



Sommerhusreglen og erfaringer fra nabolandene

Sommerhusreglen blev vedtaget ved Danmarks indtrædelse i EF i 1973, hvor det blev slået fast, at den danske regel for begrænsning af udenlandsk køb af danske sommerhuse også gælder EU-borgere.

I praksis betyder reglen, at ikke-statsborgere skal have aktuel bopæl, eller have haft bopæl i Danmark i mindst fem år for at kunne købe et sommerhus i Danmark.

Justitsministeriet har mulighed for at give dispensation for denne regel, hvis ansøgeren har et særligt tilknytningsforhold til Danmark. Fra 2002 til 2015 er der givet 1.413 tilladelser, hvoraf størstedelen er givet til nordmænd¹.

Der har fra tid til anden været debat om en ophævelse af sommerhusreglen, især startet af borgmestre i nogle kystkommuner, dog indtil nu uden at der har været politisk flertal for det på Christiansborg. Set i det lys, er det dog relevant at se på, hvilke konsekvenser man kunne forestille sig, at en fjernelse af den danske sommerhusregel ville have, blandt andet med udgangspunkt i den viden vi har om sommerhussalget i andre europæiske lande.

Af: Malthe Munkøe, chefkonsulent og Anne Fuglsang-Damgaard Sina, politisk konsulent. Udgivelsestidspunkt: december 2017

I Holland er det 16 pct. sommerhusejerne udlændinge

Det er dog urealistisk at dette kan overføres direkte til Danmark, bl.a. på grund af forskelle i geografisk beliggenhed

Erfaringer fra Holland

Danmark ligner på mange måder Holland med nærhed til Nordtyskland og en natur, der åbenbart appellerer til mange nordtyskere, der gerne lejer sommerhuse langs kysterne. Derfor kan det være nyttigt at se på de hollandske erfaringer på sommerhusområdet. Man kan dog ikke nødvendigvis gå ud fra, at de hollandske erfaringer vil kunne overføres direkte 1:1 til Danmark, hvis vi fjerner sommerhusreglen. Holland ligger mere sydligt og er geografisk mere centralt placeret i Europa, så destinationen kan derfor have et større opland.

Ifølge det hollandske forskningscenter Kenniscentrum Kusttoerisme er der i alt 330.000 personer som ejer feriehus i Holland. Heraf er det 53.000 eller 16 pct., der er udlændingeⁱⁱ. Det er altså tydeligt, at selvom hovedparten af sommerhusene ejes af landets egne borgere, så har udenlandske borgere også købt en ret stor andel.

Selvom vi altså ikke kan opstille et nærmere estimat for effekten ved at fjernesommerhusreglen, er det dog baseret på de hollandske erfaringer i hvert fald plausibelt, at en væsentlig del og over tid kunne blive købt af udlændinge.

Der er 220.000 sommerhuse i Danmark. Hvis en andel svarende til det hollandske eksempel ville blive solgt til udlændinge, ville det svare til 35.000 huse.

Tabel 1: **Nationalitet af feriehusejere i Holland, 2016**

	I alt	Hollændere	Udlændinge
Antal personer	330.000	277.00	53.000

Kilde: Kenniscentrum Kusttoerisme, "Toekomst Van De Vaste Gast", s. 5

Der er i alt ca. 220.000 feriehuse ("sommerhuse") i Danmarkⁱⁱⁱ, så i det – formentlig urealistiske – scenarie, hvor det er en tilsvarende andel som i Holland, som med tiden bliver ejet af udlændinge, vil det svare til ca. 35.000 sommerhuse.

Af de ca. 220.000 danske feriehuse blev 40.028 brugt til udlejning^{iv}. Udenlandske turister står for langt størstedelen af de udlejede husuger og personovernatninger i 2016 med i alt 489.915 udlejede husuger, svarende til 78 pct^v. Det understreger den betydelige interesse der er for at benytte danske sommerhuse i vores nabolande.

Hvis det var muligt for udlændinge at købe danske sommerhuse må man gå ud fra, at en del af dem som i dag lejer ville overveje at købe i stedet. Udlændinge tegner sig for ca. 78 pct. af udlejningen af de ca. 40.000 feriehuse, der lejes ud, svarer til at den årlige efterspørgsel fra udlandet er på ca. 31.000 feriehuse^{vi}. Vi kan naturligvis ikke vide, hvorvidt der også ville blive opkøbt et tilnærmelsesvis tilsvarende antal sommerhuse, såfremt der ikke var en særlig dansk sommerhusregel. Men det forekommer meget plausibelt at der ville være en betydelig efterspørgsel.

Tabel 2: **Feriehuslejernes nationalitet i Danmark, 2016**

	Antal udlejede husuger	Andel udlejede husuger
Danmark	135.177	21,6%
Holland	16.655	2,7%
Sverige	6.587	1,1%
Norge	21.459	3,4%
Tyskland	426.882	68,3%
Uoplyst land	18.332	2,9%
I alt	625.092	100%

Kilde: Kenniscentrum Kusttoerisme, tabel FERIEH3

Erfaringer fra Sverige

I vores naboland, Sverige, var 37.492 af de i alt 576.806 feriehuse i 2016 ejet af udlændinge. Derved var 6,5 pct. af feriehusene i Sverige ejet af udlændinge i 2016. Af de udenlandske feriehusejere er det nordmændene, der ejer flest sommerhuse i Sverige^{vii}. Med 11.711 sommerhuse i Sverige, ejede nordmændene således 2 pct. af det samlede antal feriehuse i Sverige i 2016. Dette er skarpt forfulgt af danskerne, som ejede 1,9 pct. af de svenske feriehuse svarende til 11.025 feriehuse^{viii}

Tabel 3: **Fordeling af udenlandske sommerhusejere i Sverige, 2016**

	Antal sommerhuse	Andel sommerhuse
Danmark	11.025	1,9%
Norge	11.711	2%
Tyskland	10.111	1,8%
Holland	1.393	0,2%
Øvrige lande	2.447	0,4%
Uoplyst land	805	0,1%
I alt	37.492	6,5%

Kilde: Den Svenske Statistikbank (SCB) samt Dansk Erhvervs egne beregninger.

Udviklingen i antallet af udenlandske feriehusejere er steget betydeligt i Sverige. Siden år 2000 er antallet af udenlandske feriehusejere steget med 107 pct., svarende til en stigning på 19.370 feriehuse. Heraf er antallet af feriehuse ejet af nordmænd og danskere steget med 9.169 og 6.589 feriehuse svarende til en stigning på hhv. 361 og 149 pct^{ix}.

Denne betydelige stigning siden år 2000 skyldes i høj grad en ophævelse af en tidligere lov fra 1992, der regulerede muligheden for udenlandsk ejerskab af sommerhuse i Sverige betydeligt. I særdeleshed var der betydelige begrænsninger for udenlandsk køb af sommerhuse i attraktive feriehusområder for at undgå eventuelle stigninger i sommerhuspriser som følge af øget efterspørgsel^x.

Den hastige udvikling i feriehuse ejet af udlændinge siden 2000 er dog ikke ligelige fordelt blandt de svenske regioner. I 2016 var 40,4 pct. af alle feriehuse i Kronoberg region (Småland) ejet af udlændinge, hvilket er den største andel af udenlandske feriehusejere i Sverige. Til sammenligning var 0,3 pct. af feriehusene i Stockholm og Uppsala ejet af udlændinge i 2016^{xi}. Givet disse geografiske forskelle kan det antages, at effekten af udenlandsk ejerskab af feriehuse varierer på tværs af de svenske regioner. Det kan derfor med en vis sandsynlighed også forventes, at muligheden for udenlandsk ejerskab af danske feriehuse vil have en skæv geografisk effekt i Danmark.

Udenlandsk ejerskab vil betyde ændringer for de danske sommerhuse

En åbning af det danske sommerhusmarked for udenlandske købere vil uden tvivl betyde store omvæltninger på sommerhusområdet, der vil sætte præg på den fremtidige udvikling af de danske sommerhusområder rundt om i landet og som vil kunne mærkes i det fremtidige udbud af det danske feriehusprodukt til udlejning til turister.

Den mest åbenlyse konsekvens af at åbne markedet, vil være stigende priser på nye huse i populære sommerhusområder på grund af den stigende efterspørgsel fra ikke mindst tyske købere. Tyskere sætter stor pris på det danske feriehusprodukt og har selv kun et meget begrænset udbud af feriehus internt i landet. Danmark havde i år 2000 ca. 40 gange så mange feriehus end Tyskland målt i forhold til indbyggertallet^{xii}.

På sigt må man derfor formode at det vil blive dyrere og dermed sværere opnåeligt for danskere med gennemsnitlige indtægter at købe et sommerhus i samme omfang, som det sker i dag. Dette formodes især på baggrund af at reglerne for nybyggerier af sommerhuse er stærkt regulerede af blandt andet planloven og kystbeskyttelsesloven og der derfor ikke uden videre kan bygges store mængder nye sommerhuse i Danmark.

Vi ved, at tyskere, som jo udgør den klart største gruppe udenlandske lejere af feriehus i Danmark, har et relativt lavt gennemsnitsforbrug pr. dag på ferien i Danmark^{xiii}. Dermed er der på lag sigt mulighed for at øge deres potentielle forbrug, men for indeværende er der ikke nødvendigvis udsigt til dette. Hvis en lignende tendens kommer til at gøre sig gældende blandt potentielle tyske sommerhusejere, vil det betyde, at de nye sommerhusejere ikke i særlig nævneværdig grad bidrager til omsætningen i detailhandlen og andre dele af lokalområderne, som sommerhusene ligger i. Ligeledes er det uklart i hvor højt omfang tyske eller andre udenlandske ejere vil benytte sig af eksempelvis danske håndværkere eller ejendomsmæglere fra lokalområdet, når huset skal sættes i stand eller sælges.

Tyskerne bruger ifølge en undersøgelse fra 2016 i gennemsnit 10,2 dage i deres lejede feriehus i Danmark^{xiv}. Det er svært at slutte direkte fra anvendelsesgraden af et lejet feriehus til en mulig anvendelsesgrad af et feriehus, som de selv kunne eje – men hvis anvendelsesgraden ligner niveauet for ferier i et lejet sommerhus bare en anelse, vil det være klart mindre end den anvendelsesgrad, som danske ejere af deres sommerhuse i Danmark har. Et dansk sommerhus er nemlig i gennemsnit beboet i 14,5 uge om året hvilket inkluderer privat forbrug, udlejning til turister samt udlån af sommerhus til familie og venner. Altså står et sommerhus i gennemsnit ubeboet i 37,5 uger om året. Hvis vi udelukkende ser på, hvor mange uger sommerhusejerne bor i deres sommerhus, er dette 10,5 uger. Det er betydeligt flere uger end den 1,5 uge (10,2 dage), som tyskerne i gennemsnit opholder sig i et dansk feriehus^{xv}. Forskellen i anvendelsesgraden kan blandt andet forklares ud fra den gennemsnitligt længere afstand til feriehuset fra Tyskland end fra andre steder i Danmark. En mindre anvendelsesgrad vil betyde, at sommerhusområder vil ligge øde i større dele af året end det er tilfældet i dag og at der vil være langt

mindre liv i de områder af landet med mange sommerhuse, fx langs den jyske vestkyst.

Der er desuden grund til at forvente, at udenlandske ejere ud fra en gennemsnitsbetragtning vil være mindre tilbøjelige til at udleje deres feriehuse ud end de nuværende danske ejere. Hvis man ser på de nuværende udenlandske ejere af danske sommerhuse, der enten har fået dispensation til at købe et sommerhus eller er udenlandsdanskere, vurderes det, at kun omkring 20 af de i alt 4.000 huse med udenlandske ejere lejes ud^{xvi}. Det er en markant lavere andel end for danskejede sommerhuse.

Allerede i dag er der, selv når der kun er danskere, der må købe sommerhuse, udfordringer i forhold til udlejningskapaciteten i store områder af landet. Der er alt for få, der udlejer deres feriehuse – også selvom der vil være god økonomisk ræson i det. Det gælder også nogle af de områder af landet, hvor der er særdeles gode muligheder for høj indtjening gennem udlejning og hvor sommerhusene har en høj værdi, som forespørgsler hos de lokale feriehusudlejningsbureauer i eksempelvis Gudhjem og i Skagen bekræfter.

Det vil have store konsekvenser for det danske feriehusprodukt, hvis den her beskrevne tendens til mindre udlejning ville gælde samtlige potentielle udenlandske ejere, da det vil betyde at der vil stå færre sommerhuse til rådighed til udlejning og dermed endnu større kapacitetsmangel på udlejningsområdet i især højsæsonen. Det vil i sidste ende betyde, at efterspørgslen efter de få sommerhuse, der vil være til udlejning, vil stige endnu mere og at markedet ikke vil kunne imødekomme den efterspørgsel i tilstrækkelig grad. Det vil betyde, at flere må lægge deres ferieplaner om og i værste fald bliver hjemme eller vælger en destination uden for Danmark, hvilket vil have ganske uheldige konsekvenser for væksten i dansk turisme.

Feriehusenes betydning for dansk turisme

Feriehusene er en meget vigtig del af dansk turisme. En tredjedel af alle kommercielle turistovernatninger – både danske og udenlandske – foregår i feriehusene. 54 procent af samtlige udenlandske overnatninger foregår i udlejede feriehus, hvilket er årsagen til, at Danmark har flere udenlandske overnatninger end Sverige og Norge tilsammen^{xvii}. Hertil kommer ejernes og deres private gæsters brug.

Hvis disse overnatninger medregnes, er feriehusene den absolut vigtigste overnatningskapacitet i Danmark. Feriehusene er den helt dominerende overnatningskapacitet uden for de større byområder.

Eksempelvis har Københavns hoteller en flot kapacitet på 28.266 senge^{xviii} mens den tilsvarende kapacitet i feriehusene er over 250.000 senge, dvs. over 8 gange større^{xix}. Kapaciteten er således unik og udgør således en fleksibel kapacitet, hvor husejer kan acceptere en relativ lav belægning.

Feriehusene spiller en central rolle for udviklingen, væksten og jobskabelsen langs de danske kyster og i alle egne af landet. Forbruget i feriehus udgjorde i 2014 19,7 mia. kroner. Denne omsætning udgør 21 procent af det samlede turismeforbrug i Danmark på 94,7 mia. kroner i 2014^{xx}.

Af de 19,7 mia. kroner der bliver brugt i feriehus, udgør 12,1 mia. kr. forbrug af turister, der lejer et feriehus. Dette forbrug i 2014 svarer til, at et feriehus i 2016 i gennemsnit skabte en omsætning på 302.288 kroner på feriehusudlejning^{xxi}.

Der er i dag, som tidligere nævnt, mangel på feriehus til udlejning. Skønnet er, at hvis eksempelvis 1.000 flere huse bliver udlejet, vil det skabe 400.000 flere overnatninger. Det giver en øget turismeomsætning på 250 millioner kroner, som især kommer landdistrikterne til gode^{xxii}.

Om dette notat

Arbejdet med analysenotatet er afsluttet den 13. december 2017.

Om Dansk Erhvervs Analysenotater

Dansk Erhverv udarbejder løbende analyser, som samles i analysenotater. Ambitionen er at udgøre et kvalificeret og anvendeligt beslutningsgrundlag i forhold til væsentlige, aktuelle udfordringer på alle områder, som har betydning for dansk erhvervsliv og den samfundsøkonomiske udvikling. Det er tilladt at citere fra Dansk Erhvervs analysenotater med tydelig henvisning til Dansk Erhverv.

Kontakt

Henvendelser angående analysen kan ske til chefkonsulent Malthe Munkøe på mmm@danskerhverv.dk eller tlf. 3374 6510.

Henvendelser angående turisme kan ske til politisk konsulent Anne Fuglsang-Damgaard Sina på afs@danskerhverv.dk eller tlf. 3374 6742.

Noter

¹ Folketingets EU-Oplysning <http://www.eu.dk/spoergsmaal%20og%20svaer%20folder/kan%20tyskere%20og%20andre%20eu%20borgere%20koebe%20sommerhus%20i%20danmark>

² Kenniscentrum Kusttoerisme "Toekomst Van De Vaste Gast", 2015 s. 5

³ Danmarks Statistik, tabel BYGB12

⁴ Danmarks Statistik, tabel FERIEH5

⁵ Danmarks Statistik, tabel FERIEH1

⁶ Danmarks Statistik, tabel FERIEH1 og FERIEH5 samt Dansk Erhvervs egne beregninger

⁷ Den svenske statistikbank (SCB), 2017, "Det norske ägandet av svenska fritidshus klart störst <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/statistiknyhet/utlandskt-agande-och-utlandssvenskars-agande-av-fritidshus-i-sverige-2016/>

⁸ Den svenske statistikbank (SCB), 2017, "Det norske ägandet av svenska fritidshus klart störst <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/statistiknyhet/utlandskt-agande-och-utlandssvenskars-agande-av-fritidshus-i-sverige-2016/> samt Dansk Erhvervs egne beregninger

⁹ Den svenske statistikbank (SCB), 2017, "Det norske ägandet av svenska fritidshus klart störst <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/statistiknyhet/utlandskt-agande-och-utlandssvenskars-agande-av-fritidshus-i-sverige-2016/>

¹⁰ Sveriges Riksdag, "Utländska förvärv av fritidsfastigheter i Sverige", https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/utlandska-forvarv-av-fritidsfastigheter-i-sverige_GM03126

¹¹ Den svenske statistikbank (SCB), 2017, "Det norske ägandet av svenska fritidshus klart störst <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/statistiknyhet/utlandskt-agande-och-utlandssvenskars-agande-av-fritidshus-i-sverige-2016/>

¹² Carstensen (2003): der deutsche Ferienhaustourist – schwarzes Schaf oder Goldesel? Universitätsverlag Potsdam

¹³ Visit Denmark, 2016, "Markedsprofil Tyskland, 2016", s. 18

¹⁴ Visit Denmark, 2016, "Turismens økonomiske betydning i Danmark 2014", s. 64

¹⁵ Dansk Erhvervs egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistik "Sommerhusundersøgelse 2014" s. 8

¹⁶ JydskeVestkysten 4. februar 2017 "Udlændinge gider ikke udleje deres sommerhuse til dig" www.jv.dk/regionalt/Udlændinge-gider-ikke-udleje-deres-sommerhuse-til-dig/artikel/2475848

¹⁷ Danmarks Statistik, tabel TURIST

¹⁸ Visit Denmark, 2017, "Kommunale Overnatningstal"

¹⁹ Det Nationale Turismedeforum, 2017, "Statusanalyse af turismens udvikling og konkurrenceevne, februar 2017" s.53

²⁰ Visit Denmark 2016, "Turismens økonomiske betydning i Danmark 2016", s. 5

²¹ Visit Denmark, 2016, "Turismens Økonomiske Betydning i Danmark 2014", s. 5

²² Dansk Erhverv, 2016, "De danske feriehusere skaber vækst i hele landet" s. 12