

Administrativ praksis efter sommerhusloven

Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje

Sommerhuslovens regler gælder al udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, uanset om bebyggelsen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde.

Ansøgning om tilladelse til at købe eller udleje ferieboliger behandles af Erhvervsstyrelsen.

Selskabers erhvervelse – sommerhuslovens § 8

Selskaber, foreninger, sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater skal have tilladelse til at købe fast ejendom, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Selskaber får normalt ikke tilladelse til at købe ejendomme, der skal bruges til ikke-erhvervsmæssigt formål. Men selskaber mfl. kan få tilladelse til at købe ejendomme til sådant formål, hvis de opfylder betingelserne for at få tilladelse til at udleje eller udlåne ejendommen efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1. Se om praksis nedenfor.

Selskabers udleje – sommerhuslovens § 1, stk. 3

Selskaber mfl. skal altid have tilladelse til at udleje eller udlåne fast ejendom til ferieformål. De skal have tilladelse, uanset om der udlejes erhvervsmæssigt eller ikke-erhvervsmæssigt, og uanset om der udlejes i kortere eller længere tid. Der skal også indhentes tilladelse, selv om ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke. Se om praksis nedenfor.

Udlejning i forbindelse med hoteldrift mv. – sommerhuslovens § 1, stk. 4

En selvstændig erhvervsvirksomhed, der drives som hotel, skal ikke have tilladelse til udlejningen.

Reglerne fremgår af sommerhuslovens § 1, stk. 4, og omfatter selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, fx morgenmad.

I lighed hermed er virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål undtaget fra kravet om tilladelse.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

”Bed and Breakfast”, dvs. modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering af morgenmåltid, kræver ikke tilladelse efter sommerhusloven.

Hvis der til de nævnte virksomheder er knyttet fritliggende huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejningen dog tilladelse efter sommerhusloven.

Særligt om pensionskassers udleje

Ved en kendelse fra Industriministeriets Erhvervsankenævn af 3. juni 1992 er det fastslået, at pensionskassers investeringspolitik skal have det formål at sikre medlemmerne den bedst mulige pension.

Efter sommerhusloven betragtes pensionskassers udleje og udlån af ferieboliger til deres medlemmer derfor som erhvervsmæssig, og tilladelse her til gives ikke.

Privates udleje – sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1

Private ejere og brugere skal have tilladelse til at udleje eller fremleje ejendomme til ferieformål, hvis det sker erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år.

Udlejning af 1 – 2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren selv benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Hvis en privatejet feriebolig kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anset som erhvervsmæssig i forhold til sommerhusloven.

Har ejeren mere end 2 ferieboliger vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig. Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af ferieboligerne ændrer ikke ved denne vurdering (se Naturklagenævnets afgørelse 10. marts 2010).

Ægtepar og samlevende har mulighed for ikke-erhvervsmæssigt at udleje deres ferieboliger i samme omfang, som hvis de hver især udlejede som enkeltpersoner, dvs. mellem 1-4 ferieboliger pr. par. Dette forudsætter, at parret selv anvender de udlejede ferieboliger i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Vurderingen af egen-brugs kriteriet skærpes selvsagt med antallet af ferieboliger, der udlejes

Det vil således ud fra en konkret vurdering kunne fastslås, at udlejning af 4 eller færre ferieboliger pr. par har en sådan erhvervsmæssig karakter, at der kræves tilladelse. Har parret mere end 4 ferieboliger, vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig udlejning.

Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af ferieboligerne ændrer ikke ved denne vurdering

Mulighed for par til ikke-erhvervsmæssigt at udleje mellem 1-4 ferieboliger er indført i kraft af den generelle velstandsstigning og ændringer i befolkningens familiemønstre, samt de muligheder, som den nye deleøkonomi åbner op for.

Praksis for tilladelse til erhvervelse og udlejning efter sommerhusloven

Hovedformålet med sommerhusloven er at hindre et øget pres på landets rekreative arealer, og at lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet, ikke omgås. Sommerhuslovens regler om udlejning har derfor til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af ferieboliger ikke bliver et erhverv for ejerne.

Erhvervsmæssig udlejning

Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.

Efter praksis gives dog tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i følgende tilfælde:

- Hvis der tidligere som en overgangssag er givet tilladelse til udlejning, kan der gives tilladelse til den pågældendes børn eller ægtefælle til at fortsætte udlejningsvirksomheden.
- Udlejning af op til 10 ferieboliger på maks. 100 m²/bolig indrettet i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse, pr. nuværende eller tidligere landbrugsejendom. Der stilles ikke i den forbindelse krav om, at ejer skal bo på ejendommen.
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget en feriebolig, som lejer af grunden ejer. Det samme gælder lejer-skifte, fx ved salg af huset på grunden.
- Udlejning af kolonihaver og spejderhytter samt kommuners og statens udlejning af fx feriekolonier og lignende.
- I ganske særlige tilfælde er der givet tilladelser til, at ufyldstgjorte panthavere i tilfælde af tvangsauktioner og i tvangsauktionslignende situationer må udleje den erhvervede ejendom erhvervsmæssigt. Tilladelserne er tidsbegrænsede til maksimalt 1 års varighed. Der er herved taget hensyn til den ekstraordinære situation og til, at sigtet med erhvervelsen udelukkende har været videresalg af ejendommen.

Der kan ikke forventes tilladelse til midlertidig udlejning i de tilfælde, hvor virksomheder opfører ferieboliger med henblik på videresalg, men hvor salget mod forventning ikke sker inden for rimelig tid.

Ikke-erhvervsmæssig udlejning

Efter praksis gives der tilladelse til ikke-erhvervsmæssig udlejning eller udlån i følgende tilfælde:

- Virksomheders udlån eller udlejning af ferieboliger til virksomhedens ansatte. Det er en forudsætning, at virksomheden har mindst 6 – 10 fuldtidsbeskæftigede medarbejdere, og at udlejningen ikke sker til medarbejdere, der samtidig er indehavere, anpartshavere eller aktionærer i virksomheden, medmindre der er tale om underordnede aktieposter, fx medarbejderaktier.
- Personaleforeningers, andelsboligforeningers og andre foreningers og fondes udlån eller udlejning til medlemskredsen.
- Almennyttige selskabers og institutioners udlejning af ferieboliger på særlige vilkår.

Udlejning af beboelser i sommerhusområder skal ske i overensstemmelse med planlovens § 40, stk. 1 om sommer- og vintersæsonen, uanset om der er tale om udlejning, der kræver tilladelse efter sommerhusloven, og uanset om der er tale om erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning.

Planlovens § 40, stk. 1 gælder dog ikke for virksomheder, der er omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Lovhenvi sning

Bekendtgørelse af lov om sommerhuse og camping m.v. LBK nr. 949 af 03/07/2013 som ændret ved lov nr. 86 af 28/01/2014 (§ 21).

Bekendtgørelse om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl. BEK nr. 182 af 29. marts 1973

De nævnte love kan ses på hjemmesiden www.retsinformation.dk