

## Forslag

til

### Lov om sommerhuse og camping m. v.

Fremsat den 9. februar 1972 af *boligministeren*.

#### Kapitel 1.

##### *Erhvervsmæssig udlejning m. v.*

§ 1. Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2

1) erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse,

2) udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, medmindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse,

3) erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 4 uger udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping.

*Stk. 2.* Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

*Stk. 3.* For virksomhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m. v., eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål gælder stk. 1 og 2 kun i det omfang, der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Boligmin. 2. kt. A. j. nr. 53-60-71.

§ 2. Tilladelsen gives af boligministeren. Ved afgørelsen af, om tilladelse skal meddeles, skal der bl. a. lægges vægt på hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn.

*Stk. 2.* Boligministeren kan bemyndige amtsrådet til efter retningslinier fastsat af ministeren at træffe afgørelse om meddelelse af tilladelser efter stk. 1.

§ 3. Boligministeren kan fastsætte forskrifter om indretning og benyttelse af campingpladser. Forskrifterne kan tillægges virkning for bestående campingpladser.

#### Kapitel 2.

##### *Udnyttelse af ejendomme i sommerhusområder.*

§ 4. Boligministeren kan efter indhentet udtalelse fra vedkommende kommunalbestyrelse meddele ejeren af fast ejendom, der er beliggende i et område, som i byplan- eller bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, påbud om helt eller delvis at udnytte ejendommen som forudsat ved godkendelsen af de vedtægtsbestemmelser, der gælder for området. I påbudet kan vedtægtsbestemmelserne suppleres med bestemmelser om maksimale grundstørrelser og mindste husstørrelser samt udlæg af fællesarealer. Påbud kan kun meddeles i det omfang, dette er af væsentlig betydning for en hensigtsmæssig gennemførelse af den planlagte udvikling i området.

*Stk. 2.* Påbud efter stk. 1 kan udformes således, at det pålægges ejeren at overholde en nærmere angiven tidsfølge med hensyn til foretagelse af de forskellige faktiske og retlige skridt, som gennemførelsen af den påbudte udnyttelse forudsætter. De påbudte foranstaltninger kan dog i deres helhed tidligst kræves opfyldt 2 år efter påbudets meddelelse. Boligministeren kan forlange de fastsatte tidsfrister.

*Stk. 3.* Påbud efter stk. 1 kan kun meddeles den, der ejer én eller flere ejendomme, der er beliggende i områder, som i byplan- eller bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, og hvis samlede areal udgør mindst 1 ha. Ejeren den pågældende flere ejendomme, er det uden betydning, om de er beliggende i forskellige sommerhusområder.

*Stk. 4.* Påbud er bindende for indehavere af rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Påbudet tinglyses på ejendommen.

**§ 5.** Ejeren kan inden 3 måneder efter, at påbud er meddelt ham, forlange, at ejendommen overtages af staten for en pris, der svarer til værdien i handel og vandel.

*Stk. 2.* Overholder ejeren ikke et påbud efter § 4, kan boligministeren bestemme, at ejendommen overtages af staten.

*Stk. 3.* Ejeren kan forlange, at boligministerens beslutning i henhold til stk. 2 træffes indenfor en frist af 6 måneder.

**§ 6.** I mangel af aftale træffes afgørelse om erstatning for statens overtagelse i henhold til § 5 af de i lov om bestyrelsen af de offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

*Stk. 2.* Erstatningen for en pantebehæftet ejendom udbetales til panthaverne i prioritetsordenen, medens den eventuelt resterende del af beløbet udbetales til ejeren.

**§ 7.** I områder, som i byplan- eller bygningsvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, må der, medmindre andet er fastsat i vedtægten, ikke uden boligministerens tilladelse opføres mere end én beboelsesbygning på en selvstændigt matrikuleret ejendom.

*Stk. 2.* Boligministeren kan bemyndige amtsrådet til at træffe afgørelse om meddelelse af den i stk. 1 nævnte tilladelse.

### Kapitel 3.

#### *Selskabers erhvervelse af fast ejendom.*

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

*Stk. 2.* Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom skal dette, når erhververen er et selskab m. v. som nævnt i stk. 1, være ledsaget af en tilladelse efter stk. 1 eller indeholde erhververens erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden sådan tilladelse er opfyldt. Boligministeren fastsætter regler om erklæringens indhold.

*Stk. 3.* Hvis tilladelse eller erklæring ikke foreligger, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af tilladelsen eller erklæringen.

### Kapitel 4.

#### *Forskellige bestemmelser.*

**§ 9.** Aftaler, der er indgået i strid med loven eller må antages at være indgået med det formål at omgå den, er ugyldige.

**§ 10.** Den, der overtræder bestemmelserne i § 1 eller vilkår, der er fastsat efter § 2, eller ikke efterkommer et påbud efter § 4, stk. 1, straffes med bøde.

*Stk. 2.* For overtrædelser, der begås af aktieselskaber, andelsselskaber og lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

**§ 11.** Amtsråd, kommunalbestyrelser, byudviklingsudvalg, fredningsplanudvalg og tinglysningsmyndigheder skal afgive indberetning til boligministeren, hvis de kommer til kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af § 1. Kommunalbestyrelser skal tillige afgive indberetning til boligministeren, når det skønnes, at der bør meddeles påbud efter § 4, stk. 1, eller en ejendom ikke udnyttes efter et meddelt påbud.

*Stk. 2.* Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indberetningspligten og pålægge andre myndigheder end de i stk. 1 nævnte at afgive indberetning.

**§ 12.** Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i § 8 kommer til anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* Der kan kun meddeles påbud efter § 4, stk. 1, for så vidt angår ejendomme, der er erhvervet efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 4.* Den, der ved lovforslagets frem-

sættelse lovligt drev erhvervsmæssig virksomhed, som omfattes af bestemmelsen i § 1, har krav på tilladelse til videreførelse af virksomheden i samme omfang som hidtil, hvis ansøgning herom indgives inden 6 måneder efter lovens ikrafttræden.

**§ 13.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

### Bemærkninger til lovforslaget.

#### *Almindelige bemærkninger.*

Planlægningslovgivningen omfatter navnlig byplanloven, byggeloven, by- og landzonenloven, naturfredningsloven og landbrugsloven. I denne lovgivning er der hjemmel for det offentlige til i vid udstrækning at fastlægge rammerne for anvendelsen af Danmarks jord, og der er i vidt omfang tillagt det offentlige kontrol med forandringer i denne arealanvendelse.

Eksempelvis kan et areal i landzone ikke udnyttes til sommerhusbebyggelse, medmindre arealet fastlægges som sommerhusområde i en bygnings- eller byplanvedtægt, eller zonenlovsmyndigheden (amtsrådet eller byudviklingsudvalget) giver tilladelse dertil i det enkelte tilfælde.

Inden for de allerede fastlagte sommerhusområder findes ca. 150.000 sommerhuse og plads til et lignende antal. De respektive bygnings- og byplanvedtægter indeholder mere eller mindre detaljerede regler for udstykning, bebyggelse og benyttelse af disse områder.

Den gældende planlægningslovgivning må anses for i det væsentlige at give det offentlige tilfredsstillende muligheder for at regulere anvendelsen af landets areal og herunder bestemme takten i ønskelige ændringer af arealanvendelsen. På enkelte felter må de gældende bestemmelser dog bedømmes som utilstrækkelige.

En reform af planlægningslovgivningen er under forberedelse. Reformens hovedsigte er en forenkling af lovgivningen og de enkelte plantyper og en decentralisering af de administrative beføjelser på grundlag af en lovbestemt lands- og regionplanlægning.

Det er regeringens agt at fortsætte forberedelsen af denne lovreform, men regeringen finder det samtidig påkrævet, at der forlods gennemføres forskellige lovændringer til styrkelse af samfundets indseende med arealanvendelsen særligt i det åbne land

og i områder af betydning for befolkningens rekreative interesser.

Regeringen har tillige til hensigt at gennemføre en aktiv rekreativ politik og søge tilvejebragt alternativer til den traditionelle sommerhusbebyggelse langs landets kyster, hvor der snart ikke længere vil være mulighed for en fortsættelse af den hidtidige udvikling, og samtidig fremme etableringen af de såkaldte naturparker rundt i landet.

Som led i denne politik agter regeringen at søge den nødvendige hjemmel til erhvervelse for det offentlige af jord, som er hensigtsmæssigt beliggende for en udnyttelse til feriecentre, marinaer, campingpladser, kolonihaver og anden rekreativ anvendelse, også for endags-turister, eller som det er af afgørende betydning at friholde for bebyggelse eller anden udnyttelse. I den udstrækning, hvori arealet i overensstemmelse med en nærmere planlægning skal udnyttes til bebyggelsesformål og lignende, bør jorden almindeligvis stilles til rådighed for almennyttige foretagender. En sådan erhvervelsespolitik vil have såvel et beskyttelsesmæssigt som et socialt sigte. Det vil derigennem være muligt at fremme former for fritids- og friluftsliv af en mere bredt socialt orienteret karakter, end det hidtil ofte har været tilfældet.

Lovforslaget om sommerhuse og camping m. v. vil være et led i de nævnte foranstaltninger.

Lovforslagets hovedindhold er bestemmelser, der

1) giver det offentlige indseende med den erhvervsmæssige udlejning af sommerhuse m. v. og arealer til camping (kap. 1),

2) styrker mulighederne for at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af de områder, der er udlagt til sommerhusbebyggelse (kap. 2), og

3) regulerer selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse (kap. 3).

De foreslåede bestemmelser må ses på baggrund af den accelererende efterspørgsel efter jord til privat rekreativ udnyttelse — en efterspørgsel, som må forventes yderligere øget efter Danmarks eventuelle indtræden i De europæiske Fællesskaber. Loven om erhvervelse af fast ejendom (lov nr. 344 af 23. december 1959) vil fortsat være gældende, når erhvervelsen ikke har forbindelse med selvstændig erhvervsvirksomhed eller arbejde som lønmodtager her i landet, men den gældende lovgivning er utilstrækkelig til at imødegå en uønsket udvikling som følge af en øget — indenlandsk eller udenlandsk — efterspørgsel efter jord med henblik på erhvervsmæssig udnyttelse til rekreative formål. De praktisk vigtigste eksempler på en erhvervsmæssig udnyttelse af rekreative områder er oprettelsen af sommerhuskolonier til udlejning og etablering af campingpladser.

Den nævnte øgede efterspørgsel vil kunne gøre det yderligere vanskeligt for de myndigheder, der er ansvarlige for beskyttelsen af det åbne land, at fastholde den helhedsplanlægning af arealanvendelsen, som er foretaget efter den gældende planlægningslovgivning. Endvidere vil ønsket om at fremme alternativer til den traditionelle sommerhusudvikling og forbedre mulighederne for, at sådanne alternative udnyttelsesformer kan realiseres på almennyttigt grundlag, gøre en særlig lovgivning ønskelig.

Under hensyn hertil er det i lovforslaget foreslået, at erhvervsmæssig udlejning til rekreative formål gøres afhængig af en særlig tilladelse. Det vil herved være muligt at foretage en konkret afvejning af alle de samfundsmæssige hensyn, der gør sig gældende i de enkelte tilfælde, bl. a. hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn, ligesom man i takt med det offentlige erhvervelse af jord til rekreative formål vil kunne fremme den almennyttige anvendelse af jorden.

Kravet om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning vil samtidig virke regulerende på efterspørgslen efter jord med henblik på udnyttelse til rekreative formål, idet det må forventes, at en ejendom ikke vil blive søgt erhvervet med en sådan udnyttelse for øje, medmindre køberen har sikkerhed for, at formålet med ejendomserhvervelsen kan realiseres, d. v. s. sikkerhed for den nødvendige tilladelse til den erhvervsmæssige udlejning til rekreative formål.

Som anført er der endnu en betydelig rummelighed i de allerede fastlagte sommerhusområder. En videre udbygning af disse områder i takt med efterspørgslen bør ikke kunne hindres gennem jordens

tilbageholdelse i forventning om senere prisstigninger. Lovforslaget indeholder derfor bestemmelser om meddelelse af udnyttelsespåbud til imødegåelse af en sådan spekulationspræget udvikling. Bestemmelserne skal kun gælde for arealer på 1 ha og derover og kun for ejendomme, som er erhvervet efter lovens ikrafttræden.

Endvidere indeholder lovforslaget bestemmelser, der regulerer selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse. Bestemmelserne tilsigter bl. a. at imødegå de særlige muligheder for omgåelse af de gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom gennem oprettelse af aktieselskaber m. v.

Ønsket om, at afgørelser efter loven træffes ud fra en samlet konkret afvejning af de i betragtning kommende samfundsmæssige hensyn, har ført til, at afgørelserne foreslås henlagt til en central myndighed, boligministeren. Man har dog fundet det hensigtsmæssigt at åbne mulighed for, at boligministeren kan delegere sine beføjelser til amtsrådene, men det må påregnes, at der i hvert fald foreløbig kun vil blive tale om sådan delegation, for så vidt angår tilladelser til camping.

Det må ventes, at boligministeriets arbejde med lovens administration vil få et ikke ubetydeligt omfang i særdeleshed i de første år. Det skønnes, at der i departementet må ansættes i hvert fald 4 medarbejdere med akademisk uddannelse og 2 medarbejdere med kontoruddannelse.

Lovforslaget vil i øvrigt kun medføre økonomiske konsekvenser for staten i den udstrækning, hvori et eventuelt udnyttelsespåbud efter § 4 udløser statens overtagelse af ejendommen i henhold til § 5.

Det tilføjes, at nogle af lovforslagets bestemmelser var indeholdt i det forslag til lov om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse m. v., som blev fremsat i folketingsåret 1970-71, men som ikke kom til behandling. Der henvises til Folketingstidende 1970-71, forhandlingerne sp. 7686, tillæg A sp. 3699.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.*

##### *Til kapitel 1.*

Som nævnt i de almindelige bemærkninger skønnes der at være behov for et indseende med erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse m. v. og af arealer til camping.

En erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse vil formentlig navnlig kunne tænkes i forbindelse med oprettelsen af sommerhuskolonier eller feriecentre o. lign. Men det må ventes, at interessen i så henseende ikke alene vil være rettet mod jord til opførelse af ny bebyggelse. Det må antages, at der også kan

opstå ønsker om erhvervsmæssigt opkøb af eksisterende sommerhuse og hidtidige helårsbeboelser i mindre by- og øsamfund med henblik på udlejning til sommerbeboelse.

Det forudsættes, at tilladelser til erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse kun vil blive meddelt i stærkt begrænset omfang. Der vil ved afgørelserne blive lagt vægt på, om den virksomhed, der ønskes udøvet, kan accepteres ud fra bl. a. hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn, ligesom det vil indgå i overvejelserne, om virksomheden udøves på almennyttigt grundlag.

Også oprettelse af campingpladser er omfattet af kapitel 1. Denne form for friluftsliv indebærer mange fordele, også ud fra hensynet til en hensigtsmæssig arealanvendelse. De sociale perspektiver og mulighederne for at forene bestræbelser for tilvejebringelse af friluftsfaciliteter med bevarelsen af landskabelige værdier gør det naturligt for det offentlige at lade oprettelse af campingpladser indgå som et led i den rekreative politik og den fysiske planlægning, således at egnede arealer kan sikres til dette formål.

En campingplads vil i de fleste tilfælde kunne betragtes som en erhvervsvirksomhed og vil derfor være omfattet af den fri etableringsret, der følger af Rom-traktaten og de i henhold til denne udstedte forordninger og direktiver. Hvis Danmark indtræder i De europæiske Fællesskaber, vil statsborgere og selskaber fra andre medlemslande derfor have adgang til på lige fod med danske statsborgere at erhverve arealer til oprettelse af campingpladser. For ikke i for høj grad at vanskeliggøre den tilstræbte udvikling på længere sigt, hvorefter fritidsfaciliteter af denne art fortrinsvis bør indrettes på offentligt ejet jord, der udlejes på åremål, må det anses for påkrævet, at erhvervsmæssig udlejning af areal til camping i kontrolmæssig henseende sidestilles med udlejning af bebyggelse til sommerbeboelse.

#### *Til § 1.*

Hovedindholdet af de foreslåede bestemmelser er, at der kræves en særlig tilladelse efter loven til erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse m. v. og af arealer til camping. Dette er udtrykt i det foreslåede *stk. 1*, hvor *nr. 1* omhandler udlejning af hus eller husrum, *nr. 2* udlejning af ubebygget areal til opførelse af en bygning til sommerbeboelse på det lejede og *nr. 3* udlejning af areal til camping. *Stk. 2* indeholder en udvidelse af hovedreglen efter *stk. 1*, medens *stk. 3* omvendt begrænser hovedreglen; der henvises nærmere til bemærkningerne nedenfor.

Det følger af lovforslagets § 12, *stk. 4*, at bestemmelserne om indseende for det offentlige med erhvervsmæssig udlejning til rekreative formål kun får reel betydning for virksomheder, der etableres, udvides eller skifter ejer efter lovforslagets fremsættelse.

De tilfælde, der omfattes af *stk. 1, nr. 1*, om erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til sommerbeboelse, vil i første række være den udlejning, som finder sted efter etablering af egentlige sommerhuskolonier eller feriecentre o. lign. Bestemmelsen omfatter imidlertid også erhvervsmæssig udlejning til sommerbeboelse f. eks. efter opkøb af flere enkelte sommerhuse eller af bonde- og fiskerhuse og andre helårsboliger, ligesom bestemmelsen omfatter erhvervsmæssig udlejning af en del af en ejendom, f. eks. camping- eller gæstehytter eller lejligheder opført på den ejendom, som udlejeren bebor. Med erhvervsmæssig udlejning er sidestillet udlejning for et længere tidsrum end 1 år.

Begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller 2 sommerhuse for kravet om tilladelse efter loven. Hvis udlejningen får en mere professionel karakter, 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.

Det er kun den udlejning, der foretages af ejendommens ejer eller bruger, som vil kræve tilladelse efter loven. Turistbureauers og udlejningsfirmaers virksomhed som formidlere af udlejning vil ikke kræve sådan 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.

Bestemmelserne i *stk. 1, nr. 2*, er begrundet i ønsket om at hindre omgåelse af *stk. 1, nr. 1* gennem udleje af en ejendoms ubebyggede areal med ret for lejeren til på arealet at opføre en hytte eller lignende til sommerbeboelse. Ifølge udstykningsloven kan et sådant lejemål indgås for indtil 10 år, uden at arealet skal udstykkes. Kravet om tilladelse efter *stk. 1, nr. 2*, er ikke betinget af, at udlejningen har erhvervsmæssig karakter.

*Stk. 1, nr. 3*, omhandler campingpladser og anden camping: d. v. s. overnatning i campingvogn, telt o. lign. Det er af flere grunde ønskeligt, at udlejning af areal til camping sidestilles med udlejning af hus eller husrum til sommerbeboelse og med udlejning af ubebygget areal til opførelse af en sommerbeboelse på arealet.

Allerede i dag kendes adskillige tilfælde af mere

eller mindre stationær anbringelse af campingvogne, både på egentlige campingpladser og uden for sådanne, til benyttelse i weekend'er og ferier. Campingvognen fungerer i disse tilfælde ganske som et fast sommerhus, og udlejning af areal til opstilling af en sådan campingvogn bør derfor i princippet være undergivet de samme regler, som gælder for udlejning af areal til opførelse af en fast sommerboelse. Uden bestemmelser med dette sigte kan man befrygte, at de foreslåede kontrolbestemmelser i stk. 1, nr. 1 og 2, blot vil forstærke tendensen til stationær anbringelse af campingvogne.

Hertil kommer, at de gældende bestemmelser i planlægningslovgivningen om camping ikke fuldt ud imødekommer behovet for kontrol med arealers anvendelse til camping.

Endelig vil bestemmelserne i stk. 1, nr. 3, muliggøre, at de planlæggende myndigheder får et samlet overblik over campingpladsernes antal og beliggenhed og derigennem over behovet for at sikre yderligere arealer til dette formål.

Det foreslåede indseende med camping vil i øvrigt også være hensigtsmæssigt som led i bestræbelserne for, at nye campingpladser med tiden kan etableres på lejebasis på offentligt ejet jord.

Under hensyn hertil er det i stk. 1, nr. 3, foreslået, at ejeren eller brugeren af en ejendom skal have tilladelse efter loven til udleje af areal til camping, hvis udlejningen har erhvervsmæssig karakter eller strækker sig over et længere tidsrum end 4 uger. Da indehaveren af en egentlig campingplads normalt vil have det som sit hoved- eller bierhverv at udleje standpladser for campingvogne, vil i praksis enhver campingplads være omfattet af kravet om tilladelse, og det følger heraf, at en ejendom må forventes ikke at ville blive erhvervet med oprettelse af en campingplads for øje, medmindre udlejningstilladelsen kan opnås. For den ikke-erhvervsmæssige udleje af areal til camping skal lejemålet have en varighed af mere end 4 uger, for at udlejningstilladelse efter loven kræves. Det afgørende vil være lejemålets faktiske varighed og ikke blot den af parterne på forhånd aftalte varighed. Denne tidsmæssige begrænsning vil indebære, at ikke-erhvervsmæssig udlejning af areal til camping f. eks. for en enkelt familie i sommerferien ikke kræver tilladelse efter loven, ligesom f. eks. spejderlejre o. lign. kan etableres uden denne tilladelse.

En gennemførelse af de foreslåede bestemmelser om camping vil muliggøre ophævelse af bestemmelsen i naturfredningslovens § 43 om, at fredningsplanudvalgene skal godkende oprettelsen af campingpladser i det åbne land.

Ved de foreslåede bestemmelser i *stk. 2* udvides kravet om særlig tilladelse i 2 retninger.

For det første foreslås det, at tilladelse efter loven skal foreligge ved enhver udlejning, der er omfattet af stk. 1, når udlejningen foretages af et selskab eller en forening m. v. — altså uanset om udlejningen har erhvervsmæssig karakter og uanset lejemålets varighed. Forslaget herom skyldes i første række vanskeligheden ved at skelne mellem på den ene side erhvervsmæssig udlejning og på den anden side den virksomhed, der udføres af selskaber og foreninger m. v. ved udlejning til medlemmer eller til socialt vanskeligt stillede uden vederlag eller mod et vederlag, der ikke overstiger udgifterne. Det er imidlertid ikke hensigten at hindre oprettelsen af sådanne feriekolonier, men der må kunne fastsættes vilkår for tilladelsen til sikring af virksomhedens almennyttige karakter. Det skal fremhæves, at ejendomme, der ejes af det offentlige, f. eks. forsorgens feriekolonier og kommunale feriekolonier for børn, ikke er omfattet af de udvidede bestemmelser i stk. 2.

Dernæst indebærer bestemmelserne i stk. 2, at særlig tilladelse efter loven skal foreligge i alle tilfælde, hvor en erhvervsvirksomhed har ejendoms- eller brugsret over en ejendom og vil benytte ejendommen til ferieophold for de ansatte i virksomheden. Det er uden betydning, om erhvervsvirksomheden drives i selskabsform. Det synes rimeligt, at der i et vist omfang gives tilladelse også til oprettelse af sådanne kolonier, men der må i givet fald fastsættes betingelser med hensyn til kredsen af de personer, der kan benytte kolonien, og der bør næppe gives tilladelse til virksomheder med et meget stort antal ansatte.

Ved bestemmelserne i *stk. 3* indskrænkes omvendt kravet om særlig tilladelse. Det foreslås således, at udlejningstilladelse efter loven ikke skal indhentes af hverken hoteller og pensionater eller højskoler, kursuscentre o. lign. og videnskabelige institutioner, der stiller bolig til rådighed for videnskabsmænd under studieophold. Fritagelsen er dog ikke ubegrænset. Hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping, kræves tilladelse efter loven til denne udlejning. Denne begrænsning af fritagelsen vil være påkrævet for at hindre omgåelse af hovedreglerne i stk. 1.

#### Til § 2.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger tilsigtes der med lovforslaget tilvejebragt mulighed for en samlet afvejning af alle de samfundsmæssige hensyn, der vil gøre sig gældende i de enkelte tilfælde. Det er derfor skønnet påkrævet, at lovens admi-

nistration henlægges til boligministeriet som central planlægningsmyndighed, men det forudsættes, at navnlig de lokale planlægningsmyndigheder inddrages i behandlingen af de enkelte sager. Særligt med henblik på meddelelse af tilladelse til udleje til camping findes det imidlertid ønskeligt, at der er mulighed for en delegation af boligministerens beføjelser til amtsrådene, jfr. forslagens stk. 2.

Det forudsættes i øvrigt, at der ikke gives tilsagn om udlejningstilladelse efter loven til projekter, hvis realisation også kræver tilladelse fra planlægningsmyndighederne, medmindre disse myndigheder allerede har godkendt eller vil kunne godkende projektet. Eksempelvis bør der ikke meddeles den for driften af en ny campingplads nødvendige tilladelse til udlejning af de enkelte standpladser, medmindre der er sikkerhed for, at de lokale planlægningsmyndigheder kan godkende campingpladsens oprettelse det pågældende sted.

Det følger af almindelige forvaltningsretlige regler, at en tilladelse kan betinges eller tidsbegrænses. Eksempelvis vil en tilladelse kunne betinges af, at lejemål kun indgås for et nærmere angivet tidsrum. I de tilfælde, der er nævnt i § 1, stk. 2, kan tilladelsen bl. a. tænkes betinget af, at lejen ikke sættes højere end nødvendigt for dækning af udlejerens omkostninger, eller at der kun udlejes til personer, der er ansat hos udlejeren.

#### *Til § 3.*

Med lovforslagets § 3 tilsigtes det at muliggøre en samling af de nu spredte bestemmelser om indretning og benyttelse af campingpladser i bl. a. brand- og sundhedslovgivningen og i standardvilkår for tilladelser efter f. eks. naturfredningsloven til oprettelse af campingpladser. Det tilsigtes endvidere gennem forskrifterne at tilgodese campisternes interesse i tilvejebringelsen af campingpladser af tilfredsstillende standard, og de retningslinier, der allerede er udarbejdet af visse fritidsorganisationer, tænkes i vidt omfang at skulle indgå i forskrifterne udfærdiget i henhold til § 3. Det er hensigten, at disse forskrifter også skal regulere omfanget af langvarig udleje af standpladser på de enkelte campingpladser. Forskrifterne vil kunne tillægges virkning også for bestående campingpladser og forudsættes udarbejdet i samarbejde med fritidsorganisationerne og de interesserede ministerier.

#### *Til kapitel 2.*

Bestemmelserne i dette kapitel er begrænset til kun at finde anvendelse i sommerhusområder fastlagt i bygnings- eller byplanvedtægt.

Bestemmelserne har til formål at sikre, at en naturlig og hensigtsmæssig udvikling af de udlagte

sommerhusområder ikke hindres ved jordens tilbageholdelse fra udnyttelse til sommerhusbebyggelse, f. eks. fordi ejeren forventer på et senere tidspunkt at kunne opnå højere priser for jorden. Uden mulighed for det offentlige for at kunne påbyde, at arealer i et udlagt sommerhusområde skal udnyttes i overensstemmelse med formålet med fastlæggelsen af det pågældende område, vil den balance mellem udbud og efterspørgsel af sommerhusgrunde, som søges tilvejebragt gennem reglerne om erhvervs-mæssig udlejning i kapitel 1, kunne blive forrykket med risiko for et pres på planlægningsmyndighederne for fastlæggelse af yderligere, ellers upåkrævede sommerhusområder.

Endvidere er det med bestemmelserne i § 7 tilsigtet at understøtte det offentliges indseende med udlejning af sommerbeboelser.

#### *Til § 4.*

Beføjelsen til at meddele de omhandlede udnyttelsespåbud foreslås henlagt til boligministeren navnlig af hensyn til de økonomiske konsekvenser for statskassen, som et påbud kan få efter lovforslagets § 5.

Adgangen til at meddele udnyttelsespåbud er foreslået begrænset på forskellig måde. Efter forslagens stk. 3 kan påbud kun meddeles en ejer af mindst 1 ha grundareal i et eller flere sommerhusområder; uden for anvendelsesområdet for disse påbud falder således alle de almindeligt forekommende tilfælde, hvor en privatperson erhverver en sommerhusgrund af sædvanlig størrelse for først på et senere tidspunkt at opføre et sommerhus på grunden. Efter stk. 1, sidste punktum, kan påbud dernæst kun meddeles, når det skønnes at være af væsentlig betydning for den planlagte udvikling i området, at den pågældende ejendom nu udnyttes; beføjelsen bør anvendes ud fra hensynet til den naturlige udvikling i området, herunder udnyttelsen af de omkringliggende ejendomme. Endvidere følger det af stk. 2, 2. punktum, at fristen for påbudets efterkommelse ikke kan være mindre end 2 år. Endelig er det i § 12, stk. 3, foreslået, at påbud kun kan meddeles for ejendomme erhvervet af den pågældende ejer efter lovens ikrafttræden.

Da de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygnings- og byplanvedtægter for sommerhusområder almindeligvis er udformet som rammebestemmelser, vil det normalt ikke være tilstrækkeligt at påbyde, at den pågældende grund skal udnyttes i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser. Eksempelvis er vedtægternes bestemmelser om grundstørrelser normalt udformet som mindste-grundstørrelser. Det foreslås derfor i stk. 1, 2. punk-

tum, at udnyttelsespåbuddet skal kunne konkretiseres ved bestemmelser, der supplerer vedtægtens bestemmelser inden for formålet med fastlæggelsen af det pågældende sommerhusområde.

Det vil efter forslaget være muligt at påbyde en af bestemmelserne omfattet ejendom udstykket, byggemodnet og bebygget. Påbuddet kan ifølge stk. 2 udformes således, at der sikres en trinvis udstykning eller udbygning af arealer, men bestemmelserne i stk. 2 hindrer ikke, at der i stedet meddeles flere på hinanden følgende påbud. Bestemmes det i påbuddet, at en udstykning skal finde sted inden for en vis frist, betyder det, at udstykningsapprobation skal være opnået inden for fristen. Bestemmes det, at en bebyggelse skal gennemføres inden for en vis frist, må der være opnået bygningsattest inden for fristen.

De foreslåede bestemmelser i stk. 4 sikrer, at et påbud er bindende for senere erhververe af ejendommen, hvorved muligheden for at omgå et påbud ved proforma-afhændelse af ejendommen udelukkes.

#### *Til §§ 5 og 6.*

Såfremt en ejer ikke ønsker at udnytte en ejendom i overensstemmelse med et meddelt påbud, giver reglen i § 5, stk. 1, ham adgang til inden for en frist på 3 måneder at forlange ejendommen overtaget af staten mod erstatning.

Såfremt en ejer ikke efterkommer et påbud inden for den fastsatte frist, kan boligministeren efter § 5, stk. 2, bestemme, at ejendommen overtages af staten.

I begge tilfælde skal erstatningen for overtagelsen svare til ejendommens værdi i handel og vandel på tidspunktet for fremsættelsen af kravet om ejendommens overtagelse af staten. Det fremgår af § 6, at afgørelsen om erstatningens størrelse om fornødent træffes af vejbestyrelseslovens taksationsmyndigheder, hvis afgørelse kan indbringes for domstolene.

#### *Til § 7.*

I næsten alle nyere byplan- og bygningsvedtægter for sommerhusområder er optaget en bestemmelse om, at der kun må opføres én beboelse på hver selvstændigt matrikuleret ejendom. Det foreslås, at en sådan regel gøres generel for alle sommerhusområder, hvis vedtægter ikke indeholder udtrykkelig bestemmelse om forholdet, og at dispensationsbeføjelsen henlægges til boligministeren med mulighed for delegation til amtsrådene. Bestemmelsen vil understøtte de foreslåede regler i kapitel I om kontrol med erhvervsmæssig eller langvarig udleje af sommerbeboelser.

#### *Til kapitel 3.*

Bestemmelserne i dette kapitel tilsigter at regulere selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreative formål, der ikke står i forbindelse med erhvervsudøvelse. Det vil herigenem være muligt at vurdere, om en sådan erhvervelse er rimeligt begrundet, når der også tages hensyn til ønsket om, at jord til rekreative formål uden forbindelse med erhvervsudøvelse i videst muligt omfang forbeholdes det offentlige eller virksomheder af almenyttig karakter.

Bestemmelserne tilsigter endvidere at imødegå de særlige muligheder for omgåelse af de gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom, bl. a. gennem oprettelse af selskaber m. v., hvis eneste formål er at erhverve fast ejendom i tilfælde, hvor enkeltpersoner er afskåret herfra.

Der foreslås derfor indført den regel, at selskaber m. v. ikke uden særlig tilladelse kan erhverve fast ejendom til anden anvendelse end helårsbeboelse og erhvervsvirksomhed. Det påregnes, at tilladelser kun gives i meget begrænset omfang.

De foreslåede bestemmelser supplerer bestemmelserne om selskabers erhvervelse af landbrugsejendomme i kapitel V, B, i lov om landbrugsejendomme (lovbekendtgørelse nr. 256 af 8. juni 1971), hvorefter der i alle tilfælde kræves tilladelse fra landbrugsministeren til selskabers og institutioners erhvervelse af landbrugsejendomme i landzone.

#### *Til § 8.*

En tilladelse efter stk. 1 vil efter almindelige forvaltningsretlige regler kunne meddeles på betingelser. En tilladelse vil således kunne betinges af, at enhver omdannelse af selskabet, herunder overdragelse af aktier, skal godkendes af boligministeren.

Forslagets stk. 2 og 3 skal sikre overholdelsen af bestemmelsen i stk. 1. Det er hensigten i de i stk. 2, 2. punktum, omhandlede regler bl. a. at foreskrive, at en erklæring fra ejendommens erhverver om, at tilladelse efter stk. 1 er unødvendig, fordi ejendommen skal anvendes til erhvervsvirksomhed, skal indeholde en nærmere angivelse af virksomhedens karakter. Såfremt erklæringen viser, at der er tale om en erhvervsmæssig virksomhed, der er omfattet af bestemmelsen i § 1, stk. 1, skal tinglysningsmyndigheden afgive indberetning herom i overensstemmelse med reglen i § 11.

#### *Til kapitel 4.*

##### *Til § 9.*

Bestemmelsen tilsigter at imødegå forsøg på overtrædelser eller omgåelser af loven. Man har således, bl. a. for at skærpe udlejningsbureauernes agtpågi-



## F. t. l. om sommerhuse og camping m. v.

venhed, anset det for ønskeligt, at aftaler indgået i strid med eller for at omgå loven gøres ugyldige.

*Til § 10.*

Bestemmelserne indeholder den til sikring af lovens overholdelse nødvendige straffehjemmel. Det er en følge af bestemmelserne, at der kan nedlægges fagedforbud mod ulovlig udlejningsvirksomhed, og at reglen i retsplejelovens § 997, stk. 3, om løbende tvangsbøder kan bringes i anvendelse.

*Til § 11.*

Til sikring af lovens overholdelse er der foreskrevet indberetningspligt for forskellige myndigheder i det omfang, disse i forbindelse med varetagelsen af deres sædvanlige opgaver kommer til kundskab om en påtænkt eller etableret udnyttelse af ejendomme, der er omfattet af loven.

*Til § 12.*

Det foreslås i stk. 4, at den erhvervsmæssige udlejningsvirksomhed, der lovligt udøves ved lovforslagets fremsættelse, kan fortsættes af den pågældende ejer eller bruger i samme omfang som hidtil. Det vil dog være en betingelse herfor, at ansøgning

indgives til boligministeren inden 6 måneder efter lovens ikrafttræden. Denne ordning foreslås for på den ene side ikke at gøre indgreb i lovligt bestående erhvervsvirksomhed og på den anden side sikre, at den hidtidige udlejningsvirksomhed ikke øges i strid med lovens bestemmelser.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at der kun foreligger et retskrav på tilladelse til videreførelse af den pågældende virksomhed, såfremt denne ikke har skiftet ejer eller karakter (f. eks. af sommerhuskoloni for de ansatte eller af almennyttig virksomhed) i tiden mellem lovforslagets fremsættelse og tilladelsens meddelelse. For at begrænse indgrebet i de nuværende virksomheders stilling forudsættes ordningen dog administreret liberalt over for sådanne virksomheder i tilfælde af ejerskifte, omdannelse til aktieselskab eller gennemførelse af tidligere planlagte udvidelser. Det vil også være rimeligt at vise imødekommenhed i tilfælde, hvor virksomheden vel ikke er i drift ved lovforslagets fremsættelse, men hvor planer om etablering af en virksomhed er langt fremskredne på dette tidspunkt, især hvis der allerede er foretaget betydelige investeringer med henblik på påbegyndelse af virksomheden.