendes på timeshare-basis, ændrer ikke på forbudet i sommerhuslovens § 7a mod udvidet anvendelse i vinterhalvåret, og vurderingen af, om denne regel er overholdt, må ske for ejendommen under ét, uanset hvor mange eller hvor få ejere, der er tale om.

Det er således ikke lovligt at udbyde et sommerhus i et sommerhusområde på timesharebasis med f.eks. 52 uger om året.

I en lokalplan kan der endvidere være fastsat yderligere regler omkring en benyttelse af ejendommen.

Det kan imidlertid ikke anses for muligt med hjemmel i kommuneplanloven at forbyde en opdeling i timeshares af sådanne ejendomme inden for rammerne af den lovlige anvendelsesperiode. Om der er tale om en enkelt ejer, der udlejer til andre, eller om flere ejere, der deles om brugen eller en egentlig formaliseret deling af brugen, kan således ikke anses for relevant i forhold til kommuneplanloven, og der kan derfor ikke i en lokalplan fastsættes bestemmelser, der forhindrer dette.

Udgangspunktet vil derfor være, at inden for sommerhalvåret og korte perioder om vinteren vil der lovligt kunne etableres timeshare omkring fritidsboliger i sommerhusområde.

Fritidshus i byzone

Et fritidshus i byzone vil normalt være byplanlagt til andet formål end fritidsbolig. Hvis ejendommen ikke er omfattet af nogen byplan eller lokalplan, eller hvis ejendommen er lokalplanlagt til f.eks. helårsbeboelse eller erhverv, vil den hidtidige lovlige brug til fritidsbolig dog desuagtet kunne fortsætte. Anvendelse af ejendommen til timeshare har netop karakter af fritidsboligudnyttelse. Da timeshareanvendelsen netop er en sådan anvendelse, forhindrer kommuneplanloven ikke dette. Sommerhuslovens regler om anvendelsesperioder finder ikke anvendelse i byzone.

I øvrigt er udgangspunktet, som nævnt, at der ikke er hjemmel til gennem lokalplan eller på anden måde at forhindre timeshareopdeling af et fritidshus, der lovligt anvendes som sådant i byzone.

Fritidshus i landzone

Hvis fritidshuset lovligt anvendes som sådant i landzone, herunder f.eks. hvis der er tale om et tidligere helårshus, der uden zonetilladelse er overgået til fritidsboliganvendelse, kræver en opdeling i timeshares ikke zonetilladelse.

Såfremt fritidshuset udover dets hidtidige anvendelse også ønskes anvendt i vinterhalvåret, vil dette nødvendiggøre en zonetilladelse, idet forholdet kan sidestilles med overgang fra fritidshusanvendelse til helårshusanvendelse, hvilket kræver zonetilladelse.

Retlige modeller

Stillingen med hensyn til retlige former er uafhængig af zonestatus.

Med hensyn til retlige konstruktioner vil timeshareformen i form af sameje være fuldt lovligt.

En konstruktion med ren brugsret vil, hvis brugsretten varer mindre end 15 år, kræve tilladelse efter sommerhuslovens § 1. Er der derimod tale om brugsretigheder på mere end 15 år, er også denne konstruktionsform frit anvendelig.

Konstruktionen med indirekte ejerskab gennem aktieselskab eller en anden juridisk person medfører, at den juridiske person skal erhverve ejendomsret til ejendommen, hvilket normalt vil være forhindret af sommerhuslovens § 8.

4.2.5.2 Helårshuse

Helårshus i byzone

Såfremt ejendommen er beliggende i byzone, vil den eksempelvis kunne være udlagt til helårsbeboelse.

Hvorvidt ændringer af ejendommens anvendelse til timeshare herved bliver i strid med en lokalplanbestemmelse om helårsbeboelse, må afhænge af lokalplanens formulering.

Det må antages, at det vil være muligt at formulere en lokalplanbestemmelse således, at den binder til anvendelse som fast bopæl på helårsbasis for én familie, og at timeshareanvendelse herefter ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Hvorvidt der i en almindelig holdt lokalplanbestemmelse, der blot udlægger området til helårsbeboelse, foreligger en tilstrækkelig klar fastlæggelse af, at ejendommen ikke må anvendes til fritidsbeboelse, kan måske være tvivlsom. Udgangspunktet synes dog at være, at helårsbeboelse i planlægningsmæssig sammenhæng adskiller sig fra fritidsbeboelse, og at det vil være planlægnings-

mæssigt relevant at rejse krav om, at ejendommen anvendes til helårsbeboelse frem for til timeshare, der netop får en klar karakter af fritidsbeboelse, selv om den foregår hele året.

Det vil endvidere kunne være en følge af lov om midlertidig boligregulering kap. 7, at der ved ændringen fra helårsbeboelse til timeshare sker en overtrædelse af reglerne i boligreguleringsloven, hvis disse i øvrigt er gældende. Hvor der således er tale om boligsøgende, vil kommunen normalt kunne modsætte sig overgang af helårsbeboelse til timeshare.

Hvis ejendommen i byzone er byplanlagt til erhverv, vil der for et helårshus være tale om en fortsættelse af hidtidig lovlig brug. Hvis ejendommen under disse omstændigheder ændres fra helårsbeboelse til fritidsbeboelse, ved at den overgår til timeshare, må dette antages at være en ændret anvendelse, som er i strid med lokalplanen, fordi ejendommen ved ændret anvendelse skal overgå til den byplanlagte anvendelse, dvs. til erhverv.

Endvidere vil ændringen kunne være i strid med boligreguleringslovens kap.7, da der nedlægges en helårsbolig, i det omfang disse regler i øvrigt er gældende for ejendommen.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone uden nogen form for byplanvedtægt eller lokalplan, vil ændring af ejendommens anvendelse til timeshare alene kunne tænkes at være i strid med boligreguleringslovens kap. 7, hvis disse regler er gældende.

Er ejendomme i byzone undtagelsesvis byplanlagt til feriemål, vil en ændring til timeshare være i overensstemmelse med en sådan byplanbestemmelse, medmindre dennes udformning måtte give grundlag for en anden forståelse heraf.

Reglerne i boligreguleringslovens kap. 7 vil dog stadigvæk kunne være til hinder for ændring af ejendommens anvendelse til timeshare.

Helårshus i sommerhusområde

Hvis der er tale om fortsættelse af hidtidig lovlig brug, vil det være lovligt at opgive helårsanvendelsen og overgå til sommerhusanvendelse. Ændringen fra helårsanvendelse til timeshare, der får karakter af fritidsboliganvendelse, må imidlertid karakteriseres som ændret anvendelse, hvorefter ejendommen ikke længere anvendes til helårsbeboelse. Som følge heraf vil ejendommen herefter være omfattet af sommerhuslovens § 7a og kun kunne anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder uden for dette. Inden for disse indsnævrede rammer vil timeshare til gengæld være lovligt.

Hvis der måtte være givet tilladelse til anvendelse på helårsbasis efter sommerhuslovens § 7a, stk. 2, kan det være tvivlsomt, om forudsætningen for tilladelsen bortfalder.

En ejendom kan muligvis undtagelsesvis byplanlægges til helårsbeboelse, selv om den er beliggende i sommerhusområde. Er dette tilfældet, vil ejendommen fortsat skulle anvendes til helårsbeboelse. En bestemmelse, der har karakter af, at ejendommen også kan anvendes til helårsbeboelse f.eks. beboelse for erhvervsdrivende, som lovligt kan etablere sig i sommerhusområdet til områdets forsyning, forhindrer ikke, at en sådan beboelse vil kunne overgå til sommerhusbeboelse, idet lokalplanbestemmelsen normalt kun vil åbne yderligere alternativer.

Nedlæggelse af helårsbeboelsen kunne derimod være i strid med boligreguleringslovens kap. 7 i det omfang, den er gældende for det pågældende område.

Helårsbeboelse i landzone

Zoneloven fortolkes i praksis således, at en helårsbeboelse i landzone som udgangspunkt lovligt, d.v.s. uden tilladelse, kan overgå til fritidsbolig, men ikke omvendt. Anvendelse til timeshare og dermed til ferieboligformål vil således ikke være i strid med zoneloven.

I landzone kan der f.eks. i landsbyer være tale om lokalplanlægning, der fastlægger de enkelte bygningers anvendelse. Det må i lighed med reglerne i byzone være muligt at fastholde helårsbeboelser til helårsanvendelse, således at en ændring til timeshare og dermed til fritidsbeboelse vil kunne komme i strid med en sådan lokalplanbestemmelse.

Boligreguleringslovens kap. 7 kan også finde anvendelse i landzone, hvis reglerne i øvrigt er gældende i kommunen.

Retlige modeller

Vurderingen af de retlige former er uafhængig af byplan og zonestatus.

Samejeformen vil således være fuldt lovlig for et helårshus.

Tilsvarende er formen med ren brugsret lovlig uden tilladelse, når brugsretten skal vare mere end 15 år.

Modellen med indirekte ejerskab via et selskab eller en forening kræver derimod, at det pågældende selskab eller den pågældende forening lovligt har kunnet erhverve ejendommen, uanset sommerhuslovens § 8. Ejendommen kan naturligvis være erhvervet med henblik på udlejning til helårsbeboelse eller med henblik på videresalg. Er dette tilfældet, bliver ejerforholdet ikke ulovligt, fordi selskabet senere ændrer ønsket for anvendelsen af ejendommen.

4.2.5.3 Hoteller

Før der gives en oversigt over reguleringsmulighederne for hotellers overgang

til timeshare, er det nødvendigt at redegøre lidt for restaurations- og hotelloven og Industriministeriets praksis i forhold til timeshare.

Restaurations- og hotelloven

Restaurations- og hotelloven er en lov, der som udgangspunkt kun regulerer en bestemt næringsvirksomhed med krav om næringsbrev m.v. og har derfor ikke karakter af en lov om fysisk planlægning.

Når det alligevel er nødvendigt at vurdere lovens rækkevidde skyldes det, at hotelbegrebet i den fysiske planlægning som udgangspunkt må forstås som svarende til det i hotelloven anvendte.

Da en meget stor del af de foreliggende timeshareprojekter vedrører hidtidige hoteller, får grænserne for hoteldrift derfor en stor betydning for vurderingen af disse projekters forhold til fysisk planlægning.

Afgørende for afgrænsningen af hotelvirksomhed er bestemmelsen i lovens § 1 om selvstændig erhvervsvirksomhed ved modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering.

Hvor der modtages overnattende gæster uden mulighed for servering, er forholdet således ikke omfattet. Muligheden for servering skal have en vis nær sammenhæng med overnatningen, men kan dog bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning.

I forbindelse med timeshare knytter interessen sig imidlertid ikke så meget til selve serveringsmuligheden, der ret let vil kunne opfyldes. Spørgsmålet er derfor snarere, hvornår en virksomhed ikke længere kan anses for at være modtagelse af overnattende gæster.

Begrebet gæster er ikke nærmere defineret i loven, men giver ud fra en sproglig fortolkning et indtryk af, at der ikke er tale om en lille sluttet kreds, men om udefra kommende personer.

Begrebet erhvervsvirksomhed forudsætter endvidere, at der tilsigtes en økonomisk fordel, hvilket må kunne ses i modsætning til overladelse af brug uden vederlag. Det er dog tvivlsomt i hvilket omfang dette medfører, at virksomheden falder uden for hotelloven, men som udgangspunkt vil en virksomhed, der består i modtagelse af en række gæster, uden at disse betaler noget vederlag, ikke kunne anses for erhvervsmæssig og heller ikke kunne betragtes som hotelvirksomhed.

Det antages i Industriministeriets praksis, at loven ikke finder anvendelse ved udlejning til en kreds af personer med tilknytning til det pågældende lokale, og som kun betaler en leje, der dækker rengøring, lys o.lign.

Industriministeriet har i en række sager været nødt til at vurdere rækkevidden af hotelbegrebet.

I afgørelser vedrørende hoteller, der har skiftet anvendelse til timeshareprojekter, har Industriministeriet statueret, at når ejendommen i en stor del af året benyttes af ejerne, er der ikke tale om modtagelse af gæster og derfor heller ikke om hoteldrift.

Selv om det næppe i forbindelse med hoteldrift er en ejer forbudt at have en vis egen brug af hotellet, ville det for et normalt hotel være tale om en beskednen anvendelse, der kun vedrører en mindre del af hotellet, og typisk i en beskednen del af året.

Industriministeriet har da også i en afgørelse anerkendt hoteldrift, selv om ejeren af hver lejlighed skulle have ret til 8 ugers egen brug fordelt over året.

Hvor der, som det oftest vil være tilfældet ved timeshare, er tale om en sluttet ejerkreds, eller i øvrigt en sluttet kreds af berettigede, som rent faktisk udnytter langt størstedelen af kapaciteten uden at udenforstående i praksis har mulighed for at overnatte på hotellet, må dette ud fra en helhedsbetragtning karakteriseres som værende uden for hotellovgivningen. Det er derfor ikke afgørende, at den enkeltes brug ikke går ud over, hvad der kunne accepteres for en eneejer af et hotel, men at den samlede brug reelt betyder, at hoteldrift i praksis er afskåret i afgørende omfang.

Det må bero på et skøn, hvor stor en andel af egen brug, der vil kunne tillades på et hotel, men det må umiddelbart antages, at denne brug ikke må være meget væsentlig, endsige overvejende.

Industriministeriet har udtalt sig om, hvorvidt en ejendom efter opdeling og salg på aktiebasis kan anses for omfattet af restaurations- og hotelloven. Ministeriet har antaget, at virksomheden kan anses for omfattet af restaurations- og hotelloven, hvis den drives som et aktieselskab med en aktionæroverenskomst, der efter erhvervelse af en aktie giver indehaveren ret til at forudbestille ophold til favørpris. Forudbestillingen kan udnyttes ved eget ophold, familie og bekendtes ophold eller f.eks. ved, at der sker almindelig udlejning gennem hotellet. Forudbestillingen giver ikke ret til ophold i en bestemt lejlighed. Hotellet skal have en ledelse, der har samme beføjelse, som direktionen i et hotel sædvanligvis har. Der skal være mulighed for servering. Under disse forudsætninger vil de aktionærer og andre personer, som der udlejes til, kunne betegnes som »gæster« i nævnte lovs forstand.

Det må i øvrigt være en forudsætning, at hotellet ikke i praksis altid er belagt gennem forudbestillinger fra en forholdsvis snæver og sluttet kreds, der på forhånd har sikret sig disse rettigheder gennem aktiekøb eller lignende.

Ministeriet har ikke udtalt sig om størrelsen af den favørpris, der vil kunne

accepteres, før forholdet ikke længere har karakter af hoteldrift. Det må antages, at der må være grænser for størrelsen af den pågældende favørpris.

Hvis en ejendom benyttes som hotel, men der endvidere er værelser eller lejligheder, der bruges som timeshare, må det i almindelighed antages, at alene udlejning af de hotelejerens tilhørende værelser kan anses for hoteldrift omfattet af restaurations- og hotelloven. Udlejning af de værelser eller lejligheder, der ellers er forbeholdt timeshare ejere eller brugere, kan ikke anses for hoteldrift, da der vil være tale om lokaliteter, der en stor del af året benyttes af ejerne (brugerne), som ikke kan betegnes som gæster i restaurations- og hotellovens forstand.

Hotel i byzone

Hvis ejendommen er lokalplanlagt til hotel, vil en ændring til timeshare med deraf følgende reel anvendelse til fritidsbolig være i strid med lokalplanbestemmelsen, da en sådan drift ikke kan anses som hotel, jfr. Industriministeriets praksis.

Hvis en kommune ønsker at medvirke til en ændring af ejendommens anvendelse til timeshare som fritidsbolig, vil det antagelig nødvendiggøre en ny lokalplan, medmindre planlægningen til hotel helt undtagelsesvis måtte anses for at være uvæsentlig i den lokalplanmæssige sammenhæng. Hvis ejendommen udelukkende kan anvendes til hotel, kan dette næppe antages, og der vil normalt ikke kunne dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i et sådant omfang.

Såfremt lokalplanen skal ændres, kræver dette overensstemmelse med kommuneplanen. Denne kan imidlertid være bundet på regionplanniveau, ligesom det kan være en følge af landsplancirkulæret, at ejendommen ikke kan udlægges til fritidsboliganvendelse.

En ændring fra hotel til ferieboliger vil normalt kræve en byggetilladelse til den ændrede anvendelse, selv om ejendommen ikke i øvrigt ombygges. Afgørende vil her være, at der i forhold til bygningsreglementets bestemmelser er tale om en relevant ændring af ejendommens anvendelse. Da ferieboliger i byzone skal opfylde kravene til helårsboliger, vil et hotel ofte ikke kunne opfylde disse krav uden dispensation på grund af reglerne om bl.a. rumstørrelse, lysorientering o.s.v.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone, uden at der foreligger nogen anvendelsesbestemmelse i form af byplan eller lokalplan, vil den i forhold til kommuneplanloven frit kunne overgå til ferieboliganvendelse.

Så længe dette ikke er sket, har kommunen dog mulighed for efter kommuneplanlovens § 17 at nedlægge forbud med henblik på at lokalplanlægge for ejendomme, f.eks. for at fastholde hoteldrift. Kommunen kan bl.a. som følge af regionplanens bestemmelse om, hvor nye ferieboligområder kan placeres være

forpligtet til at forhindre denne ændring. Også i disse tilfælde vil byggelovens krav i øvrigt kunne få betydning.

I det omfang ejendommen ved lokalplan ønskes fastholdt på hoteldrift, må det efter omstændighederne vurderes, om dette er et for vidtgående indgreb over for ejendommens ejer.

Hvis ejendomme i byzone er lokalplanlagt til andre formål, f.eks. helårsbeboelse eller andet erhverv, således at brugen beror på fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse, må det antages, at en egentlig ændring fra hotel til fritidsbolig i form af timesthare er en ændret anvendelse i kommuneplanlovens forstand. En sådan ændring vil således ikke være lovlig, idet ejendommen ved ændret anvendelse skal overgå til den byplanlagte anvendelse og opfylde lokalplanen. Hertil kommer forholdet til byggelovens krav.

Landzone

Ejendommen kan, selv om den er beliggende i landzone, være lokalplanlagt til hotel.

I det omfang dette er tilfældet, vil situationen være ligesom hvis ejendommen i byzone er lokalplanlagt til hotel, jfr. ovenfor, og som udgangspunkt må hoteldriften kunne fastholdes.

Hertil kommer, at ændret anvendelse fra hotelerhverv til fritidsbolig i form af timesthare desuden kræver zonemyndighedens tilladelse. Denne kompetence ligger, hvor der er lokalplanlagt, normalt hos kommunen.

Kommunens muligheder for at give zonetilladelse vil bl.a. være afhængig af den overordnede planlægning, ligesom den gældende lokalplan og kommuneplan skal overholdes.

Også regionplan- og landsplanregler vil kunne fastlægge rammer, som kommunen skal overholde, og som vil kunne få betydning, når der er tale om større ejendomme, der overgår til fritidsboliger.

Ændringen af hotellet til fritidsboliger vil endvidere kræve byggetilladelse og ofte nødvendiggøre dispensation, da fritidsboliger i landzone skal opfylde de almindelige krav til helårsbeboelse.

Hvis ejendommen ikke er lokalplanlagt til hotel i landzone, men enten er fortsættelse af en tidligere påbegyndt lovlig brug, eller at der måske er givet zonestilladelse til hoteldriften, vil en ændring fra hoteldrift til fritidsbeboelse kræve zonelovstilladelse, da der er tale om ændret anvendelse.

Hvor der er tale om et større antal lejligheder, må det i hvert fald antages, at en zonelovstilladelse ikke uden videre kan meddeles, men vil kunne være

i strid med landsplandirektivet, hvor der er tale om kystnære områder eller med regionplanens regler om, hvor der kan etableres fritidsboliger.

Hertil kommer også her byggelovens krav.

Sommerhusområde

Selv om ejendommen er beliggende i sommerhusområde, kan den være lokalplanlagt til hotelanvendelse. I det omfang, dette er tilfældet, må det antages, at en ændring til sommerhusanvendelse er i strid med lokalplanen på samme måde, som hvis ejendommen var beliggende i byzone, da der er tale om en ændret anvendelse. Også her vil kommunen kunne være bundet i sin planlægning af regionplanlægning og landsplandirektivet.

Der kan dog også være tale om fortsættelse af hidtidig lovlig brug. Hvis dette er tilfældet, vil en ændret anvendelse af fritidsboliger være i overensstemmelse med områdets planstatus. Ejendommen må dog antages kun at kunne anvendes i sommerhalvåret, da den herefter bliver en ejendom til beboelse i sommerhuslovens forstand. Det forhold, at den, medens den blev anvendt til erhverv, også kunne anvendes om vinteren, kan ikke antages at gøre nogen ændring heri.

Håndhævelse

Under hensyn til det betydelige antal hoteller, der er overgået til timeshare, må det anses at være af betydning også at vurdere en eventuel ønsket retshåndhævelse af en planlægning til hotel.

I det omfang, der er tale om en lokalplanlægning, og overgangen fra hotel til ferieboliger på timesharebasis må anses for at være i strid med lokalplanen, er kommunen forpligtet til at søge forholdet lovliggjort i henhold til kommuneplanlovens § 46, stk. 3. Forpligtelsen til at lovliggøre forholdet påhviler endvidere den til enhver tid værende ejer og bruger i henhold til kommuneplanlovens § 54.

Såfremt kommunen meddeler påbud om, at den ulovlige anvendelse skal ophøre, og dette påbud ikke efterkommes, kan der fastsættes tvangsbøder ved dom i medfør af kommuneplanlovens § 54, stk. 3. Sådanne tvangsbøder må kunne pålægges eksempelvis en brugsberettiget, hvor de pågældende brugeres ret er et led i, at ejendommen ikke anvendes til hotel. Tilsvarende gælder, hvis der er tale om et indirekte ejerforhold, hvor såvel den faktiske ejer som de enkelte aktionærer, andelshavere el.lign. må kunne pålægges tvangsbøder. Endvidere vil der i tilfælde af sameje kunne pålægges samejeren tvangsbøder i det omfang, den enkelte samejer ikke medvirker til, at ejendommen anvendes på lovlig måde.

Selv om gennemtvangelse vil kunne være vanskelig på grund af det store antal deltagere, må det således principielt antages, at det er muligt gennem tvangsbøder at gennemtvange dette.

Retlige modeller

Spørgsmålet om vurderingen af de forskellige retlige modeller er uafhængig af ejendommens zinemæssige placering.

For så vidt angår samejemodellen er der i lovgivningen ikke noget til hinder for, at et hotel eller en feriebolig ejes i sameje. (Selve udnyttelsen fra samejerens side vil derimod kunne medføre, at forholdet ikke længere kan karakteriseres som hoteldrift med heraf følgende konsekvenser for forholdet til den gældende planlægning).

En model med en ren brugsret vil, hvis anvendelsen er planlovmæssigt tilladt, i øvrigt ikke kræve tilladelse, såfremt timeshareandelene udbydes for en periode for mere end 15 år. For kortere periode kræves derimod tilladelse efter sommerhuslovens § 1, dog ikke i det omfang, driften fortsat kan karakteriseres som hoteldrift.

For så vidt angår indirekte ejerforhold, f.eks. via et aktieselskab eller en forening, vil et selskabs eller forenings erhvervelse af ejendommen som hotel være i overensstemmelse med sommerhuslovens § 8. Dette gælder derimod ikke ejendommens erhvervelse med henblik på udnyttelse til ferieboliger.

4.2.5.4 Feriecentre og kursuscentre

Byzone

Hvis ejendommen er lokalplanlagt til feriecenter kan det være tvivlsomt, hvad betydningen heraf er, i forhold til anvendelse af ejendommen til ferielejligheder. Hvis det ikke er præciseret, at ejendommen skal drives på hotelbasis, vil det næppe med sikkerhed kunne anses for ulovligt, at ejendommen anvendes til ferielejligheder, idet der må påhvile kommunen en særlig forpligtelse til at præcisere kravene i lokalplanen, når der anvendes et så forholdsvis løst begreb som feriecenter. Forholdet må dog bero på en konkret fortolkning.

Byggetilladelse kan dog være udstedt ud fra hotelreglerne, og en ændret anvendelse vil derfor kræve ny byggetilladelse og eventuel dispensation.

Hvis ejendommen er lokalplanlagt til kursuscenter, må det anses for mere nærliggende, at dette er uforenligt med en anvendelse til private fritidsboliger, som det typisk vil være tilfældet med timeshare, også fordi timeshareerhververne normalt ikke deltager i nogen form for kursusaktivitet.

Hvis der er tale om, at ejendommen er beliggende i byzone uden nogen byplan eller lokalplan, vil ejendommen antagelig kunne overgå til ferieboligbenyttelse uden særlig tilladelse. Der kan dog også her være forhold, som nødvendiggør en byggetilladelse og eventuel dispensation.

Hvis ejendommen er beliggende i byzone og anvendelsen til feriecenter eller kursuscenter er en fortsat lovlig brug, medens ejendommen er lokalplanlagt til andre formål, vil det være meget tvivlsomt, om en ændring fra ferie- eller kursuscenter til ferielejligheder er ulovlig. Dette skyldes, at grænsen mellem feriecenter og ferielejligheder kan være flydende, hvis ikke det ligger klart, at den hidtidige anvendelse f.eks. har karakter af hotel.

Hvor den hidtidige anvendelse har været kursuscenter, er det nok mere sandsynligt, at man vil anse det for en ændret anvendelse, når ejendommen fremover benyttes til fritidsboliger som timeshare. Spørgsmålet må bero på en konkret vurdering af ejendommens drift.

Sommerhusområde

Hvis en ejendom, der anvendes til ferie- eller kursuscenter er beliggende i sommerhusområde, men er lokalplanlagt til ferie- eller kursuscenter, vil lovligheden af en ændret anvendelse til ferieboliger som timeshare være afhængig af lokalplanens formulering på samme måde, som tilfældet er i byzone.

Er der derimod tale om fortsat lovlig brug, må det antages, at ejendommens overgang til sommerbeboelse i overensstemmelse med zonestatus er lovlig.

I begge tilfælde vil byggetilladelse endvidere kunne være nødvendig tillige med en eventuel dispensation.

Landzone

Såfremt ejendommen i landzone undtagelsesvis måtte være lokalplanlagt til feriecenter eller kursuscenter, må lovligheden af den ændrede anvendelse i forbindelse med timeshare bero på en fortolkning af lokalplanen på samme måde som i byzone. Hvorvidt en sådan ændring kræver zonelovstilladelse, må antages at bero på tilsvarende vurderinger, således at det næppe vil kræve zonetilladelse, hvis ændringen ikke er i strid med lokalplanlægningen.

Hvis ejendommen er beliggende i landzone enten som fortsættelse af hidtidig lovlig brug eller i medfør af en zonetilladelse, må det, hvor der er tale om en zonetilladelse, tilsvarende afhænge af en fortolkning af denne, om der er tale om ændret anvendelse. På samme måde, som i sammenhæng med lokalplanlægningen vil dette snarere kunne være tilfældet ved ændring fra et kursuscenter til ferieboliger, end ved ændring fra et feriecenter, dog afhængig af karakteren af dette.

Også her vil byggeloven kunne få betydning.

Retlige modeller

Spørgsmålet om vurderingen af de forskellige retlige modeller er uafhængig af ejendommens zonomæssige placering.

For så vidt angår samejemodellen er der i lovgivningen ikke noget til hinder for, at et feriecenter eller kursuscenter ejes i sameje. Selve udnyttelsen fra samejerens side vil derimod kunne medføre, at forholdet ikke længere kan karakteriseres som feriecenter- eller kursuscentervirksomhed med heraf følgende konsekvenser for forholdet til den gældende planlægning.

En model med en ren brugsret vil i det omfang anvendelsen er planlovmæssigt tilladt, i øvrigt ikke kræve tilladelse i det omfang, timeshareandelene udbydes for en periode for mere end 15 år. For kortere periode kræves derimod tilladelse efter sommerhuslovens § 1.

For så vidt angår indirekte ejerforhold, f.eks. via et aktieselskab eller en forening, vil et selskabs eller en forenings erhvervelse af ejendommen med henblik på at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed som kursuscenter eller feriecenter være i overensstemmelse med sommerhuslovens § 8. Hvis ejendommen i øvrigt lovligt ejes af selskabet eller foreningen, vil selskabsdeltagernes anvendelse kræve tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 3.

4.2.5.5 Landbrugsejendomme

Landzone

En række af de væsentligste bestemmelser omkring landbrugsejendomme er kun gældende for disse ejendomme, når de er beliggende i landzone, herunder reglerne om adkomst både for personer og selskaber i landbrugsloven.

For en landbrugsejendom i landzone er det for det første en følge af zoneloven, at der ikke må foretages yderligere udbygninger med henblik på timeshare, ligesom tiloversblevne bygninger ikke må tages i brug til ferieboliger uden tilladelse fra zonemyndigheden.

Hidtidige helårsbeboelser, f.eks. tiloversblevne ekstraboliger for medarbejdere, kan dog tages i anvendelse til ferieboliger, uden at dette kræver zonetilladelse.

Tiloversblevne bygninger på landbrugsejendomme kan i øvrigt reguleres gennem lokalplan, f.eks. til helårsbeboelse, men også til ferieboliger. Der kræves herudover zonetilladelse, men hvor der er lokalplanlagt tilkommer zonekompetencen kommunen.

Retlige modeller

Med hensyn til den retlige konstruktion bemærkes, at samejeformen kræver tilladelse i henhold til landbrugsloven.

Konstruktionen med brugsret kræver ligeledes tilladelse efter landbrugsloven, hvis der er tale om en brugsret, der skal løbe i mere end 10 år. Hvis brugsretten

ikke løber i mere end 10 år, kræves der til gengæld tilladelse efter sommerhuslovens § 1.

Ved konstruktionen med indirekte ejerform kræves der tilladelse til, at selskabet eller foreningen erhverver ejendomme både efter landbrugslovens § 20 og efter sommerhuslovens § 8.

Hvis landbrugsejendommen undtagelsesvis er beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder landbrugslovens regler om adkomst ikke hverken for sameje eller for selskaber m.v.

Samejemodeller kan derfor i disse situationer anvendes.

Vedrørende brugsretmodellen bemærkes derimod, at forbudet mod leje og forpagtning af en del af en fast ejendom i mere end 10 år er gældende, selv om ejendommen ikke længere ligger i landzone. Som følge heraf vil tilladelse efter sommerhusloven være nødvendig, da brugsretten ikke vil kunne gå ud over de 15 år.

Ved modellen med indirekte ejerskab gælder begrænsningerne i landbrugsloven ikke, når ejendommen ligger i byzone eller sommerhusområde. Derimod gælder fortsat de sædvanlige begrænsninger i medfør af sommerhuslovens § 8.

4.2.5.6 Andre erhvervsjendomme

Byzone

Hvis en ejendom, der er lokalplanlagt til andet erhverv, anvendes til timeshare, vil der være tale om en ændret anvendelse i strid med lokalplanen.

Er ejendommen lokalplanlagt til helårsbeboelse, vil en ændret anvendelse til ferieboliger på timesharebasis kunne være i strid med lokalplanen, se bilag 2.

Er ejendommen derimod planlagt til fritidsboliger, vil ændringen hertil være i fuld overensstemmelse med lokalplanen.

Ændringen vil i alle de nævnte situationer kunne kræve byggetilladelse, da en række forhold, der er reguleret i bygningsreglementet, kan tænkes at være anderledes.

Sommerhusområde

Medmindre ejendommen undtagelsesvis måtte være lokalplanlagt til andre formål, vil det være lovligt at ejendommen tages i brug til fritidsbeboelse i overensstemmelse med ejendommens zonemæssige status, dog kun inden for rammerne for anvendelse af beboelse i sommerhusområder, d.v.s. sommerhalvåret plus korte perioder om vinteren.

Den ændrede anvendelse vil dog kunne være relevant i forhold til bestemmelser efter bygge-loven og derfor kræve byggetilladelse.

Landzone

Erhvervsejendomme kan også undtagelsesvis være beliggende i landzone og her være lokalplanlagt til andre erhverv, f.eks. i landsbyer. Dette vil medføre, at ændring til fritidsbolig kræver tilladelse såvel efter lokalplanlægningen som efter zoneloven.

Hvis ejendommen er lokalplanlagt til helårsbeboelse, vil dette i medfør af kommuneplanloven antagelig kunne fastholdes, således at ejendommen ikke kan overgå til fritidsboliger afhængig af lokalplanens formulering.

Det forhold, at ejendommen efter zoneloven uden særlig tilladelse kan ændre anvendelse fra helårsbeboelse til fritidsbolig, kan ikke føre til en tilsvarende retsstilling under kommuneplanloven. Hvis ejendommen er lokalplanlagt til helårsbeboelse, vil den ikke uden zonetilladelse kunne ændres fra andet erhverv til fritidsboliger, selv om ejendommen efter zoneloven ville kunne overgå til helårsbeboelse med den fornødne zonetilladelse og herefter uden zonetilladelse ville kunne ændres til fritidsbeboelse.

Er ejendommen i landzone lokalplanlagt til feriebolig, vil den kunne overgå hertil uden at komme i strid med lokalplanlægningen. Ændringen vil derimod stadig kræve zonetilladelse, der dog forventes meddelt, idet zonekompetencen tilkommer kommunen, og der ved zonelovens administration skal henses til foreliggende planlægning.

Ændringen vil i alle de nævnte situationer kunne kræve byggetilladelse.

Retlige modeller

Samejeformen er ikke særligt reguleret for ejendomme i landzone, når bortses fra egentlige landbrugsejendomme.

Formen af brugsret er tilsvarende heller ikke reguleret særligt i landzone, men sommerhusloven vil kunne gribe ind, hvis brugsrettighederne skal løbe kortere end 15 år.

Formen ved indirekte ejerskab via et aktieselskab eller en forening betyder, at der dels vil blive behov for tilladelse efter sommerhuslovens § 8, dels om tilladelse efter sommerhuslovens § 1, medmindre ferielejlighederne udlejes for mere end 15 år på timesharebasis.

4.2.6 Udlændinges muligheder for timeshareerhvervelse

Brugsret

I den timesharekonstruktion, hvor erhververen kun får en brugsret, vil udlændinge, der ikke har fast bopæl i Danmark skulle have tilladelse, hvis brugsretsforholdet varer ud over 15 år i overensstemmelse med Justitsministeriets fortolkning af lov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom, jfr. også denne lovs § 9, idet brugsretserhverveisen sidestilles med køb.

I det omfang, der er tale om statsborgere i EF er tilladelse unødvendig for så vidt angår helårsbeboelser. Det er det derimod med hensyn til ferieboliger.

Dette gælder også, selv om den pågældende ønsker at påberåbe sig reglerne om etableringsfrihed eller arbejdskraftens frie bevægelighed.

Hvis erhvervelsen er et led i den pågældendes erhvervsudøvelse, vil den frie etableringsret dog kunne medføre, at tilladelse er unødvendig. En sådan erhvervsudøvelse vil dog, når der er tale om fritidsboliger, normalt kun kunne bestå i udlejning. Sådan udlejning er i strid med sommerhusloven, der administreres restriktivt både over for indlændinge og udlændinge. Det er derfor ikke i strid med med EF-reglerne, hvis en sådan tilladelse nægtes, og i så fald har den pågældende heller ikke krav på at erhverve en sådan timeshareret.

Kun i særprægede situationer vil der kunne være tale om, at timesharerettighederne ønskes udnyttet i overensstemmelse med hotelloven. Hvis dette virkelig er tilfældet, og den pågældende vil etablere sig inden for det erhverv i overensstemmelse med reglerne om etableringsfrihed, er tilladelse selvsagt ikke påkrævet.

For så vidt angår kortvarige timeshares, der ikke går ud over 15 år, må det i forhold til lov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom bero på en konkret vurdering af eventuel omgængelseshensigt, jfr. lovens § 9, om forholdet kræver tilladelse efter loven. Bortset fra en vis undergrænse sat af hensynet til ikke at diskriminere EF-borgere, må der kunne foretages en konkret vurdering, også selv om timesharen skal vare mindre end 15 år.

Udgangspunktet for den nuværende administration af loven er dog, at der ikke fra Justitsministeriets side gribes ind over for udlændinge, der erhverver timeshare på kortere tid end 15 år.

I det omfang etableringen af timeshares på så kort et åremål i øvrigt er tilladt efter sommerhusloven, hvor den kræver tilladelse efter § 1, kan udlændinge altså frit erhverve sådanne timeshares.

Praksis efter sommerhusloven er som tidligere beskrevet meget restriktiv, hvorfor sådanne timeshares i realiteten kun kan tænkes etableret, hvor forholdene reelt har karakter af hotelvirksomhed og derfor falder uden for sommerhuslovens regler.

Om grænserne herfor henvises til bemærkningerne ovenfor under pkt. 4.2.5.3. Såfremt et feriehotel drives på den måde, at man for et vist beløb kan opnå en forudbestillingsret til en type lejlighed med en vis rabat og for et tidsrum på ikke over 15 år, må forholdet antagelig fortsat kunne være omfattet af hotellovgivningen og derfor ikke være hindret af sommerhusloven. Udlændinge vil derfor kunne erhverve sådanne forudbestillingsrettigheder, dog ikke som et led i køb af fast ejendom, men f.eks. som en ren brugsretsmodel.

Spørgsmålet er herefter i hvilket omfang sådanne forudbestillingsbrugsrettigheder vil være så attraktive for udlændinge, at disse vil betale en væsentlig merpris, frem for blot at leje sig ind år for år. Et væsentligt element vil antagelig være, at der er grænser for, hvor stor rabat, der kan gives, hvis forholdet stadig skal have karakter af erhvervsmæssig drift som hotel, hvilket omvendt påvirker timeshareerhververnes villighed til at betale et væsentligt vederlag forud.

Uden en stor engangsbetaling må det antages, at interessen for timeshareudbydere er forholdsvis begrænset, netop fordi der samtidig kun er tale om en forudbestillingsret, hvor timeshareudbyderen ikke kan være sikker på at opnå sit vederlag. Konstruktionen kan dog have interesse i det omfang forudbetalingen for timeshareerhververne kan virke som et sikkerhedsnet, der dækker risikoen ved ellers ikke at kunne få lejet hotelværelserne ud i de pågældende perioder. Dette behov vil næppe være mærkbart i højsæsonen, men i det omfang, der medtages perioder uden for højsæsonen, vil en sådan konstruktion efter omstændighederne måske kunne have interesse.

Sameje

Den egentlige samejekonstruktion må anses for afskåret allerede som følge af lov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom, når der er tale om fritidsboliger.

En undtagelse kunne måske foreligge, hvor der er tale om, at samejerne ønsker at drive hotel, eventuelt gennem en forpagter, men samtidig vil betinge sig visse fordele i form af forudbestillingsret o.lign.

Som anført under pkt. 5.4.6 må det kræves, at der er en faktisk realitet i etableringen, og at denne ikke kun har økonomisk set marginal betydning, hvorfor en opdeling i et meget stort antal anparter ikke kan anses for etablering, selv om erhvervelsen f.eks. gælder et hotel. Selv hvor konstruktionen måtte have en sådan karakter, at den enkelte investering kan anses for en etablering, vil denne udnyttelse af etableringsretten dog samtidig forudsætte, at driften har karakter af reel hoteldrift.

Indirekte ejerforhold

Erhvervelsen af aktier eller anparter i et dansk selskab er ikke forhindret for udlændinge.

Juridiske personer i form af et aktieselskab, andelsboligforening eller andet kan derimod ikke uden tilladelse erhverve ferielejligheder som følge af sommerhuslovens § 8. Hvis den pågældende juridiske person allerede har erhvervet ejendommen, måske med henblik på hoteldrift, vil den fortsatte besiddelse imidlertid ikke blive ulovlig, fordi formålet ønskes ændret til ferielejligheder. En ændret anvendelse kan derimod være ulovlig i forhold til andre lovbestemmelser og i forhold til planlægningen for området. Løvrigt henvises til afsnit 3.4.

Det forhold, at lejlighederne ønskes stillet til disposition for aktionærerne eller andre, kræver imidlertid ubetinget tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 3, også selv om det sker uden vederlag, og den typiske konstruktion i aktieselskab m.v. kræver derfor tilladelse efter denne bestemmelse.

Såfremt aktionærernes rettigheder måtte anses at falde uden for § 1, stk. 3, fordi de varer mere end 15 år, må de til gengæld antagelig falde ind under lov om udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark.

Dette gælder dog ikke, hvis selskabet driver hotelvirksomhed, og virksomheden fortsat kan anses for omfattet heraf.

Også vedrørende denne konstruktion vil mulighederne derfor være begrænset til den ovenfor nævnte særlige model med forudbestillingsret og begrænset rabat og kortvarige timeshares og stadig under forudsætning af, at hotellet ikke mister karakter af hotel ved at der ikke er åbent for offentligheden.

Reglerne om fri etableringsret giver ikke en videregående adgang til hoteldrift, end hvad der kan anses for at være omfattet af den danske lovgivning herom og ændrer således ikke på grænserne herfor.

Sammenfatning

Som det fremgår, er den foreliggende lovgivning i alt væsentligt til hinder for udlændinges erhvervelse af timeshares i danske ferieboliger.

5 Udvalgets overvejelser og indstilling

5.1 Præmisserne for udvalgets overvejelser

Udvalgets overvejelser om ændring af sommerhusloven er foretaget med udgangspunkt i en række generelle og til en vis grad indbyrdes modstridende præmisser, som der her indledningsvis skal redegøres for.

For det første er det udvalgets opfattelse, at det hovedformål, der blev tilkendegivet ved lovens vedtagelse, nemlig at begrænse den stigning i efterspørgslen efter arealer til fritidsformål, der kunne forventes som følge af Danmarks EF-medlemskab, fortsat er aktuelt. Sommerhusloven har derfor også fremover en central rolle for varetagelsen af dette formål.

For det andet har udvalget lagt til grund, at der ikke må lægges turismen, turisterhvervet og friluftslivet unødvendige hindringer i vejen. Lovgivningen må tilrettelægges på en sådan måde, at det er muligt at øge såvel den indenlandske turisme som turismen fra udlandet, herunder etablere de nødvendige overnatningsanlæg. Tilsvarende må initiativer, der kan bidrage til en tidsmæssig og geografisk spredning af turismen, ikke hindres.

Dette hensyn skal for det tredje afvejes i forhold til, at der ved etablering og udbygning af ferieovernatningsanlæg skal tages vidtgående hensyn til bevaring af natur- og landskabsværdier.

Udvalget har endelig for det fjerde lagt til grund, at der ikke gennem lovgivning m.v., som i øvrigt skal tilgodese andre formål, må ske en favorisering af bestemte grupper eller erhverv indenfor ferieboligområdet.

5.2 Udvalgets overvejelser. Modeller for ændring af sommerhusloven

Ud over de foran nævnte præmisser må en vurdering af eventuelle ændringer i sommerhusloven tage udgangspunkt i såvel ændringerne inden for anlægstyper og ejer- og finansieringsformer på ferieboligområdet (kapitel 4), som de øgede styringsmuligheder i den fysiske planlægning, der er tilvejebragt i perioden siden 1972, bl.a. med planlovreformen i 1975 (Kapitel 3).

Udvalget har på baggrund heraf overvejet forskellige modeller for ændring af sommerhusloven, spændende fra ophævelse af loven som det ene yderpunkt til en bibeholdelse af loven og administrationen heraf med visse præciseringer som det andet.

Det er som nævnt udvalgets opfattelse, at den efterspørgselsbegrænsning for arealer til privat rekreativ udnyttelse, der var et hovedformål ved lovens vedtagelse, fortsat er aktuelt. Udvalget er derfor af den opfattelse, at der ikke er grundlag for at ophæve loven.

En fastholdelse af loven og den nuværende administration uden lempelser og tilpasninger finder udvalget på den anden side heller ikke er ønskelig.

Når udvalget indtager dette standpunkt, skyldes det, at loven og administrationen forekommer konserverende i forhold til de ferie- og overnatningsformer, der kendes i dag. Loven kan således virke ufleksibel og blokerende over for nye projekter og initiativer, som i øvrigt forekommer ønskværdige.

Endvidere kommer sommerhusloven ofte på tværs i forhold til den fysiske planlægning, f.eks. med krav til udformningen af hotel- eller kursuscenterbebyggelser, som ud fra landskabelige betragtninger ikke er særlig hensigtsmæssige. Tilsvarende har loven blokeret for anlæg som f.eks. primitive hytter til udlejning, som der ellers i flere tilfælde er åbnet mulighed for i den regionale, rekreative planlægning.

Sommerhusloven udgør kort sagt et relativt ufleksibelt reguleringssystem, der ikke er indrettet til at skulle administreres i overensstemmelse med den lokale og regionale planlægning.

Den udbygning af den fysiske planlægning, der har fundet sted i perioden siden sommerhuslovens vedtagelse, har tydeliggjort dette, men har samtidig givet grundlag for, at der gennem den udbyggede planlægning er mulighed for at varetage nogle af hensynene mere smidigt, end det er tilfældet i dag.

Endelig har der vist sig en række situationer, hvor det har været vanskeligt at afgrænse lovens anvendelsesområde, bl.a. i forhold til nye ejer- og finansieringsformer på ferieboligområdet.

Disse problemer er i udvalget eksemplificeret med:

- begrænsninger for »ferie på landet«, herunder brugen af overflødiggjorte landbrugsbygninger,
- hindringer for opførelse af prisbillige feriehytter til udlejning og andre primitive overnatningsanlæg,
- afgrænsningsproblemer vedrørende nye ferieboligformer som f.eks. timeshare,
- afgrænsningsproblemer med hensyn til, hvornår et ferieboligprojekt er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser, fordi projektet er et hotel uden huse og hytter (lovens § 1, stk.4).

På baggrund heraf har udvalget drøftet to *eksempler* på områder, hvor der synes at være behov for en tilpasning af loven, dels etablering af hytter til

udlejning, dels indretning og udlejning af ferieboliglejligheder i nedlagte landbrugsbygninger.

Der er i udvalget enighed om, at den nuværende situation, hvor etablering af hytter til udlejning ikke er mulig, og hvor der er snævre, ufleksible rammer for indretning af ferieboliger i eksisterende landbrugsbygninger, ikke er hensigtsmæssig.

På den anden side finder udvalget det betænkeligt generelt at åbne for de nævnte overnatningsformer, dette gælder også eventuelle regler om, at et bestemt antal hytter og ferielejligheder skal kunne opføres og udlejes uden tilladelse.

En model for ændring af loven må derfor efter udvalgets opfattelse sikre, at der bliver mulighed for en mere fleksibel administration, hvor behovet for faciliteterne kan vurderes lokalt, og hvor der kan tages hensyn til de konkrete natur- og landskabsforhold samt turisme og friluftsliv.

Det er derfor nærliggende delvis at erstatte sommerhuslovens bestemmelser med en regulering gennem planlovgivningen og herved følge den decentralisering og den samlede afvejning af forskellige hensyn, der kendetegner det fysiske plansystem.

5.3 Udvalgets indstilling. Bonusordning igennem planlægning

Den centrale problemstilling for udvalget har været, hvorledes der kan skabes bedre vilkår for turismen og friluftslivet gennem øget mulighed for erhvervs-mæssig udlejning af ferieboliger *samtidig* med at sommerhuslovens centrale sigte fastholdes og således, at de øgede muligheder for ferieboligudlejning udnyttes under hensyn til natur- og landskabsinteresser og i overensstemmelse med planlægningen.

Som det fremgår af betænkningens kapitel 3 om den fysiske planlægning har udvalget som led i arbejdet drøftet, hvor grænserne for den planlægningsmæssige regulering af ferieboliger går. Gennemgangen har vist, at der gennem planlovgivningen kan foretages en indgående regulering af de fysiske rammer for arealers og bygningers anvendelse og for karakteren af denne *anvendelse*, men ikke af ejerforhold.

Udvalgets indstilling bygger på overvejelser over, i hvilke situationer lovens hovedformål om begrænsning af efterspørgslen af arealer til rekreative formål kan tillægges mindre betydning end de øvrige hensyn, udvalget har lagt til grund. Det vil sige i hvilke situationer den regulering, der kan foretages gennem planlægningen, er tilstrækkelig også i forhold til intentionerne bag sommerhusloven. Efter udvalgets opfattelse er det tilfældet for en række særlige ferieboligformer, således at de fremover - indenfor rammer fastsat i sommerhusloven - kan reguleres alene gennem planlægningen. Udvalget foreslår derfor, at der

etableres en bonusordning, således at lokalplan eller tilladelse efter by- og landzoneloven for nogle bestemte anlægstyper gør tilladelse efter sommerhusloven unødvendig.

De ferieboligtper, der efter ferieboligudvalgets opfattelse i første omgang bør åbnes mulighed for, er ferielejligheder til udlejning indrettet i frigjorte landbrugsdriftsbygninger (ferie på landet), primitive feriehytter til udlejning samt kommercielle feriecentre, der ikke nødvendigvis drives som hotel. I konsekvens heraf bør der åbnes mulighed for, at hoteller i givet fald kan omfatte huse og hytter til udlejning.

I forhold til disse anlægstyper indebærer forslaget, at tilladelse til udlejning ikke er nødvendig, når det konkrete projekt er reguleret i lokalplan eller i en tilladelse efter by- og landzoneloven, som er vedtaget/meddelt efter at bonusordningen er trådt i kraft.

Det bør samtidig sikres, at miljøministeren kan inddrage andre ferieboligtper under bonusordningen i det omfang, der fremover viser sig behov herfor.

Herudover indebærer udvalgets indstilling, at sommerhusloven og den administrative praksis fastholdes som den er i dag, idet der dog stilles forslag om en række konkrete forenklinger, justeringer og præciseringer, som bl.a. kan smiddiggøre og effektivisere administrationen af loven.

For at hindre, at bonusordningen åbner mulighed for omgåelse af lovens bestemmelser i øvrigt og af erhvervsloven (jfr. afsnit 5.4.2), er det endvidere en forudsætning, at den erhvervsmæssige udlejning, som bonusordningen giver mulighed for, ikke finder sted for mere end et år ad gangen til samme lejer. Såfremt der ønskes udlejning for mere end et år til den samme lejer, vil tilladelse efter sommerhusloven fortsat skulle indhentes. Det er udvalgets opfattelse, at den restriktive administrative praksis for længerevarende udlejning bør fastholdes for fortsat at sikre, at lovens hovedformål kan opfyldes.

Forslaget er udtryk for en *tilpasning af sommerhusloven til den regulering, der finder sted gennem den fysiske planlægning i øvrigt*. I konsekvens af, at der for de nævnte anlæg ikke kræves tilladelse til udlejning efter sommerhusloven, når der foreligger en lokalplan eller tilladelse efter by- og landzoneloven, sker der reelt en decentralisering i overensstemmelse med rammestyringssystemet i den fysiske planlægning. Den dobbeltadministration, der i dag kan forekomme, f.eks. ved indretning af ferieboliger i overflødiggjorte landbrugsbygninger, bortfalder samtidig.

5.3.1 Bonusordningen

Som beskrevet i kapitel 3 sker den planlægningsmæssige regulering gennem region-, kommune- og lokalplanlægningen, hvor kun lokalplanlægningen er direkte bindende for borgerne. Fra statslig side kan det bestemmes, at nærmere

angivne forudsætninger skal lægges til grund for regionplanlægningen, hvilket bl.a. er sket i landsplandirektivet om ferie- og fritidsbebyggelse.

I landzone, det vil sige områder, der ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområder, kræves der en særlig tilladelse efter by- og landzoneloven til udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Det er i loven forudsat, at administrationen sker i overensstemmelse med lands-, region- og kommuneplanlægningen. I øvrigt er der fra statslig side fastsat retningslinier for administrationen af by- og landzoneloven i det såkaldte zone-lovscirkulære.

I sommerhusområder gælder særlige anvendelsesbegrænsninger i kraft af sommerhuslovens bestemmelser om bebyggelsesforhold og om forbud mod helårsbeboelse.

Herudover reguleres udformning og anvendelse af bebyggelse gennem byggelovgivning, eventuelle lokalplanbestemmelser eller kommuneplanlovens almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Forholdet til anden lovgivning med betydning for ferieboligområdet og udvalgets forslag behandles særskilt i afsnit 5.3.3.

Forslaget om at indføre en bonusordning, således at tilladelse til udlejning af visse ferieboligtper ikke kræver tilladelse efter sommerhusloven skal ses i lyset af, at især zoneloven og lokalplansystemet indeholder reguleringsmuligheder, der i vid udstrækning kan erstatte den regulering, der hidtil er varetaget med sommerhusloven.

For de ferieboligtper forslaget omfatter er konsekvenserne beskrevet i det følgende.

Primitive feriehytter/hyttebyer, som formentlig normalt ønskes placeret i landzone, vil i så fald kunne etableres og udlejes alene med tilladelse efter by- og landzoneloven. Projekter af en vis størrelse vil dog herudover kræve lokalplan.

Placering af feriehytter i byzone vil være atypisk, idet der normalt ikke er planlagt områder til ferieboliger af denne art i byzoneområder. Både i byzone og sommerhusområde forudsætter bonussystemet, at der udarbejdes en lokalplan, selvom det undtagelsesvis ikke skulle være nødvendigt efter de gældende regler.

Gennem planlægningen kan et hytteprojekts beliggenhed, størrelse og udformning reguleres, ligesom det selvfølgelig er muligt at nægte tilladelse til uønskede projekter. Administrationen sker regionalt/lokalt, men det vil være muligt at udstikke retningslinier for så vidt angår administrationen af zoneloven, hvilket vil have betydning for mindre projekter. Større projekter forudsætter, at der udarbejdes lokalplan, og eventuelt også tillæg til kommune- og regionplan.

Forslaget indebærer, at der kun åbnes mulighed for etablering og udlejning af hytter i det omfang de lokale og regionale planlægningsmyndigheder finder, at der i området er behov for sådanne overnatningsfaciliteter, og at etableringen kan ske i overensstemmelse med planlægningen, bl.a. under hensyn til natur- og landskabsforhold m.v. Omvendt vil projekter, der ligger inden for rammerne af den regionale og lokale planlægning kunne gennemføres uden at sommerhusloven som hidtil stiller sig hindrende i vejen. Det skal understreges, at udvalget i forhold til udlejning af hytter i tilknytning til anden udlejningsvirksomhed eller hyttebyer lægger vægt på, at der er tale om primitive overnatningsanlæg, der ikke er egentlige sommerhuse.

Etablering af *ferielejligheder i tidligere landbrugsbygninger* vil efter forslaget primært blive reguleret gennem zoneloven. Allerede i dag kræves ved siden af udlejningstilladelsen en zonelovstilladelse. Der kan som foran nævnt gives særlige retningslinier for zonelovsadministrationen vedrørende disse forhold, f.eks. hvilke hensyn der bør lægges til grund.

Udvalget finder, at reguleringen efter by- og landzoneloven i kombination med landbrugslovens bestemmelser om bopælspligt er tilstrækkelig. Udvalget henstiller dog, at der i cirkulæret om administration af by- og landzoneloven henvises til, at udlejningsvirksomhed i større omfang er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed. Dette indebærer bl.a. skærpede krav efter brandlovgivningen samt krav efter levnedsmiddelovgivningen, hvilket bør indgå også som led i vurderingen efter zoneloven, se i øvrigt afsnit 6.2.2.

Ferielejligheder i tidligere landbrugsbygninger vil typisk ønskes etableret i landzone. Er der undtagelsesvis tale om byzone eller sommerhusområde, kræves der en lokalplan for at fritage for sommerhuslovens krav om udlejningstilladelse.

For *hoteller* indebærer forslaget, at der ikke vil være begrænsninger med hensyn til huse og hytter. Hoteller kan i denne sammenhæng defineres som feriecentre, der er omfattet af restaurations- og hotelloven, hvilket indebærer sammenhæng mellem serverings- og overnatningsfaciliteter, se i øvrigt pkt. 5.4.1.

Også her skal det understreges, at udvalget lægger vægt på, at hotelbebyggelsen har en rimelig koncentrationsgrad. Det er således ikke hensigten at åbne for erhvervsmæssig udlejning af egentlige sommerhuse, heller ikke i forbindelse med hoteldrift. Hotelbebyggelse er efter udvalgets opfattelse langt mindre arealkrævende end »sommerhuskolonier«. Dette hensyn må tilgodeses i den lokalplan, der skal tilvejebringes.

Ved nyetablering af hoteller vil der normalt være tale om projekter af en sådan størrelse, at der skal udarbejdes lokalplan. Herigennem kan der stilles krav til projektets udformning, og det vil være muligt at undgå en for spredt bebyggelse.

Ved udvidelse af eksisterende hoteller vil der tilsvarende normalt skulle udarbejdes lokalplan. Der vil dog kun være lokalplanpligt, hvis der er tale om tilbyg-

ning af en vis størrelse eller hvis tilbygningernes udformning adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse. Der vil dog altid være en mulighed for kommunalbestyrelsen for at udarbejde lokalplan (lokalplanret).

I øvrigt vil restaurations- og hotellovens krav om sammenhæng mellem serveringsmulighed og overnatningsfaciliteter fortsat være gyldige.

Da sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse opretholdes bortset fra de nævnte situationer, vil det ikke være muligt for et hotel at opkøbe almindelige sommerhuse med henblik på udlejning.

Efter forslaget vil *feriecentre*, som ikke er omfattet af restaurations- og hotelloven, kunne etableres og udlejes uden tilladelse efter sommerhusloven, ikke kun som almennyttig virksomhed, men også på kommerciel basis, såfremt arealet er planlagt til feriecenteranvendelse. Beliggenheden, størrelsen og udformning af sådanne projekter reguleres gennem planlægningen. Bonusordningen forudsætter, at der her er tale om ferieboliger til udlejning, og at udlejningen ikke sker for mere end et år ad gangen til samme lejer. En overgang til »private« ferieboliger gennem langtidsudlejning er derfor ikke mulig. En ændret anvendelse gennem f.eks. opdeling i ejerlejligheder kan eventuelt stride mod den planlagte anvendelse af området. Også for feriecentrenes vedkommende gælder de ved hoteller anførte forudsætninger om afgrænsningen i forhold til arealkrævede sommerhusbebyggelse.

Både for feriecentre og hoteller er der tale om anlæg af en sådan størrelse, at der normalt er lokalplanpligt. For bonusordningen er det således uden betydning i hvilket område anlæggene placeres.

For alle *andre* end de ovenfor nævnte ferieboligformer indebærer forslaget, at sommerhuslovens reguleringssystem, herunder den hidtidige restriktive administrative praksis, opretholdes. Tilladelseskompetencen og tilsynsforpligtelsen efter sommerhusloven fastholdes efter forslaget ligeledes centralt som i dag. For almindelige sommerhuse indebærer forslaget således ingen reguleringsmæssig ændring i forhold til i dag, idet der dog foreslås en smidiggørelse og effektivisering af administrationen af loven, jfr. nedenfor.

5.3.2 Administrative forenklinger, justeringer og præciseringer

Som nævnt finder udvalget, at der sideløbende med den lempelse af loven, som bonusordningen er udtryk for, bør foretages en række administrative forenklinger, justeringer og præciseringer af loven, bl.a. ud fra de erfaringer, der er indhøstet ved administration af loven i de forløbne 15 år, jfr. kapitel 2.

For så vidt angår *forenklinger* finder udvalget, at der bør åbnes mulighed for, at konkret sagsbehandling kan afløses af en generel regulering. Dette kan ske ved, at der i loven skabes hjemmel til at udstede generelle retningslinier, hvis opfyldelse gør tilladelse uforholdsmæssig.

Sådanne retningslinier kan udarbejdes på grundlag af den hidtidige administrative praksis, og de bør bl.a. omfatte virksomheders erhvervelse og udlån af personalesommerhuse samt andelsbeboerforeningers og familiefondes erhvervelse og udlån/udleje. Der er mere detaljeret redegjort for denne del af forslaget i kapitel 6.

Af hensyn til tilsynet med overholdelse af sådanne generelle betingelser, må der samtidig være hjemmel til at forlange en erklæring herom ved tinglysning samt eventuel indberetning fra tinglysningsdommeren til tilsynsmyndigheden (Planstyrelsen).

Med hensyn til *justeringer* finder udvalget, at der i loven bør indsættes bestemmelser om klagefrist, klageberettigelse og administrativ endelighed samt etableres hjemmel for myndighederne til at foretage besigtigelser og forlange oplysninger i forbindelse med udøvelse af tilsynet.

Endelig bør der i loven indføjes en mere præcis definition af, hvad der forstås ved en bruger. Definitionen bør bl.a. angive, at en bruger i lovens forstand også er en person (fysisk som juridisk), der i forbindelse med salg eller på kommerciel basis i forbindelse med formidling af udlejning af en feriebolig giver garanti for en fast leje uafhængigt af, i hvilket omfang ferieboligen bliver udlejet.

Ved denne ændring tydeliggøres Miljøministeriets hidtidige fortolkning af sommerhuslovens brugerbegreb. En fortolkning som ministeriet i øvrigt har fået medhold i i Højesteret i en dom afsagt den 11. december 1987.

5.3.3 Timshare og langtidsudlejning

Som led i udvalgets arbejde er der foretaget en undersøgelse af timesharebegrebet og de kendte timeshareprojekter i Danmark, se Planstyrelsens rapport nr. 4, 1987.

Denne undersøgelse har bl.a. vist, at de eksisterende timesharekonstruktioner er forskellige kombinationer af kendte retlige former, jfr. i øvrigt afsnit 4.2, hvor der på grundlag af undersøgelsen er redegjort for timeshare.

Det fastslås her, at der ikke er grundlag for at betragte timeshare som en ny, særlig retlig form, der falder udenfor gældende regelsæt.

Udvalget kan tilslutte sig denne vurdering og finder, at der ikke er behov for en selvstændig regulering af timeshare.

Et vigtigt spørgsmål i relation til timeshare har været, hvorvidt lokale myndigheder kan forhindre, at ferieboliger til udlejning (typisk hoteller) overgår til timeshare. På baggrund af den gennemførte analyse må udvalget konkludere, at myndighederne gennem planlægningen kan forhindre en sådan anvendelse.

En lokalplanbestemmelse om hotelvirksomhed, d.v.s. virksomhed omfattet af restaurations- og hotelloven, jfr. afsnit 5.4.1, indebærer således, at der ikke lovligt kan etableres timeshare inden for det område lokalplanen dækker.

Udvalgets understregning af denne mulighed er ikke ensbetydende med, at det efter udvalgets opfattelse altid eller normalt vil være hensigtsmæssigt med en skarp afgrænsning til hotelvirksomhed. Tværtimod kan hoteldrift i kombination med timeshare eller andre former for private ferieboliger være hensigtsmæssigt.

Lokalplanen må i givet fald positivt formuleres således, at hotelanvendelsen kan kombineres med f.eks. timeshare.

I øvrigt har udvalgets forslag ikke konsekvenser for timeshare og langtidsudlejning af ferieboliger, hvor retstillingen forbliver som den er i dag.

5.4 Forholdet til anden lovgivning

I det foregående er udvalgets forslag især behandlet i relation til planlovgivningen, herunder by- og landzonenloven. Andre lovgivningsområder med betydning for ferieboligområdet er kort omtalt. Af disse behandles i det følgende restaurations- og hotelloven, erhvervsloven og landbrugsloven.

5.4.1 Restaurations- og hotelloven

I relation til udvalgets forslag har restaurations- og hotelloven især betydning, fordi det hotelbegreb, som anvendes i den fysiske planlægning, som udgangspunkt svarer til hotelbegrebet i restaurations- og hotelloven.

Den øgede vægt på en planlægningsmæssig regulering nødvendiggør en klar hoteldefinition, idet det typisk er igennem en bestemmelse om at området skal anvendes til hoteldrift, at det er muligt at sikre en fra myndighedernes side ønsket anvendelse.

Kravene i restaurations- og hotelloven og Industriministeriets fortolkning heraf fremgår af afsnit 2.4.3 og 4.2.5. Det centrale heri er dels et krav om serveringsmulighed, dels et krav om, at der skal være tale om virksomhed med modtagelse af overnattende gæster, hvilket bl.a. indebærer, at der ikke må være tale om en lukket brugerreds, idet en sådan kreds ikke kan betegnes som gæster i restaurations- og hotellovens forstand.

Denne praksis indebærer, at når et område i planlægningen udelukkende er fastlagt til hotelformål, kan der ikke lovligt det pågældende sted etableres private ferieboliger i form af f.eks. timeshare, medmindre ferieboligen i overvejende grad udlejes til andre end ejeren eller dem, der har timesharerettigheder.

Da det samtidig er muligt i planlægningen at stille yderligere krav til bebyggelsesudformning, således at der f.eks. stilles strengere krav til sammenhæng

i hotelbebyggelsen end det, der følger af restaurations- og hotellovens krav om sammenhæng mellem værelses-/lejlighedsudlejning og serveringsmulighed, medfører udvalgets forslag ikke konsekvenser for restaurations- og hotelloven.

Bonusordningen efter sommerhusloven fritager ikke de nævnte ferieboligttyper fra overholdelse af anden lovgivning. Såfremt de er omfattet af restaurations- og hotelloven, må de krav der følger heraf overholdes.

5.4.2 Lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervsloven)

Efter erhvervsloven kan personer, der ikke har bopæl i Danmark eller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, ikke uden Justitsministeriets tilladelse erhverve fast ejendom i Danmark.

For så vidt angår sondringen mellem udlejning og erhvervelse, har Justitsministeriet og Planstyrelsen anlagt den praksis, at ethvert lejeforhold, der går ud over 15 år, må sidestilles med erhvervelse og derfor betragtes som omfattet af erhvervsloven, mens lejeforhold på op til og med 15 år kræver udlejningstilladelse i henhold til sommerhusloven.

Efter udvalgets forslag vil erhvervsmæssig udlejning, hvor der indgås lejemål for mere end et år ad gangen, fortsat være omfattet af sommerhuslovens krav om tilladelse.

For langtidsudlejning ud over et år og timeshare i form af udlejning, vil den praktiske »arbejdsdeling«, der ligger i sondringen mellem udlejning under og over 15 år, kunne opretholdes. Udlejning for mere end et år og til og med 15 år vil fortsat være omfattet af sommerhuslovens krav om udlejningstilladelse. Udlejning for et længere tidsrum end 15 år sidestilles med salg og er således omfattet af erhvervsloven.

Da det er forudsat, at den hidtidige restriktive praksis ved administration af sommerhusloven opretholdes, vil de hensyn, der lå bag lovens vedtagelse i 1972, også efter udvalgets forslag blive tilgodeset.

5.4.3 Lov om landbrugsejendomme

Lov om landbrugsejendomme indeholder bl.a. en række restriktioner for persons og selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme. Loven har desuden en bestemmelse om bopælspligt og regler, der regulerer udlejning og forpagtning.

Det er udvalgets opfattelse, at landbrugslovens bestemmelser medvirker til at sikre, at der ikke åbnes mulighed for tilsidesættelse af de hensyn, der i dag bl.a. varetages gennem sommerhusloven.

Udvalgets forslag medfører ikke konsekvenser for lov om landbrugsejendomme.

6 Udvalgets forslag

6.1 Ændring af sommerhusloven

6.1.1 Bonusordningen

Den lempelse i loven, som udvalget med bonusordningen foreslår gennemført, bør udformes på en sådan måde, at der senere - hvis der viser sig behov for det - er muligt at inddrage andre ferieboligtper end de af udvalget foreslåede. Udvalget har peget på områder, hvor der i dag er behov for lempelser, men erkender, at der hurtigt kan opstå nye ferieboligformer, som det vil være hensigtsmæssigt at inddrage under bonusordningen.

Dette bør i givet fald kunne ske uden nye lovændringer.

Det vil derfor være mest hensigtsmæssigt at udforme ændringen som en bemyndigelse til miljøministeren til at fritage ferieboliger fra kravet om tilladelse til udlejning. Det skal fremgå, at forudsætningen herfor er, at etablering og udlejning af ferieboligerne sker i overensstemmelse med den regionale og lokale planlægning og at der i kraft heraf er meddelt tilladelse efter by- og landzoneloven eller udarbejdet lokalplan for anlægget.

Bemyndigelsen bør i første omgang benyttes til at fritage de af udvalget beskrevne ferieboligtper, d.v.s. primitive feriehytter og hyttebyer, ferielejligheder indrettet i tidligere landbrugsbygninger, feriecentre samt feriehoteller og kursuscentre, hvortil der eventuelt er knyttet huse eller hytter. Udlejningen må for alle de nævnte anlæg højst finde sted for et år ad gangen.

Hvis listen senere ønskes udvidet, fordi hensynet til turisme og friluftsliv taler for det, skal det sikres, at udvidelsen ikke sker på bekostning af lovens øvrige formål.

Bemyndigelsen kan mest hensigtsmæssigt indarbejdes i lovens kapitel 1. Sammenhængen mellem lovens kapitel 1 (udlejning) og kapitel 3 (erhvervelse) kan med udvalgets forslag opretholdes. Selskaber, foreninger og andre sammenslutninger skal således fortsat indhente tilladelse til erhvervelse af fast ejendom efter kapitel 3, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Den ferieboligudlejning, som i kraft af bonusordningen fritages fra kravet om udlejningstilladelse efter sommerhusloven, vil normalt falde ind under en er-

hvervsmæssig udnyttelse. Selskabers, foreningers og andre sammenslutningers erhvervelse til dette formål vil derfor ikke kræve tilladelse efter sommerhusloven.

I forbindelse med de nedenfor angivne forslag til administrative forenklinger og justeringer, som vil lette forholdene også for den ikke-erhvervsmæssige udlejning af ferieboliger, foreslår udvalget endnu en bemyndigelse til miljøministeren. Det vil være hensigtsmæssigt, at udfyldelse af disse bemyndigelser sker i en samlet bekendtgørelse fra ministeren.

6.1.2 Forenklinger og præciseringer

For så vidt angår administrative *forenklinger* foreslår udvalget, at der åbnes mulighed for, at konkret sagsbehandling i en række tilfælde kan afløses af en generel regulering. Det vil sige, at der angives nogle generelle retningslinier, hvis opfyldelse gør tilladelse uforholden.

Denne ændring kan ligeledes gennemføres ved at indsætte en bemyndigelse til ministeren i lovens kapitel 1. Herved er det muligt i en række situationer at fritage fra kravet om tilladelse og undgå den hermed forbundne sagsbehandling, såfremt nogle nærmere angivne betingelser er opfyldt. I disse situationer vil der ikke nødvendigvis ligge konkret planlægning eller zonetilladelse til grund. Fritagelsen fra kravet om tilladelse vil især vedrøre den udlejning og erhvervelse, som foretages af virksomheder m.v., men som ikke har erhvervsmæssig karakter.

Udvalget foreslår, at der i følgende situationer ikke skal indhentes tilladelse til udlejning, henholdsvis erhvervelse efter sommerhusloven. De nævnte situationer beskriver de tilfælde, hvor der i dag normalt meddeles tilladelse, samt de vilkår tilladelserne typisk indeholder.

- Virksomheders og selskabers erhvervelse og udlejning eller udlån af feriebolig til de ansatte, hvis virksomheden eller selskabet har mindst 6 ansatte, der kan benytte ferieboligen. Ferieboliger må ikke benyttes af virksomhedens ejer, anpartshavere, aktionærer - medmindre der er tale om indehavere af såkaldte medarbejderaktier - eller den administrerende direktør. Virksomheden eller selskabet skal have forretningssted i Danmark.
- Virksomheder og selskabers erhvervelse og udleje/udlån af timeshare-lejligheder eller -huse til virksomhedens ansatte. Dog kan en virksomhed eller et selskab erhverve og udleje/udlåne maksimalt 2 timeshare-uger pr. ansat årligt. Virksomheden/selskabet skal have mindst 2 ansatte, der kan benytte ferielejligheden. Anpartshavere, aktionærer (undtagen indehavere af medarbejderaktier) eller administrerende direktører kan ikke benytte ferieboligen. Virksomheden eller selskabet skal have forretningssted i Danmark.

- Erhvervsmæssig udlejning i det omfang der tidligere er meddelt tilladelse hertil og udlejningsvirksomheden overtages af ægtefælle eller børn.
- Statens og kommuners udlejning til kolonihaver og feriekolonier.
- Grundejerforeningers erhvervelse af fast ejendom til fri- eller parkeringsarealer.
- Danske personaleforeninger og fagforeningers erhvervelse og udlejning/udlån til foreningens medlemmer.
- Andelsboerforeningers erhvervelse og udlejning/udlån til foreningens medlemmer.
- Familiefondes erhvervelse og udlejning/udlån til personer, der er begunstiget efter fonden, hvis der er tale om en afgrænset kreds defineret ved det familiemæssige tilhørsforhold.
- Igangværende erhvervsmæssig udlejning af grund, hvorpå der er opført en feriebolig, som lejeren har opført.

Som nævnt foreslår udvalget, at der udstedes en samlet bekendtgørelse om bonusordningen og de administrative forenklinger.

I forbindelse hermed kan hjemlen i lovens kapitel 3 til ved selskabers, foreningers og andre sammenslutningers erhvervelse af fast ejendom at forlange en erklæring om, at betingelserne for erhvervelsen er opfyldt, udstrækkes til at omfatte ovennævnte situationer. Afgivelse af en sådan erklæring vil i kombination med tinglysningsdommernes indberetningspligt sikre, at der kan føres tilsyn med overholdelse af bestemmelserne. Det kan i den forbindelse overvejes, om det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde en standarderklæring til brug ved tinglysningen.

Udvalget foreslår endvidere, at loven ændres således, at det af loven eller bemærkningerne hertil fremgår, at en bruger i lovens forstand bl.a. er en person (juridisk som fysisk), der i forbindelse med salg eller formidling af udlejning af en feriebolig giver garanti for en fast leje, uafhængig af i hvilket omfang ferieboligen bliver udlejet.

6.1.3 Udlejning til campingformål

Erhvervsmæssig udlejning eller udlejning for et længere tidsrum end 6 uger af arealer til camping kræver tilladelse efter sommerhusloven.

Miljøministeren har i henhold til sommerhuslovens § 2, stk. 2, bemyndiget amtsrådene til at træffe afgørelse om meddelelse af tilladelser til udlejning til campingformål.

Udvalgets forslag har ikke konsekvenser for disse bestemmelser.

6.1.4 Administrative bestemmelser

Udvalget foreslår, at der i loven indsættes bestemmelser om klagefrist, klageberettigelse og administrativ endelighed samt etableres hjemmel for myndighederne til at foretage besigtigelser og forlange oplysninger i forbindelse med udøvelse af tilsynet.

Klagefristen foreslås fastsat til 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt den pågældende. En sådan regel findes i dag i sommerhuslovens § 7c, stk. 7, om klage over kommunalbestyrelses afgørelser efter § 7a (helårsbeboelse i sommerhusområder).

Kredsen af klageberettigede foreslås begrænset til

- den, til hvem afgørelsen er rettet, samt
- enhver, der må antages at have en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.

Det foreslås samtidig i loven fastsat, at klage indsendes til den myndighed, der har truffet afgørelsen, idet denne myndighed herefter sender klagen til klagemyndigheden, ledsaget af det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse.

En sådan bestemmelse svarer - med modifikationer - til bestemmelser i miljøbeskyttelsesloven, til den ordning der er etableret i zoneloven med tilhørende cirkulære og til sommerhuslovens bestemmelser om klage over afgørelser vedrørende helårsbeboelse.

Efter sommerhusloven har miljøministeren kompetencen til at træffe afgørelse vedrørende udlejning af feriebolig m.v. I Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 897 af 15. december 1986 (>delegationsbekendtgørelsen<), § 16, stk. 1, nr. 1, er kompetencen til at træffe disse afgørelser tillagt Planstyrelsen i 1. instans med klageadgang til ministeren.

For at give mulighed for en forenkling af klagebestemmelserne foreslår udvalget, at der gives ministeren hjemmel til at gøre Planstyrelsens afgørelser vedrørende udlejning og erhvervelse endelige.

Såfremt der med baggrund i Arealudvalgets 2. delbetænkning (betænkning nr. 1120, 1987) om det fremtidige ankesystem på Miljøministeriets og byggelovens område stilles forslag om ændringer af ankesystemerne, finder udvalget, at sommerhuslovens klagesystem bør tilpasses dertil.

Sommerhusloven har ingen bestemmelser om, at tilsynsmyndighederne har adgang til private ejendomme for at tilvejebringe oplysninger til brug for tilsynet. Dette foreslås ændret, således at der i sommerhusloven indsættes en bestemmelse, der udtrykkeligt fastsætter, at tilsynsmyndighederne har adgang til at besigtig-

ge privat ejendom. En sådan besigtigelsehjemmel findes i en lang række love, bl.a. zoneloven, kommuneplanloven og miljøbeskyttelsesloven.

6.2 Retningslinier for administration af anden lovgivning vedrørende fysisk planlægning

Udvalgets forslag bygger bl.a. på, at en række hensyn, der i dag varetages gennem sommerhusloven, fremover primært skal varetages gennem planlægningen. For at sikre dette og for at sikre en vis ensartethed på landsplan, foreslår udvalget, at der i landsplandirektivet om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse og i cirkulæret om administration af by- og landzoneloven, foretages en tilpasning til den foreslåede ændring af sommerhusloven.

6.2.1 Landsplandirektiv om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse

Gennemføres de foreslåede ændringer af sommerhusloven, bør der ved ændring af cirkulæret om ferie- og fritidsbebyggelse indføres en beskrivelse af denne ændring samt konsekvenserne for planlægningen. Det skal bl.a. fremgå, at det fremover vil være relevant at udarbejde regionplanretningslinier for feriehytter, hyttebyer, ferie på landet og feriecentre.

Det kan endvidere fremgå, at for større anlæg er fritagelsen for udlejningstilladelse efter sommerhusloven afhængig af en lokalplan, mens bonusordninger for mindre anlæg i landzone kan gennemføres på grundlag af en tilladelse efter by- og landzoneloven.

I redegørelsen for lokalplaner for større anlæg bør sammenhængen med sommerhusloven være beskrevet, herunder at udlejning kun må finde sted for et år ad gangen.

Der er i udvalget enighed om, at der i forbindelse med en gennemførelse af forslaget bør iværksættes en oplysningsvirksomhed overfor planlægnings- og zonestyrelserne. Udvalget har ikke taget stilling til, om oplysningsvirksomheden skal knyttes til cirkulæret om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse eller ske på anden vis.

6.2.2 Cirkulære om administration af by- og landzoneloven

I cirkulære om administration af by- og landzoneloven bør den foreslåede bonusordning kort beskrives, herunder hvilke ferieboligformer, der kan fritages for kravet om udlejningstilladelse efter sommerhusloven i kraft af tilladelsen efter by- og landzoneloven. Det vil samtidig være hensigtsmæssigt, at der i tilladelsen redegøres kort for sammenhængen med sommerhusloven, herunder at udlejningen højst må ske for et år ad gangen til samme lejer.

Det må endvidere fremgå, at tilladelse efter by- og landzoneloven til indretning

af ferielejligheder i overflødiggjorte landbrugsbygninger normalt kun bør meddeles til et mindre antal sengepladser/værelser.

Meddeles der undtagelsesvis tilladelse til indretning af mere end 6 værelser/8 sengepladser, må der gøres opmærksom på, at udlejningen er omfattet af restaurations- og hotelloven, hvis der er serveringsmulighed i tilknytning til udlejningen. Dette indebærer særlige krav til brandsikring, hygiejne m.v.

Bilag 1

MILJØMINISTERIET
Departementet
5. kontor

Den 21. april 1986
J.nr. D 84-35606-1
BK/AR-0025t

Kommissorium for ferieboligudvalget

(Udvalg vedrørende sommerhuslovens udlejningsbestemmelser)

Udvalget har til opgave *at* gennemgå sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse og *at* vurdere behovet for ændringer i lovens bestemmelser og i administrationen af dem.

Gennemgangen skal ske under hensyn til

- at loven blev tilvejebragt i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber,
- at Miljøministeriet og Planstyrelsen har indvundet erfaringer med og fastlagt en praksis for lovens administration,
- at planreformen er gennemført, således at der nu foreligger regionplaner og snart kommuneplaner for hele landet,
- at der er udsendt et cirkulære om ferie- og fritidsbebyggelse (nr. 169 af 28. august 1981),
- at der er opstået former for udlejning og erhvervelse, der ikke var kendt i 1972, f.eks. timeshare, og
- at der er fremsat ønsker om etablering af nye former for overnatningsmuligheder til feriemål.

Udvalget kan i sit arbejde støtte sig på bidrag fra sagkyndige og indhente oplysninger fra institutioner, der ikke er repræsenteret i udvalget, ligesom man kan søge informationer om lovgivningen i andre lande. Udvalget kan nedsætte underudvalg til nærmere at undersøge enkelte dele af kommissoriet.

Afslutning af udvalgets arbejde

Udvalget skal afslutte sit arbejde inden udgangen af 1987 med udarbejdelse af en betænkning. Betænkningen skal indeholde udvalgets redegørelse samt vurderinger og eventuelle forslag til ændring i bestemmelser eller praksis.

Udvalgets sammensætning

Udvalget sammensættes med repræsentanter fra:

- Amdsrådsforeningen i Danmark,
- Kommunernes Landsforening,
- Hovedstadsrådet,
- Centralforeningen for hotel- og restaurationsvirksomhed,
- Feriehusudlejernes Brancheforening,
- De samvirkende danske turistforeninger,
- Danmarks Turistråd,
- Friluftsrådet,
- Industriministeriet,
- Justitsministeriet,
- Ministeriet for skatter og afgifter,

- Fredningsstyrelsen,

Formandskabet varetages af Planstyrelsen.

Udvalgets sekretariat

Varetages af Planstyrelsen.

Bilag 2

Planstyrelsen
10. kontor

1987

Notat om problemer vedrørende helårshuses anvendelse som ferieboliger og eksisterende reguleringsmuligheder

1 Tidligere initiativer

I gennem de senere år er der set flere eksempler på, at helårshuse sælges til feriefornål. Flest eksempler kendes fra Skagen og andre kystnære bysamfund samt i mere begrænset omfang i det åbne land i forbindelse med nedlagte landbrugsejendomme og på de små øer.

Skagen og andre kommuner rettede i 1981 henvendelse til miljøministeren og anmodede om, at der søgtes tilvejebragt et lovgrundlag, der på planlægningsbasis sikrer kommunerne mulighed for effektivt at planlægge og fastholde eksisterende boligområder til helårsbeboelse.

Der blev i forlængelse heraf taget kontakt til bl.a. Kommunernes Landsforening, som foreslog, at der blev gennemført et udvalgsarbejde til kulegravning af problemerne. Der har siden været flere drøftelser med Kommunernes Landsforening, og miljøministeren havde den 2. november 1983 et møde i Skagen, hvori Kommunernes Landsforening og flere af de berørte kommuner var repræsenteret.

Fra Miljøministeriets side har man ikke ønsket et udvalgsarbejde om problemstillingen. Det har været ministeriets opfattelse, at et udvalgsarbejde ikke skønnes at kunne resultere i væsentligt nyt med hensyn til belysning af problemets karakter, samt at det næppe kan føre **til**, at der vil kunne gennemføres regler, som i praksis vil kunne give kommunerne adgang til en videre regulering, end hvad der er mulighed for efter gældende lovgivning. Dette skyldes bl.a., at de forslag der var på tale, ville betyde et uforholdsmæssigt stort indgreb i den private ejendomsret.

2 Problemets omfang

Der foreligger ikke nogen a'jourført opgørelse over omfanget af problemet med helårsboligers overgang til ferieboliger. Kommunernes Landsforening foretog efter aftale en undersøgelse i 1983 ved en henvendelse til de 25 kommuner, som havde rejst spørgsmålet.

For størsteparten af de berørte kommuner var problemet med overgang til sommerbeboelse i helårsbeboelser udbredt i såvel land- som byzoner (landsbyer). Enkelte landsbyer var mere belastede end andre, hvilket som hovedregel skyldes deres beliggenhed ud til kysten. Ved sommerbeboelser i det åbne land er der hovedsageligt tale om nedlagte landbrugsejendomme. For enkelte af kommunerne var problemet størst i ældre bevaringsværdige bydele i lidt større bysamfund, der ligger attraktivt. 17 af de spurgte kommuner opgjorde antallet af helårsboliger, der anvendtes til sommerbeboelse, til ialt ca. 2.300.

Meget tyder på, at overgang af helårshuse til ferieboliger ikke er stoppet. Tværtimod har der vist sig tendens til, at udviklingen er blevet forstærket i forbindelse med salg af ejendomme på timeshare-basis. Denne type ferieboligsalg er indtil videre navnlig set i Skagen kommune. Her sælges både tidligere hoteller, nye feriecentre, eksisterende helårshuse og nye parcelhuse på timesharekontrakter. Skagen kommune har ikke nogen egentlig opgørelse over hvor mange helårshuse, der anvendes til sommerbeboelse, men det skønnes, at det drejer sig om ialt 160 huse.

3 Beskrivelse af problemstillingen

Fraflytning fra boliger i bymidter skyldes bl.a., at disse ofte er ældre med ringe faciliteter, og at befolkningen - i det omfang de har økonomisk mulighed derfor - ofte ønsker at flytte til parcelhuskvarterer med rummelige og veludstyrede boliger.

Tendensen til faldende befolkningstal i bymidterne forstærkes, hvor der tillige sker en generel fraflytning fra den pågældende kommune eller egn som helhed.

Samspillet mellem generelt dalende befolkningstal og udflytning fra bymidterne gør sig gældende for en del af de byer, der har problemet med helårsboligers anvendelse til ferieformål. I andre af byerne er befolkningstallet stigende, samtidig med at bymidterne har et udflytningsproblem.

En tredje faktor, der spiller ind på situationen i de berørte byer, er efterspørgslen efter fritidsboliger i de ældre byområder.

En stor efterspørgsel efter sådanne fritidsboliger medfører prisstigninger på de gamle huse, hvilket forstærker tendensen for fastboende til at fraflytte bymidten. Huspriserne bliver for høje for kommunens egne boligsøgende, og hertil kommer, at husene i mange tilfælde kræver ret store investeringer i moderne faciliteter, isolering m.v. for at bringes til normal helårsstandard. De samlede udgifter ved køb og istandsættelse af de ældre huse må ofte antages at være så store, at det for den boligsøgende bedre - eller lige så godt - kan betale sig at købe et nyt hus i byens udkant.

Problemstillingen har fået nye aspekter med timesharesalg af ferieboliger. I

løbet af forårs- og sommersæsonen 1986 har man i Skagen kommune kunnet se, at dette bevirker en yderligere forstærkelse af den hidtidige tendens til helårsboligers overgang til ferieboligbenyttelse. Kommunen har peget på nogle mulige konsekvenser af denne udvikling, bl.a. at prisniveauet på helårshuse stiger, hvorved beboerne ikke kan fastholdes i bymidten og gennemførelse af ekspropriationer fordyres, at dimensionering af kloak- og vejsystem vanskeliggøres, at administrationen vanskeliggøres som følge af mange ejere, samt at byen mister sin identitet, fordi husene bebos af en strøm af skiftende beboere, som forbliver anonyme for lokalbefolkningen.

4 Eksisterende reguleringsmuligheder

De to vigtigste muligheder for at begrænse eller helt forhindre, at helårsboliger mod myndighedernes ønske skifter anvendelse til ferieboligformål er lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om kommuneplanlægning (lokalplaninstituttet).

Efter § 50 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat kan benyttes til helårsbeboelse. Har kommunalbestyrelsen nægtet et sådant samtykke, kan ejeren efter §51 i boligreguleringsloven anmode kommunalbestyrelsen at anvise en lejer til boligen. Hvis kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke til ibrugtagningen til anden anvendelse for meddelt.

Lovens formål er at sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende helårsboligmasse for at undgå eller begrænse bolignød.

Bestemmelserne kan kun anvendes, når der findes boligsøgende i området, og den er derfor ikke tilstrækkelig til en samlet løsning af det foreliggende problem.

§ 18, stk. 1, nr. 8 i kommuneplanloven giver mulighed for i en lokalplan at optage bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger, som lokalplanen omfatter.

Traditionelt har adskillelsen mellem helårs- og sommerhusområder været forstået således, at helårsanvendelse har været ensbetydende med visse krav til byggestandard kombineret med en *ret* - men ikke en *pligt* - til helårsbrug af de pågældende boliger.

Udlæg til sommerhusområde har omvendt betydet lempeligere krav til byggestandard og *forbud* mod helårsanvendelse.

Af forarbejderne til kommuneplanloven fremgår det imidlertid, at kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 8, åbner mulighed for ret detaljerede og differentierede bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger i et af en lokalplan omfattet område, når sådanne bestemmelser er planlægningsmæssigt begrundede.

Planstyrelsen har derfor antaget, at der kan optages bestemmelser i en lokalplan om, at en bebyggelse forbeholdes til helårsbenyttelse.

En sådan lokalplanbestemmelse må dog kunne begrundes i snæver sammenhæng med planlægningen i øvrigt for området - eventuelt, men ikke alene - i form af bevaringsplanlægning.

Det følger af kommuneplanlovens § 31 om lokalplaners retsvirkninger, at det ikke vil være muligt at gribe ind over for den allerede eksisterende lovlige anvendelse af en bebyggelse. Det vil således ikke være muligt at tvinge boliger, der lovligt er overgået til anvendelse som sommerboliger, tilbage til anvendelse til helårsbeboelse.

5 Konklusion

Efter påny at have gennemgået problemstillingen, har Miljøministeriet fastholdt sin hidtidige vurdering, nemlig at de eksisterende reguleringsmuligheder er tilstrækkelige.

Bilag 3

Skattedepartementet
Departementet for told- og forbrugsafgifter

1987

Skatter og afgifter i forbindelse med udlejning og udlejningsformidling af ferieboliger

1 Skatteregler for udlejning af feriebolier

Skattereglerne for ferieboliger er som udgangspunkt de samme som for huse til helårsbeboelse. Det betyder for det første, at ejeren skal indtægtsføre en lejeværdi for hele indkomståret. Det betyder for det andet, at sommerhusejere, men ikke ejere af fritidsejerlejligheder, kan foretage det såkaldte standardfradrag for vedligeholdelse. Det betyder for det tredje, at ejendomsskatter på ferieboligen ikke kan fradrages.

Der gælder særlige regler, i det omfang en feriebolig udlejes.

Hvis et sommerhus udelukkende benyttes til udlejning, behandles det skattemæssigt på samme måde som andre udlejningsejendomme. I givet fald er der tale om en erhvervsmæssig anvendelse, som kræver tilladelse efter sommerhusloven. I kraft af den restriktive tilladelsespraksis efter sommerhusloven, vil reglen i praksis kun have betydning for udlejningsvirksomhed, som var etableret før sommerhuslovens ikrafttræden i 1972, og hvor der er opnået tilladelse til fortsættelse af denne virksomhed.

Sidestillingen med andre udlejningsejendomme indebærer, at ejeren kan fratrække udgifter til vedligeholdelse af ferieboligen, afskrivninger på inventar og ejendomsskatter m.v. som driftsudgifter i sin personlige indkomst. Selve sommerhuset kan derimod som altovervejende hovedregel ikke afskrives. Udlejeren skal til gengæld indtægtsføre sine lejeindtægter som personlig indkomst.

Hvis en feriebolig kun udlejes en del af året, men ellers benyttes af ejeren selv, har ejeren mulighed for at vælge mellem to regelsæt for beskatningen. I begge tilfælde medregnes indtægten ved udlejningen til kapitalindkomsten.

Ejeren kan enten vælge at foretage opgørelse af sine driftsomkostninger i forbindelse med udlejning.

Det indebærer, at ejeren kan fradrage vedligeholdelsesudgifter vedrørende ind-

bo og inventar, skattemæssige afskrivninger på indbo og inventar, udgifter til annoncering, udlejningsbureau, lys og gas m.v., ejendomsskatter og standardfradrag for vedligeholdelse af sommerhuset (men ikke af fritidslejlighed). Fradragene skal foretages forholdsmæssigt svarende til den erhvervmæssige benyttelse.

Ejeren skal indtægtsføre lejeindtægten, mens lejeværdien nedsættes forholdsmæssigt for den del af året, hvor ferieboligen har været udlejet.

Ferieboligejeren kan i stedet vælge at foretage et fradrag på 40 pct. af den modtagne leje. Denne mulighed står dog ikke åben for husejere, der tidligere har anvendt den regnskabsmæssige opgørelse, der er omtalt ovenfor.

40 pct.'s fradraget skal dække samtlige de med udlejningen forbundne udgifter. Dog kan standardfradraget (for sommerhuset) og en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne fradrages ved siden af 40 pct.'s fradraget.

Udover den modtagne leje skal ejeren indtægtsføre lejeværdi for hele indkomståret.

2 Moms ved **udlejning af ferieboliger her i landet**

Efter momslovens § 2 omfatter afgiftspligten alle nye og brugte varer samt alle ydelser, bortset fra (bl.a.) udlejning, bortforpagtning og administration af fast ejendom. Afgiftspligtig er dog udlejning af campingplads, værelser i hoteller, gæstgiverier, moteller o.lign., samt udlejning af værelser i virksomheder, der udlejer for kortere tidsrum end 1 måned.

Sommerhuse. Udlejningen er momsfri. Som sommerhuse anses selvstændigt matrikulerede ejendomme med beboelsesmulighed for en familie (normalt op til 8 personer) og med tilhørende grundareal, eller 2 bygninger beliggende på samme matrikel, og som er indrettet som selvstændige boliger, f.eks. 2 sommerhuse eller 1 sommerhus og 1 parcelhus. Definitionen af fast ejendom (sommerhuse) er gældende for ejendomme, beliggende såvel i egentlige sommerhusområder som i land- og byzoneområder.

Ferielejligheder. Udlejningen er momspligtig, når udlejningen sker for kortere tidsrum end 1 måned. Udlejningsformen »bondegårdsferie« er ligeledes momspligtig, men med en særlig afregningsform. Udlejningsformen »ferie på landet« er momsfri, såfremt der højst udlejes 2 selvstændige udlejningsenheder (huse eller lejligheder - selvom de ikke er særskilt matrikulerede - som uden for ferieresonen kan tjene almindelige boligformål). Udlejes der mere end 2 enheder, skal der svares afgift af hele udlejningsvirksomheden.

3 Moms ved formidling af ferieboligudlejning her i landet

Efter momslovens § 2 omfattes formidlingsvirksomhed af afgiftspligten. Der skal således betales moms i forbindelse med formidling af ferieboligudlejning som nævnt ovenfor i punkt 2.

Der skal også betales moms, når et rejsebureau formidler udlejning af ferieboliger. Formidlingsvirksomhed i forbindelse med sådan udlejning omfattes nemlig ikke af undtagelsesbestemmelsen for rejsebureauvirksomhed i momslovens § 2, stk. 3, punkt m. Dette har medført visse problemer, specielt med vesttyske rejsebureauer, der opererer i Danmark. Disse bureauer ønsker ikke at betale dansk moms af udlejningsformidling - når de optræder i eget navn - af danske sommerhuse, idet de betaler moms i Vesttyskland, hvor rejsebureauvirksomhed omfattes af momspligten.

Fra dansk side har man efter forhandling imidlertid tiltrådt, at rejsebureauereglerne, som hidtil ikke har omfattet formidling af ferieboligudlejning, kan anvendes i tilfælde, hvor formidlingsydelsen er indeholdt i en samlet pakke. Dette indebærer, at bureauet udover ophold i et sommerhus leverer én eller flere supplerende ydelser, f.eks. anden overnatning, transport, forplejning, udflugter m.v.

Hvis bureauet derimod i realiteten alene står som formidler af sommerhusudlejning, skal der betales moms i Danmark. Dette hænger sammen med reglerne i EF's 6. momsdirektiv, der gælder for alle EF-medlemslandene. Efter dette direktiv er leveringsstedet - og dermed beskatningsstedet - for tjenesteydelser vedrørende fast ejendom dér, hvor ejendommen er beliggende.

De fastsatte retningslinier betyder derfor, at vesttyske rejsebureauer skal betale moms her, medmindre udlejningen kan siges at være en del af en pakkerejse, d.v.s. en efter tysk opfattelse typisk rejsebureauydelse. Retningslinierne sikrer, at bureauernes ydelser under alle omstændigheder momsbelægges, men også at der ikke finder dobbeltbeskatning sted.

