



**EJENDOM
DANMARK**

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

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

5. februar 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilsynet med reglerne

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

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

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

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

Venlig hilsen

f. 
Morten Østrup Møller