

HØRINGSUDKAST

Fremsat den [x. november 2018] af
erhvervsministeren (Rasmus Jarlov)

Forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v.

(Korttidsudlejning af egen helårsbolig)

§ 1

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

1. Lovens *titel* affattes således:

»Lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v.«

2. *Overskriften* til kapitel 1 affattes således:

»Kapitel 1.

Erhvervsmæssig udlejning m.v. af fast ejendom«.

3. Efter kapitel 1 indsættes:

»Kapitel 2

Korttidsudlejning af egen helårsbolig

§ 5. Privatpersoner kan korttidsudleje egen helårsbolig i højst 30 dage pr. kalenderår.

Stk. 2. Privatpersoner kan korttidsudleje egen helårsbolig i højst 70 dage pr. kalenderår, eller mere jf. § 6, stk. 1, såfremt udlejningen udelukkende formidles af en tredjepart, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 gælder udelukkende ved korttidsudlejning af hele boligen.

Stk. 4. Retten efter § 5, stk. 2, påvirkes ikke af, at husrum i boligen korttidsudlejes særskilt, såfremt denne korttidsudlejning udelukkende formidles af en tredjepart, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43.

§ 6. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en højere grænse for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig på op til 100 dage pr. kalenderår, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at forholdene på det lokale boligmarked ikke taler imod dette.

Stk. 2. Fastsætter kommunalbestyrelsen en højere grænse for korttidsudlejning, jf. stk. 1, skal dette indberettes til Erhvervsstyrelsen.«

4. I § 10 a, stk. 2, indsættes efter »§ 4«: », § 5, stk. 1-2,«.
5. I § 10 b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 1 og § 4« til: »§§ 1, 4 og 5«.
6. I § 10 e, stk. 1, indsættes efter »af erhvervs- og vækstministeren«: », afgørelser truffet efter forskrifter fastsat i medfør af § 3, 1. pkt.«.

7. Efter § 11 indsættes:

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

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

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

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 3. juli 2015, som ændret ved § 2 i lov nr. 1879 af 29. december 2015, § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 4 i lov nr. 555 af 29. maj 2018, foretages følgende ændring:

1. I § 50 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Korttidsudlejning, jf. §§ 5 og 6 i lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v., er ikke i strid med stk. 1.«

§ 3.

I lov om forpligtende kommunale samarbejder, jf. lovbekendtgørelse nr. 432 af 30. april 2018, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 2, nr. 3, litra m ændres »lov om sommerhuse og camping m.v.« til: »lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v.«

§ 4.

Loven træder i kraft den 1. januar 2019, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 5 i lov om sommerhuse og camping m.v. som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, træder i kraft den 1. januar 2021.

§ 5.

Privatpersoner kan fra den 1. januar 2018 til og med den 31. december 2020 korttidsudleje egen fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, uanset om udlejningen formidles af tredjepart, som foretager indberetning til indkomstregisteret.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

2. Lovforslagets indhold.
 - 2.1. Korttidsudlejning til ferie- og fritidsformål
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. 2.1.1.1. Sommerhusloven
 - 2.1.1.2. Boligreguleringsloven
 - 2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.1.2.1. Sommerhusloven
 - 2.1.2.2. Boligreguleringsloven
 - 2.2. Kommunernes tilsyn og kontrol
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne.
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgere
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Digitaliseringsparat lovgivning
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget er et led i udmøntningen af den politiske aftale om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien, som blev indgået den 17. maj 2018 mellem Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet samt Det Radikale Venstre. Med lovforslaget indføres de aftalte grænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig. Tilsynet med reglernes overholdelse henlægges til kommunerne og overtrædelser heraf belægges med bødestraf. Desuden ændres lovens titel. Der foreslås desuden rettet op på en hjemmelsmangel i forhold til klageadgang over afgørelser truffet efter forskrifter (campingreglementet), som er udstedt efter sommerhuslovens § 3 om campingpladsens indretning og benyttelse.

1.1. Lovforslagets formål og baggrund

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

Deleøkonomiske aktiviteter kan være med til bl.a. at sikre en samfundsøkonomisk bedre udnyttelse af husholdningens aktiver. Deleøkonomien giver borgerne større valgfrihed og nye muligheder for at supplere deres indtægt, eksempelvis ved at leje deres bolig ud under rejser og ferieophold. Samtidig skabes der større konkurrence til gavn for brugerne, som får lavere priser og et bredere udvalg af produkter og serviceydelser til deres rådighed.

Reguleringen retter sig mod borgere, det vil sige privatpersoner (modsat juridiske personer), som i denne sammenhæng vil være ejere, andelshavere eller lejere.

Med lovforslaget indføres der klare regler for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig, både når disse selv står for udlejningen, og når de bruger en eller flere tredjeparter til at formidle udlejningen. Dette skal sikre, at deleøkonomien bliver et velfungerende marked, der kan være en drivkraft for vækst, innovation og nye job på ordentlige vilkår.

Med lovforslaget får borgerne som udgangspunkt ret til at korttidsudleje egen helårsbolig i 30 dage i et kalenderår. Såfremt korttidsudlejningen udelukkende formidles af en eller flere tred-

jeparter (udlejningsformidler), skal der gælde en højere grænse på 70 dage i et kalenderår, når tredjeparten indberetter udlejningsaktivitetens fulde omfang til indkomstregisteret.

Kommunalbestyrelsen bemyndiges med lovforslaget til at fastsætte en højere grænse end 70 dage for korttidsudlejningen på maksimalt 100 dage i et kalenderår, såfremt det vurderes, at forholdene på det lokale boligmarked ikke taler imod dette.

Tilsynet med borgernes overholdelse af udlejningsgrænserne henlægges med lovforslaget til kommunalbestyrelsen.

I et allerede fremsat lovforslag på skatteområdet (L XX) lægges op til nye bundfradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejning af egen fritidsbolig samt korttidsudlejning af egen helårsbolig og værelser i denne helårsbolig, .

I et allerede fremsat lovforslag på boligområdet (L XX) lægges op til skærpede regler om sanktioner og kontrol vedrørende bopælspligt.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Korttidsudlejning til ferie- og fritidsformål

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Sommerhusloven

Lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven) blev indført i 1972 som optakt til Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber (EF). Man forventede, at der med optagelsen i fællesskabet ville følge et markant øget pres på det danske ferieboligmarked og dermed også på de rekreative arealer. For at begrænse presset for nye arealudlæg og byggeri til ferie- og fritidsformål blev mulighederne for erhvervsmæssig ferieboligudlejning væsentligt indskrænket med et krav om en særlig udlejningstilladelse. Sommerhusloven har også et boligforsyningsmæssigt sigte i form af at regulere efterspørgslen på fast ejendom til rekreative formål. Lovens sigte er ikke begrænset til sommerhuse og fritidsboliger i snæver forstand, men udstrækker sig også til at forhindre opkøb af hidtidige helårsboliger med erhvervsmæssig ferieboligudlejning for øje.

Sommerhusloven regulerer erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål, og gælder uanset ejendommens zonestatus, det vil sige hvad enten der er tale om byzone, landzone eller sommerhusområde.

Lovens restriktive tilladelsesordning forhindrer i praksis både danske og udenlandske borgere og selskaber i at opkøbe danske ferieboliger med erhvervsmæssig udlejning for øje.

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

Egentlig overnatningsvirksomhed i form af hoteldrift behandles efter sommerhuslovens regler om hotelvirksomhed.

I takt med deleøkonomiens udbredelse og dertil hørende digitale platforme er det blevet nemmere for borgerne at dele deres aktiver med hinanden og at købe tjenesteydelser af hinanden. Dette åbner nye muligheder for vækst og innovation.

Reglerne i sommerhusloven tager imidlertid ikke i deres nuværende form højde for den stigende anvendelse af de digitale platforme igennem de seneste år, og de udfordringer, som dette indebærer i forhold til at opretholde de facto forbuddet mod private og juridiske personers erhvervsmæssige udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål.

2.1.1.2. Boligreguleringsloven

Mulighederne for at korttidsudleje helårsboliger til ferieformål er i dag retligt begrænset af bestemmelserne om bopælspligt i boligreguleringslovens kapitel VII. Efter disse bestemmelser er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at anvende en helårsbolig til andet end helårsbeboelse. Det overordnede formål med bestemmelserne er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen. De boligreguleringsmæssige

ge hensyn, som ligger til grund for reglerne, omfatter bl.a. muligheden for at modvirke, at boliger, der inden for de seneste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, tages i brug til midlertidige formål, at forhindre spekulation i boligmarkedet, der forringer boligforsyningen og at undgå ikke godkendt erhvervsudøvelse i boligområdet. Reglerne giver kommunerne mulighed for at sikre, at den eksisterende boligmasse ikke formindskes og samtidig udnyttes på en effektiv måde. Bestemmelserne gælder for alle typer helårsboliger - ejer-, andels- og lejeboliger, som er beliggende i de pt. 79 kommuner, hvor boligreguleringsloven finder anvendelse.

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

Begrebet ”midlertidig benyttelse” omfatter bl.a. den situation, at boligen, uden at helårsbeboeren selv opholder sig i den, anvendes til kortvarige udlejninger. Den tidsmæssige afgrænsning fremgår ikke nærmere af bestemmelsen, men det har været antaget, at korttidsudlejning i op til 6 uger om året ikke vil være i strid med bestemmelsen i boligreguleringslovens § 50, stk. 1.

De gældende regler indebærer, at kortvarig udlejning af en del af en bolig, hvor udlejeren selv opholder sig i resten af boligen, falder uden for bestemmelsen, og derfor ikke kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. For korttidsudlejning af helårsboliger gælder endvidere, at såvel udlejning af hele boligen som en del af boligen forudsætter, at ejerens sædvanlige ejerbeføjelser og evt. private aftaleretlige forpligtelser respekteres.

Inden for de gældende regler kan korttidsudlejning af hele eller en del af en helårsbolig således antagelsesvist ske i op til 6 uger om året, uden at aktiviteten betragtes at være i strid med boligreguleringslovens § 50, stk. 1.

2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.1.2.1. Sommerhusloven

Sommerhusloven regulerer udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål. Reglerne gælder uanset ejendommens zonestatus (land-, byzone eller sommerhusområde) og skal blandt andet forhindre, at boliger opkøbes med erhvervsmæssig (korttids-)udlejning for øje. De nye regler indføres i sommerhusloven, idet formålet med de nye regler ligger i forlængelse af de eksisterende regler i sommerhusloven.

Med etableringen af nye deleøkonomiplatforme er det i stigende omfang blevet attraktivt og populært at udleje sin helårsbolig, f.eks. i forbindelse med ferie eller andre situationer, hvor beboerne i et kortere tidsrum ikke selv anvender boligen. De gældende regler giver dog ikke noget klart svar på, hvor meget det er muligt at korttidsudleje egen helårsbolig.

Med dette lovforslag indføres der derfor konkrete grænser for borgernes samlede årlige korttidsudlejning af egen helårsbolig. De foreslåede grænser for borgernes korttidsudlejning af helårsboliger skal sikre et ensartet administrationsgrundlag samt en klar og gennemsigtig regulering.

For at styrke incitamentet til at udleje egen helårsbolig gennem en tredjepart, der indberetter indtægterne til Skatteforvaltningen, er der fremsat et lovforslag, hvor det foreslås at indføre nye skatteregler, som giver udlejer mulighed for at opnå et højere bundfradrag ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, hvis lejeindtægterne indberettes efter skatteindberetningslovens § 43.

Muligheden for korttidsudlejning af helårsboligen tilkommer alene medlemmer af den husstand, som lovligt og faktisk anvender den pågældende andels-, ejer- eller lejebolig som helårsbolig.

Lovforslaget omfatter dermed også fritidsboliger og sommerhuse, der efter reglerne i planlovens kapitel 7 og 8 anvendes som helårsbolig. Lovforslaget omfatter derimod ikke helårsboliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke anvendes som fritidsbolig efter boligreguleringslovens regler om midlertidig anvendelse. Det betyder, at helårsboliger, som med kommunalbestyrelsens samtykke efter boligreguleringslovens § 50, stk. 2, anvendes som fritidsbolig, ikke vil kunne udlejes i henhold til de nye regler om korttidsudlejning.

De i lovforslaget fastsatte grænser for korttidsudlejning af egen helårsbolig finder alene anvendelse på udlejning af hele boligen. Supplerende udlejning af husrum (værelser) påvirker ikke muligheden for korttidsudlejning af hele boligen, når korttidsudlejningen af husrum udelukkende sker gennem en tredjepart, som indberetter den fulde lejeindtægt efter skatteindberetningslovens § 43. Korttidsudlejning af husrum uden om en sådan udlejningsformidler indebærer dog, at hele boligen maksimalt kan korttidsudlejes 30 dage pr. kalenderår.

Korttidsudlejning af husrum er underlagt sommerhuslovens generelle regler om erhvervsmæssig ferieboligudlejning. Der kræves således særlig udlejningstilladelse, såfremt korttidsudlejningen får mere professionel karakter. Der gives som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af husrum til ferieophold mv.

Den foreslåede ret til korttidsudlejning af den fulde helårsbolig er dog ikke ubetinget. Lovforslaget udvider ikke adgangen til korttidsudlejning i tilfælde, hvor anden offentlig- eller privatretlig regulering allerede begrænser mulighederne for at udleje en given bolig. Sådanne regler og vilkår skal fortsat respekteres. Som eksempel på kan nævnes lejelovens § 26 om udlejerens samtykke til lejers udlejning af boligen. Tilsvarende vil adgangen til korttidsudlejning af almene boliger efter den foreslåede ordning forudsætte udlejerens samtykke.

Tilsynet med overholdelse af de nye regler om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig henlægges til kommunalbestyrelserne.

Som udgangspunkt kan en borger korttidsudleje egen helårsbolig i samlet 30 dage i et kalenderår, såfremt denne selv indberetter indtægten til indkomstregisteret. Grænsen på 30 dage gælder også ved ”blandet” korttidsudlejning, det vil sige hvor kun en del af udlejningen sker gennem en tredjepart, der indberetter den fulde lejeindtægt til indkomstregisteret. Dette indebærer, at hvis ikke al udlejning sker via udlejningsformidlere, der indberetter den fulde lejeindtægt til indkomstregistret, kan boligen korttidsudlejes i 30 dage på et kalenderår.

Hvorvidt udlejningen formidles af en tredjepart, der indberetter lejeindtægten til indkomstregistret eller ej, har en konsekvens i forhold til de skattemæssige regler om, hvilket bundfradrag, der kan benyttes, jf. det særskilte lovforslag herom.

Såfremt borgerens korttidsudlejning af egen helårsbolig udelukkende formidles af en eller flere tredjeparter, som indberetter den fulde lejeindtægt til indkomstregisteret, kan boligen korttidsudlejes i samlet 70 dage i et kalenderår. Grænsen på 70 dage knytter sig således til indberetningsformen og gælder dermed, uanset om korttidsudlejningen sker gennem den samme eller flere forskellige tredjeparter.

De indberetningsafhængige udlejningsgrænser i § 5, stk. 1 og 2, skal understøtte korrekt skattebetaling af lejeindtægten ved at tilskynde til brug af digitale platforme, der indberetter data til indkomstregistret. Udlejningsformidlers (tredjeparters) indberetning af data til indkomstregi-

stret forudsætter imidlertid en digital indberetningsløsning. Denne digitale indberetningsløsning forventes først færdigudviklet og tilgængelig fra den 1. januar 2021. Derfor vil den i lovforslagets § 1, nr. 3, foreslåede § 5, stk. 1, først træde i kraft på dette tidspunkt.

På den baggrund foreslås en overgangsperiode fra den 1. januar 2018 til og med den 31. december 2020, hvor borgerne vil kunne korttidsudleje deres egen helårsbolig i op til 70 dage i et kalenderår uden krav om udlejning gennem tredjepart(er), der indberetter udlejerens fulde lejeindtægter. Denne overgangsregel gælder således også for 2018.

Såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at forholdene på det lokale boligmarked ikke taler imod at lade kommunens borgere korttidsudleje deres fulde helårsbolig i et større omfang end de nævnte 70 dage årligt, kan den politisk beslutte at fastsætte et højere loft på maksimalt 100 dage i et kalenderår.

Såfremt der fastsættes et højere loft, skal kommunalbestyrelsen orientere Erhvervsstyrelsen herom.

Forslaget skal ses i lyset af de vide rammer, som kommunerne allerede i dag har i forhold til lokalt at fastsætte boligpolitikken. Der foreslås derfor en anmeldeordning frem for en godkendelsesordning, fordi det vurderes at ligge inden for rammerne af det kommunale råderum at kommunalbestyrelsen foretager en vurdering af det lokale boligmarked samt turismepotentialet og på den baggrund beslutter, hvorvidt der skal gælde et højere loft.

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

Kommunalbestyrelsen kan også i overgangsperioden fastsætte et højere loft for korttidsudlejningen i overensstemmelse med § 6 i lovforslagets § 1, nr. 3.

Derudover foretages der nødvendige konsekvensrettelser i boligreguleringsloven og lov om forpligtende kommunale samarbejder affødt af de nye regler om korttidsudlejning af helårsboliger.

Samtidig benyttes lejligheden til at ændre lovens navn til "Lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v.". Dette foreslås for at tydeliggøre lovens anvendelsesområde. I forbindelse med lovens vedtagelse i 1972 fandt man det ikke muligt at udforme en tilstrækkelig klar definition af begrebet "sommerhus". Loven omfatter såvel sommerhuse og fritidsboliger i traditionel forstand, som andre ejendomme, der anvendes til ferie- og fritidsformål.

Der foreslås desuden rettet op på en hjemmelsmangel i forhold til klageadgang over afgørelser truffet efter forskrifter (campingreglementet), som er udstedt efter sommerhuslovens § 3 om campingpladsers indretning og udnyttelse.

2.1.2.2. Boligreguleringsloven

I forhold til boligreguleringsloven foreslås det, at det ikke skal være påkrævet at indhente kommunens samtykke efter reglerne i boligreguleringslovens § 50, stk. 1, når man følger reglerne om korttidsudlejning efter dette forslag om ændring af sommerhusloven.

Efter boligreguleringslovens § 50, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen give samtykke til, at en bolig, der inden for de seneste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig anvendelse.

Det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse i boligreguleringsloven, hvorefter korttidsudlejning, jf. §§ 5 og 6 i lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v., som affattet ved dette forslags § 1, nr. 3, ikke er i strid med § 50, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Med forslaget sikres det, at personer, som følger reglerne om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig efter dette forslag, ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke.

2.2. Kommunernes tilsyn og kontrol

2.2.1. Gældende ret

Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med overholdelse af sommerhuslovens regler om erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål. Erhvervsstyrelsens tilsyn baserer sig på indberetninger fra skatteforvaltningen, Tinglysningsretten og kommunerne samt borgerhenvendelser.

Erhvervsstyrelsen kan udstede påbud om lovliggørelse, herunder ophør af ulovlig erhvervsmæssig udlejning og overdrage sager om overtrædelser af reglerne til politiet med henblik på idømmelse af bøder, og i grove tilfælde med henblik på udbyttekonfiskation.

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

2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

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

Den foreslåede kommunale tilsynsordning med reglerne om korttidsudlejning af helårsboliger vil blive evalueret efter et par år med det formål at afklare, om redskaberne til førelse af dette tilsyn er tilstrækkelige, eller om der skal yderligere initiativer til.

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

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

Baseret på en sammenstilling af disse data vil kommunalbestyrelserne kunne foretage stikprøvekontroller af indtjeninger over en vis grænse.

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

Udlejningsformidlers automatiske indberetning til indkomstregisteret vil først foregå efter den 1. januar 2021, hvor den nye indberetningsmodel til indkomstregisteret vil foreligge. Fra lovforslagets ikrafttræden, som foreslås at være med virkning fra den 1. januar 2019 og frem til ultimo 2021, hvor de første årlige indberetninger af udlejningsindtægter fra udlejningsformidlerne vil foreligge, skal kommunernes tilsyn basere sig på datatræk fra det eksisterende ind-

komstregister. Dette indebærer, at tilsynet fra ultimo 2019 vil basere sig på oplysninger fra privatpersoner af disses skattepligtige udlejningsindtægter.

Der vil formentlig også forekomme frivillige indberetninger fra borgere, i det omfang disse bliver opmærksomme på sådanne forhold.

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

Kommunalbestyrelserne skal overdrage sager til politiet med henblik på strafferetlig forfølgning, hvor det med fornøden, konkret og objektiv sikkerhed kan konstateres, at udlejningsgrænserne for korttidsudlejning af egen helårsbolig er overskredet.

Sager om mindre overskridelser forudsættes som udgangspunkt at kunne afgøres af politiet ved udstedelse af bødeforlæg. Af proportionalitetshensyn bør bøden tage udgangspunkt i den forholdsmæssige overskridelse af den for indberetningsformen gældende grænse for udlejningens samlede omfang. Det vil sige, hvor stor en procentuel overskridelse der i det enkelte tilfælde er tale om.

Det foreslås, at en forholdsmæssig overskridelse af den for indberetningsformen gældende udlejningsgrænse på op til 6 pct. skal udløse en bøde på 5.000 kr. Hvis overskridelsen er større, men ikke overstiger 10 pct., foreslås bøden at andrage 10.000 kr. Er der tale om større overskridelser, straffes den ulovlige udlejning med en forholdsmæssigt skærpet bøde på 20.000 kr.

De ovenfor anførte procentsatser er fastsat under hensyn til, at overskridelsen af udlejningsgrænserne bliver opgjort i hele dage. De valgte procentsatser modsvarer således i videst muligt omfang et helt antal dage, uanset hvilken grænse, der gælder for den pågældende udlejningsform. Ved beregningen af overskridelsens omfang afrundes efter de gængse regneregler. De foreslåede bødeniveauer er fastsat ud fra en betragtning om, at bøden reelt skal have en adfærdsregulerende effekt, da fortjenesten ved korttidsudlejning typisk er væsentligt højere end ved længerevarende udlejning/fremleje efter lejelovens regler.

I tilfælde hvor overskridelsen overstiger 17 pct. af den for indberetningsformen gældende udlejningsgrænse, bør sagen i alle tilfælde indbringes for retten med henblik på en konkret stillingtagen til strafspørgsmålet. Der bør ved straffens fastsættelse lægges særlig vægt på indtægten ved den ulovlige udlejning således, at udlejeren ikke herved opnår en nettofortjeneste.

Foruden sager om større overskridelser af udlejningsgrænserne, kan der i den enkelte sag være forskellige forhold, som tilsiger, at sagen indbringes for retten. Det må almindeligvis anses for skærpende omstændigheder, hvis udlejer ikke selv anvender boligen til helårsbeboelse, hvis udlejer i flere på hinanden følgende kalenderår eller flere gange inden for det samme kalenderår overskrider udlejningsgrænserne, eller hvis udlejeren tidligere er straffet for overskridelse af udlejningsgrænserne. Der er intet til hinder for, at borgere benytter sig af forskellige tredjeparter som udlejningsformidlere, men det må anses for en skærpende omstændighed, hvis udlejer har forsøgt at omgå reglerne, herunder sløre overskridelsens samlede omfang ved brug af flere forskellige udlejningsformidlere, hvilket taler for at sagen indbringes for retten.

Såfremt flere beboere af den samme helårsbolig benytter sig af muligheden for korttidsudlejning, og de ved dette lovforslags fastsatte grænser for korttidsudlejningen (30/70/100) i den

forbindelse overskrides, er det den beboer, der konkret overskrider den pågældende grænse, som vil være i strid med lovens regler.

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

Tilsynet med erhvervsmæssig udlejning af hus og husrum til ferie- og fritidsformål efter sommerhuslovens bibeholdes hos Erhvervsstyrelsen.

Det bemærkes, at kommunerne allerede efter den gældende sommerhuslovs § 11 har pligt til at indrapportere virksomhed, som kan være omfattet af den gældende sommerhuslovs § 1, herunder erhvervsmæssig ferieboligudlejning, til Erhvervsstyrelsen. Hvis det ved kommunens tilsyn med de nye regler om korttidsudlejning af egen helårsbolig konstateres, at udlejningsaktiviteten har mere professionel karakter, eksempelvis hvis udlejer har indrettet et særligt værelse til korttidsudlejning eller ikke selv anvender den pågældende bolig til helårsbeboelse men derimod anvender boligen til erhvervsmæssig udlejning i sommerhuslovens forstand, skal disse forhold indrapporteres til Erhvervsstyrelsen.

3. Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne

Lovforslaget vurderes at have væsentlige positive regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne.

Den regulering af deleøkonomien, som dette forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v. indeholder, vil skabe klarhed over reglerne for korttidsudlejning af helårsboliger. Det vurderes at medføre positive konsekvenser regionalt og for landdistrikterne, hvor turismen i mange tilfælde er et vigtigt erhverv, idet korttidsudlejningen af helårsboliger samlet set vil øges. Det vil øge den samlede kapacitet af boliger til udlejning til ferie- og fritidsformål og samtidig et bredere udvalg af boligtyper til ferie- og fritidsformål.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I 2019 og 2020 skal kommunerne føre tilsynet med borgernes overholdelse af loftet på enten 70 dage eller mere, såfremt kommunalbestyrelsen har fastsat en højere grænse på grundlag af indberetninger fra privatpersoner til indkomstregisteret af skattepligtige lejeindtægter. Fra den 1. januar 2021 skal kommunerne føre tilsyn på grundlag af indberetninger om lejeindtægter til indkomstregisteret fra primært udlejningsformidlere, da det forventes, at langt de fleste privatpersoner vil benytte sig af digitale platforme og dermed udlejningsformidlere ved korttidsudlejning af egen helårsbolig.

Det skønnes, at udgiften forbundet med de nye kommunale tilsynsopgaver vil udgøre 5 millioner kr., inklusive terminaladgang til indkomstregistret i sin eksisterende form og til den nye indberetningsløsning, som forventes at foreligge den 1. januar 2021.

Lovforslaget har derudover ingen administrative og it-relaterede omstillings- eller driftskonsekvenser for kommunerne.

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

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

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

Deleøkonomien åbner nye muligheder for vækst og innovation, hvor borgere deler deres aktiver med og køber tjenesteydelser af hinanden. Deleøkonomien giver dermed borgerne større valgfrihed og nye muligheder for at tjene penge på f.eks. udleje af egen bolig. Deleøkonomien skaber mere konkurrence til gavn for brugerne, som får lavere priser og et bredere udvalg af produkter og serviceydelser.

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

Samlet set forventes reglerne at skabe klarhed over, i hvilket omfang korttidsudlejning af helårsboliger er lovligt, hvilket vurderes at fremme brugen af digitale platforme for korttidsudlejning af helårsboliger. Forslaget forventes derfor samlet set at medføre positive erhvervsøkonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgere

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser.

7. Miljømæssige konsekvenser

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

8. Digitaliseringsparat lovgivning

Forslaget har ingen relevans i forhold til digitaliseringsparat lovgivning.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den xx til den xx 2018 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet/Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, By & Havn, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Vækstråd, Dansk Byggeri, Dansk Campingunion, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Boligadvokater, Dansk Kyst – og Naturturisme, Danske Regioner, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Det nationale institut for kommuners og regioners forskning, Det Økonomiske Råd, DR, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Erhvervslejerens Landsorganisation, Feriehusudlejerens Brancheforening, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af miljø-, plan og naturmedarbejdere i Danmark, Forsikring og Pension, Fritidshusejerne, Grundejernes Investeringsfond, HORESTA, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunernes Landsforening, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Kommune (Center for Byudvikling), Lejernes Landsorganisation i Danmark, OCF, Parcelhusejernes Landsforening, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Visit Denmark, Aalborg Universitet, Aarhus Universitet, Arkitektskolen i Århus, Danmarks Medie- og Journalisthøjskole, Danmarks Tekniske Universitet, Ellen Margrethe Basse, Aarhus Universitet, Helle Tegner Anker, Københavns Universitet, Kunstakademiets Arkitektskole, Københavns Universitet, Peter Pagh, Københavns Universitet, RUC, Syddansk Universitet, Københavns Kommune, Albertslund Kommune, Allerød Kommune, Assens Kommune, Ballerup Kommu-

ne, Billund Kommune, Bornholms Kommune, Brøndby Kommune, Brønderslev Kommune, Dragør Kommune, Egedal Kommune, Esbjerg Kommune, Fanø Kommune, Favrskov Kommune, Faxe Kommune, Fredensborg Kommune, Fredericia Kommune, Frederiksberg Kommune, Frederikshavn Kommune, Frederikssund Kommune, Furesø Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune, Gentofte Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Greve Kommune, Gribskov Kommune, Guldborgsund Kommune, Haderslev Kommune, Halsnæs Kommune, Hedensted Kommune, Helsingør Kommune, Herlev Kommune, Herning Kommune, Hillerød Kommune, Hjørring Kommune, Holbæk Kommune, Holstebro Kommune, Horsens Kommune, Hvidovre Kommune, Høje-Taastrup Kommune, Hørsholm Kommune, Ikast-Brandeborg Kommune, Ishøj Kommune, Jammerbugt Kommune, Kalundborg Kommune, Kerteminde Kommune, Kolding Kommune, Køge Kommune, Langeland Kommune, Lejre Kommune, Lemvig Kommune, Lolland Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Læse Kommune, Mariagerfjord Kommune, Middelfart Kommune, Morsø Kommune, Norddjurs Kommune, Nordfyns Kommune, Nyborg Kommune, Næstved Kommune, Odder Kommune, Odense Kommune, Odsherred Kommune, Randers Kommune, Rebild Kommune, Ringkøbing-Skjern Kommune, Ringsted Kommune, Roskilde Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Samsø Kommune, Silkeborg Kommune, Skanderborg Kommune, Skive Kommune, Slagelse Kommune, Solrød Kommune, Sorø Kommune, Stevn Kommune, Struer Kommune, Svendborg Kommune, Syddjurs Kommune, Sønderborg Kommune, Thisted Kommune, Tønder Kommune, Tårnby Kommune, Vallensbæk Kommune, Varde Kommune, Vejen Kommune, Vejle Kommune, Vesthimmerlands Kommune, Viborg Kommune, Vordingborg Kommune, Ærø Kommune, Aabenraa Kommune, Aalborg Kommune, Århus Kommune.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ja	Ja
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Nej	Ja
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ja	Nej
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Regionale konsekvenser, herunder for landdistrikterne	Ja	Ja
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Lovens titel ”lov om sommerhuse og camping m.v.” ændres for at give loven en mere dækkende titel i forhold til sit indhold. Sommerhusloven har siden vedtagelsen i 1972 generelt reguleret udlejning af fast ejendom (”hus og husrum”) til ferie- og fritidsformål, og har dermed ikke kun reguleret sommerhuse. I forbindelse med lovens tilblivelse fandt man det imidlertid ikke muligt at udforme en indholdsmæssigt dækkende definition af begrebet sommerhuse. På den baggrund ændres titlen nu til ”lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v.”.

Til nr. 2

Titlen på kapitel 1 ændres fra ”erhvervsmæssig udlejning m.v.” til ”erhvervsmæssig udlejning m.v. af fast ejendom”. Kapitel 1 indeholder generelle regler om udlejning og udlån af fast ejendom til ferie- og fritidsformål.

Til nr. 3

Lovens 2. kapitel indeholdt tidligere bestemmelser om anvendelsen af boliger i sommerhusområder. Disse bestemmelser er i dag overført til planlovens kapitel 8. De særlige regler om korttidsudlejning af egen helårsbolig foreslås indføjet som nyt kapitel 2 i loven. Kapitlets titel ændres i overensstemmelse hermed til ”korttidsudlejning af egen helårsbolig”.

I § 5, stk. 1 og 2, reguleres privatpersoners muligheder for korttidsudlejning.

Ved privatpersoner forstås fysiske personer (borgere), der på ikke-erhvervsmæssig vis korttidsudlejer deres egen bolig. Retten til korttidsudlejning tilkommer udelukkende borgere, som på lovlig vis selv anvender den pågældende bolig som helårsbolig. Fritidsboliger, der lovligt anvendes som helårsboliger ifølge reglerne i planlovens kapitel 8, er således omfattet af reglerne. En helårsbolig, som med kommunalbestyrelsens samtykke midlertidigt anvendes som fritidsbolig, jf. boligreguleringslovens § 50, er imidlertid ikke omfattet af de nye bestemmelser.

Ifølge § 5, stk. 1, får borgere ret til at korttidsudleje egen helårsbolig i højst 30 dage i et kalenderår, såfremt de enten selv formidler udlejningen eller ikke udelukkende benytter sig af en eller flere tredjeparter (udlejningsformidler), der indberetter udlejningsaktiviteten til indkomstregisteret.

I det omfang lejeindtægten ikke indberettes af tredjepart, er udlejeren selv pligtig til at indberette indtægten til skattemyndighederne i overensstemmelse med reglerne i skattekontrolloven.

Brugen af ordet ”kalenderår” i bestemmelsen står i modsætning til f.eks. løbende år. Ved angivelsen af den højst tilladte grænse for korttidsudlejning inden for et kalenderår forstås således, at det samlede antal af udlejningsdage, ikke må overstige 30 i det pågældende år. Det er uden betydning, om korttidsudlejningen til ferie- og fritidsformål foretages sammenhængende eller med mellemliggende pauser. Ved hvert nyt år påbegyndes en ny opgørelsesperiode.

Det fremgår af § 5, stk. 2, at såfremt en borger udelukkende benytter sig af en eller flere tredjeparter til at formidle korttidsudlejningen, kan der som udgangspunkt korttidsudlejes i maksimalt 70 dage pr. kalenderår. Det forudsættes i den forbindelse, at de pågældende tredjeparter indberetter den fulde lejeindtægt såvel som oplysninger til identifikation af boligen (ejendomsnummer, adresse) til indkomstregisteret.

Ifølge § 5, stk. 3, gælder stk. 1 og 2, det vil sige reglerne om korttidsudlejning af egen helårsbolig i henholdsvis 30 eller 70 dage udelukkende for udlejning af hele boligen.

Ifølge § 5, stk. 4, påvirker korttidsudlejning af husrum (værelser) i boligen ikke retten efter § 5, stk. 2, til korttidsudlejning af hele boligen i henholdsvis 70 eller 100 dage, såfremt korttidsudlejningen af husrum udelukkende formidles af en tredjepart, som indberetter lejeindtægten efter

skatteindberetningslovens § 43. Modsætningsvist er det kun muligt at udleje hele boligen i 30 dage pr. kalenderår, hvis husrum (værelser) i boligen korttidsudlejes, uden at dette sker gennem en tredjepart, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43.

Skatteministeriet har samtidig fremsat et lovforslag, hvorefter der indføres et forhøjet bundfradrag for udlejning af helårsbolig en del af året eller udlejning af en del af en helårsbolig, således at reglerne i store træk kommer til at ligne det regelsæt, der i dag gælder ved udlejning af fritidsboliger, hvor der er tale om et fast bundfradrag, der varierer alt afhængig af, om der sker indberetning, og hvor kun en del af den overskydende lejeindtægt beskattes.

Såfremt en borger både selv formidler en del af egen korttidsudleje og anvender en eller flere tredjeparter til at formidle den resterende del af korttidsudlejen, og dermed ”blander” formidlingsformerne, kan denne alene udleje i en samlet periode på 30 dage på et kalenderår, jf. § 5, stk. 1.

Disse regler træder i kraft den 1. januar 2021, jf. lovforslagets § 2.

Uanset om man som borger benytter sig af overgangsordningen, eller efter den 1. januar 2021 af muligheden for korttidsudlejning i 30/70/100 dage, gælder følgende generelle betragtninger:

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

Hvis der i løbet af et kalenderår sker en fuldstændig udskiftning af boligens beboere, f.eks. i forbindelse med salg eller fremleje, begrænses de nye beboeres mulighed for korttidsudlejning dog ikke af de tidligere beboeres korttidsudlejning i samme år. Det vil sige, at de nye beboere kan udleje hele boligen i samme omfang, som hvis boligen ikke havde været udlejet. Det er dog en forudsætning for retten til korttidsudlejning, at de nye beboere reelt anvender den pågældende bolig til helårsbeboelse.

Det fremgår af § 6, stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte en højere grænse end det generelle loft på 70 dage, dog højst 100 dage, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at forholdene på det lokale boligmarked og den boligpolitiske situation i kommunen ikke taler imod dette. Kommunalbestyrelsen kan naturligvis også omgøre sin beslutning om at fastsætte loftet på op til 100 dage, såfremt de boligpolitiske forhold i kommunen og turismepotentialet ændrer sig, herunder beslutte, at der ikke længere skal gælde et højere loft end 70 dage pr. kalenderår. Denne beslutning kan først få virkning fra det kommende kalenderår for at sikre gennemskuelige og klare regler for borgerne.

Det ligger inden for det kommunale råderum at vurdere de lokale boligpolitiske forhold og turismepotentialet i forhold til korttidsudlejning af helårsboliger.

Ifølge § 6, stk. 2 skal kommunalbestyrelsens beslutning om at fastsætte et højere loft for korttidsudlejning på et kalenderår indberettes til Erhvervsstyrelsen. Der foreslås hermed en indberetningsordning, idet det findes hensigtsmæssigt med et overblik over, hvor mange kommuner, der måtte beslutte sig for et højere loft i forhold til at kunne vurdere effekten af og behovet for bestemmelsen, herunder i forbindelse med en senere evaluering af reglerne. En oversigt over de pågældende kommuner offentliggøres på Erhvervsstyrelsens hjemmeside. Ændrer kommunalbestyrelsen på det højere loft eller annullerer det, skal også denne beslutning indberettes til Erhvervsstyrelsen.

En borger kan derfor på baggrund af en kommunalbestyrelses beslutning ifølge lovforslagets § 6, stk. 1, korttidsudleje egen helårsbolig i en længere periode end 70 dage i et kalenderår, dog højst 100 dage.

Bestemmelsen træder i kraft den 1. januar 2019 og kommunens hjemmel til at fastsætte et højere loft gælder således også i overgangsperioden frem til den 1. januar 2021.

Fra den 1. januar 2021 er det en forudsætning for at kunne anvende en kommunalt fastsat højere grænse, at borgeren udelukkende benytter sig af en eller flere tredjeparter til udlejningsformidlingen, og at tredjepart indberetter indtægten efter skatteindberetningsloven § 43 til indkomstregisteret.

Det bemærkes, at det fremgår af § 66, stk. 2, i lov om leje af almene boliger, at lejeren ved aftaler om fremleje ikke kan betinge sig en højere leje, end lejeren selv betaler for boligen. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb. Formålet med bestemmelsen er at undgå, at en lejer skal kunne opnå gevinst ved korttidsudlejning af sin bolig, hvortil der ydes offentlig støtte. Lejer vil ligeledes ved korttidsudlejning af en almen bolig eller en del af denne derfor ikke kunne kræve en højere leje, end lejeren selv betaler.

Til nr. 4

Det følger af den politiske aftale om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien, at tilsynet skal henlægges til kommunerne. Med den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 10 a, stk. 2, føjes tilsynet med reglerne for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig til kommunalbestyrelsens øvrige tilsynsopgaver i medfør af sommerhusloven.

Det kommunale tilsyn skal basere sig på primært dataudtræk fra indkomstregistret og indberetninger fra borgere, der bliver opmærksomme på konkrete forhold hos naboer eller i deres nabolag. Se bemærkningerne til nr. 7.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring indebærer, at overtrædelse af reglerne om korttidsudlejning af egen bolig lige som sommerhuslovens øvrige straffelagte bestemmelser kan straffes med bøde. Sådanne tilfælde skal overdrages til politiet.

Til nr. 6

Den foreslåede ændring retter op på en fejl i den eksisterende sommerhuslov. Sommerhusloven giver i dag klageadgang til afgørelser truffet efter §§ 2, stk. 1 og 8, som vedrører et krav om tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til andet end helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Sommerhusloven giver også adgang til klageadgang i forhold til afgørelser truffet i medfør af lovens § 2, stk. 2. Lovens § 2, stk. 2 giver ministeren hjemmel til at bemyndige kommunalbestyrelsen til at træffe afgørelser om meddelelse af tilladelser. Denne bemyndigelsesbestemmelse er udnyttet ved udstedelse af campingreglementet, ifølge hvilken kommunalbestyrelsen kan udstede udlejningstilladelser til campingpladser. Der er således klageadgang over udstedelse af udlejningstilladelser til campingpladser.

I kraft af sommerhuslovens struktur har adgangen til klageadgang ved en fejl ikke omfattet afgørelser truffet efter forskrifter udstedt i medfør af § 3 (campingreglementet) om campingpladsens indretning og benyttelse. Det virker desuden uforklarligt, såfremt der alene er klageadgang over, hvorvidt der gives en udlejningstilladelse eller ej men ikke i forhold til kommunalbestyrelsens retningslinjer i forhold til campingpladsens indretning og benyttelse, i de tilfælde, hvor der gives en udlejningstilladelse.

Denne hjemmelsmangel rettes der op på ved at foreslå indførelse af en klageadgang over retningslinjer i forhold til campingpladsens indretning og benyttelse ved en tilretning af lovens § 10, e, stk. 1.

Til nr. 7

Kommunalbestyrelserne vil til brug for førelse af tilsynet med ordningen for korttidsudlejning af egen helårsbolig have behov for at indhente oplysninger fra en række registre. Det foreslås derfor, at der gives hjemmel til, at kommunalbestyrelserne kan få terminaladgang til indkomstregistret for at kunne føre tilsyn efter reglerne i dette lovforslag.

Det følger af § 7, stk. 1, i lov om indkomstregister, at blandt andet kommunale myndigheder kan få terminaladgang til indkomstregistret, i det omfang de pågældende i henhold til anden lovgivning har hjemmel til en sådan adgang. Der er således ikke på Skatteministeriets område en generel hjemmel for andre myndigheders adgang til indkomstregistret. Hjemmelen til adgang til indkomstregisteret vedrører oplysninger, som indberettes efter skatteindberetningslovens § 43 om udlejning af blandt andet egen helårsbolig. Der er tale om en hjemmel til en terminaladgang, således at der gives mulighed for opslag direkte i indkomstregistret.

Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelserne gives hjemmel til at kunne samkøre visse registre, når dette er nødvendigt til brug for førelsen af tilsynet.

Med forslaget bliver det muligt at samkøre oplysninger fra datatræk hos indkomstregisteret med cpr-registret. Lovforslaget omhandler korttidsudlejning af egen helårsbolig, det vil sige den bolig, hvor man som borger er cpr-registreret. Der foreslås også en samkøring med offentlige registre som bbr og ois, der indeholder relevante data om boliger.

Til § 2

De gældende regler indeholder ikke en nærmere regulering af korttidsudlejning af helårsboliger.

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

Det foreslås i § 50, stk. 5, at korttidsudlejning ifølge §§ 5 og 6 i lov om ferieophold i fast ejendom og campering m.v., som affattet ved dette forslags § 1, nr. 3, ikke er i strid med § 50, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Med forslaget sikres det, at personer, som følger reglerne om korttidsudlejning efter dette forslag, ikke skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke.

Til § 3

Ændringen er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, som ændrer lovens titel. Der tilsigtes ikke en ændring af kommunernes opgaver i medfør af bestemmelsen i lov om forpligtende kommunale samarbejder.

Til § 4

Loven foreslås at træde i kraft den 1. januar 2019.

§ 5 i lovforslagets § 1, nr. 3 træder i kraft den 1. januar 2021, idet disse regler forudsætter, at der er en automatisk indberetningsløsning på plads mellem tredjeparter, der formidler udlejningen til indkomstregisteret.

Til § 5

Indtil den automatiske indberetningsløsning er på plads pr. den 1. januar 2021, etableres en overgangsordning, hvorefter borgeren kan korttidsudleje egen helårsbolig i op til 70 dage, uanset om tredjepart indberetter omfanget af udlejningsaktiviteten til indkomstregisteret.

Denne overgangsregel gælder således fra 1. januar 2018 og får dermed tilbagevirkende kraft, idet tidspunktet for lovforslagets ikrafttræden foreslås at være den 1. januar 2019. der er således overensstemmelse med tidspunkter for ikrafttræden af de forhøjede bundfradrag i det parallel fremsatte lovforslag på skatteministeriets område. Der er tale om en begunstigende regel.

Lovforslagets §§ 1-4 skal ikke gælde for hverken Færøerne eller Grønland, fordi de love, der ændres, ikke indeholder hjemmel til at sætte lovene i kraft for Færøerne og Grønland.

Bilag

Paralleltekst

<i>Gældende lov</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
Lov om sommerhuse og camping m.v.	<p>I lov om sommerhuse og camping m.v., jf. lovbe- kendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013, som ændret ved § 21 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og § 16 i lov nr. 1658 af 20. december 2016, foretages følgende ændringer:</p>
	<p>1. Lovens <i>titel</i> affattes således:</p> <p style="text-align: center;">»Lov om ferieophold i fast ejendom og camping m.v.«</p>
Kapitel 1. Erhvervsmæssig udlejning m.v.	<p>2. <i>Overskriften</i> til kapitel 1 affattes således:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 1. Erhvervsmæssig udlejning m.v. af fast ejen- dom«.</p>
Kapitel 2.	<p>3. Efter kapitel 1 indsættes:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 2 Korttidsudlejning af egen helårsbolig</p>
(ophævet)	<p>§ 5. Privatpersoner kan korttidsudleje egen hel- årsbolig i højst 30 dage pr. kalenderår.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Privatpersoner kan korttidsudleje egen helårsbolig i højst 70 dage pr. kalenderår, eller mere jf. § 6, stk. 1, såfremt udlejningen udeluk- kende formidles af en tredjepart, som indberet- ter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Stk. 1 og 2 gælder udelukkende ved kort- tidsudlejning af hele boligen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Retten efter § 5, stk. 2 påvirkes ikke af, at husrum i boligen korttidsudlejes særskilt, så- fremt denne korttidsudlejning udelukkende for- midles af en tredjepart, som indberetter lejeind- tægten efter skatteindberetningslovens § 43.</p> <p>§ 6. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en hø- jere grænse for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig på op til 100 dage pr. kalender- år, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at</p>

<p>§ 10 b. Med bøde straffes den, der</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) overtræder § 1 og § 4, 2) --- 3) --- <p>Stk. 2-3 ---</p> <p>§ 10 e Afgørelser truffet efter §§ 2 og 8 af erhvervs- og vækstministeren eller afgørelser truffet efter bemyndigelse af kommunalbestyrelse, jf. § 2, stk. 2, kan påklages til Planklagenævnet.</p> <p>Stk. 2. --- Stk. 3. ---</p> <p>§ 11 a (ophævet)</p>	<p>forholdene på det lokale boligmarked ikke taler imod dette.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Fastsætter kommunalbestyrelsen en højere grænse for korttidsudlejning, jf. stk. 1, skal dette indberettes til Erhvervsstyrelsen.«</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. I § 10 b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 1 og § 4« til: »§§ 1, 4 og 5«. 5. I § 10 e, stk. 1, indsættes efter »af erhvervs- og vækstministeren«: », afgørelser truffet efter forskrifter fastsat i medfør af § 3, 1. pkt.«. 6. § 11 a. Kommunalbestyrelsen kan indsamle og behandle, herunder foretage samkøring af, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, når det er nødvendigt af hensyn til udførelsen af kommunens tilsyn efter § 10 a, stk. 2. <i>Stk. 2.</i> Kommunalbestyrelsen kan få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske eller juridiske personers indtægter i forbindelse med korttidsudlejning af helårsboliger i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister. <i>Stk. 3.</i> Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler for kommunalbestyrelsens indsamling og behandling af oplysninger efter stk. 1-2, herunder om, hvornår og til hvilke formål og opgaver oplysningerne behandles, og hvornår sletning af oplysninger skal finde sted, og om de tekniske og organisatoriske foranstaltninger, der skal iagttages ved behandlingen. <p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 3. juli 2015, som ændret ved § 2 i lov nr. 1879 af 29. december 2015, § 21 i lov nr. 688 af 8. juni 2017 og § 4 i lov nr. 555 af 29. maj 2018, foretages følgende ændring:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. I § 50 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:
--	--

