



NOTAT

J.nr. NST-609-00014

Ref.

Den 24. februar 2011

Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje

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

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

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 mv. 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 mv. 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.

Tilsvarende er virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål undtaget fra kravet om tilladelse.

"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, vil udlejningen dog kræve en 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 sommerhuse til deres medlemmer derfor som erhvervsmæssig, og tilladelse hertil 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 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning og kræver derfor ikke tilladelse. Hvis et privatejet sommerhus kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil udlejningen dog blive anset som erhvervsmæssig efter sommerhusloven.

Har ejeren mere end 2 sommerhuse vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig. Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af sommerhusene ændrer ikke ved denne vurdering (Se Naturklagenævnets afgørelse 10.marts 2010) Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.

Ægtepar anses i sommerhuslovens forstand som en person (VLD 20.11.95 – Vestre Landsrets Dom) Ejer et ægtepar hver for sig eller tilsammen mere end 2 sommerhuse, vil udlejning heraf blive anset for at være erhvervsmæssig og kræve tilladelse. Det er uden betydning, om der er særeje i forhold til nogle af sommerhusene.

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 sommerhusudlejning 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 i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder også stuehuse, pr. nuværende eller tidligere landbrugs-ejendom. Der stilles ikke i den forbindelse krav om, at ejer skal bo på ejendommen.
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget et sommerhus, som lejerens af grunden ejer. Det samme gælder lejerskifte, 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 et-årige tilladelser til, at ufyldstgjorte panthavere i tilfælde af tvangsauktioner og lignende kan foretage udlejning. Der er herved taget hensyn til den ekstraordinære situation og til, at sigtet med erhvervelsen udelukkende har været videresalg af husene.

Der kan ikke forventes tilladelse til midlertidig udlejning i de tilfælde, hvor virksomheder opfører sommerhuse 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 sommerhuse på særlige vilkår.

Udlejning af beboelser i sommerhusområder skal ske i overensstemmelse med planlovens § 40, stk. 1, bortset fra virksomheder, der er omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 4, uanset om der er tale om udlejning, der kræver tilladelse efter sommerhusloven, og uanset om der er tale om erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning.

Uddrag af sommerhusloven

(Bekendtgørelse af lov om sommerhuse og camping m.v. LBK nr. 785 af 21/06/2007 som ændret ved lov nr. 391 af 25.05.09, lov nr. 1271 af 16. december 2009 og lov nr. 1383 af 21. december 2009)

§ 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 6 uger udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping

Stk. 2. Indgåelse af enkelte lejemål vedrørende sådanne husrum på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, som ikke er tilvejebragt med udlejning som formål, omfattes ikke af pligten til at indhente tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter stk. 1, nr. 1.

Stk. 3. 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. 4. For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål gælder stk. 1 – 3 kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

§ 2. Tilladelsen gives af miljøministeren. 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.

§ 8. Selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater må ikke erhverve fast ejendom uden miljøministerens 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 mv. 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. Miljøministeren 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.

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

§ 1. Dokumenter om adkomst på fast ejendom eller en del af en sådan for selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater skal for at kunne tinglyses enten

- 1) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse, eller
- 2) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens (sommerhuslovens) § 1 samt angive dette erhvervsøjemed, f.eks. produktionsvirksomhed, forretningslokaler, udstykning eller bebyggelse med videresalg for øje, eller
- 3) indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1 og angive dette erhvervsøjemed, eller
- 4) være ledsaget af By- og Landskabsstyrelsens tilladelse til erhvervelsen.