

NOTAT**Administrativ praksis efter sommerhusloven****Sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje**

Sommerhusloven¹ gælder al udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål m.v. Loven gælder desuden for selskabers, foreningers m.fl. erhvervelse af fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. Loven gælder, uanset om huset, husrummet eller den faste ejendom i øvrigt ligger i landzone, byzone eller i et sommerhusområde.

Ansøgninger om tilladelse til at købe eller udleje ferieboliger m.v. behandles af Bolig- og Planstyrelsen².

Selskabers m.fl. erhvervelse – sommerhuslovens § 8

Selskaber, foreninger og andre 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. I visse tilfælde kan selskaber m.fl. dog få en sådan 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 m.fl. udleje – sommerhuslovens § 1, stk. 4

Selskaber m.fl. skal altid have tilladelse til at udleje eller udlåne fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. 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 m.v. – sommerhuslovens § 1, stk. 5

¹ Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer.

² Erhvervsstyrelsens sager vedrørende rammerne for et områdes fysiske udvikling, herunder lov om planlægning, lov om sommerhuse og camping m.v. samt lov om kolonihaver er ved kongelig resolution af 21. januar 2021 blevet overført til Indenrigs- og Boligministeriet.

En selvstændig erhvervsvirksomhed, der drives som hotel, skal ikke have tilladelse til udlejningen. Det omfatter selvstændige virksomheder, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, fx morgenmad. Det gælder for eksempel hoteller og ”bed and breakfast”.

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

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 erhvervmæssig, og tilladelse her til gives ikke.

Privates udleje – sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2

Fysiske personer skal som ejere og brugere have tilladelse til at udleje eller fremleje hus eller husrum til ferie- og fritidsmæssige formål m.v., hvis det sker erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år. Det samme gælder for udleje eller fremleje af ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede.

Udlejning af 1-2 sommerhuse m.v. anses normalt ikke som erhvervmæssig udlejning, forudsat at ejeren eller brugeren selv reelt benytter sommerhuset m.v. i 2 uger pr. år. pr. sommerhus m.v., at udlejningen ikke overstiger 41 uger pr. sommerhus, m.v., og at udlejningen i øvrigt ikke får mere professionel karakter. Hvis et sommerhus kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren eller brugeren selv, vil udlejningen dog som udgangspunkt blive anset som erhvervmæssig i forhold til sommerhusloven, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Der kan også være særlige forhold, som kan medføre, at enkeltpersoners udlejning af 2 sommerhuse efter en konkret vurdering vil blive betragtet som erhvervmæssig, uanset at kriteriet om egen brug og udlejningens omfang er opfyldt. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om 2 meget store sommerhuse.

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

Ægtepar og samlevende har mulighed for at udleje deres sommerhuse m.v. ikke-erhvervsmæssigt i samme omfang, som hvis de hver især udlejede som enkeltpersoner, dvs. mellem 1-4 sommerhuse pr. par. Dette forudsætter, at parret selv reelt anvender de udlejede sommerhuse i 2 uger pr. år pr. sommerhus m.v., at udlejningen af sommerhusene m.v. ikke overstiger 41 uger pr. sommerhus m.v., og at udlejningen ikke får mere professionel karakter. Vurderingen af egen-brug-kriteriet skærpes selvsagt med antallet af sommerhuse m.v., der udlejes.

Det vil således ud fra en konkret vurdering kunne fastslås, at udlejning af 4 eller færre sommerhuse pr. par har en sådan karakter, at der kræves tilladelse. Det kan særligt være tilfældet, hvis der er tale om udlejning af 2 eller flere meget store sommerhuse. Har parret mere end 4 sommerhuse m.v., vil udlejning heraf som udgangspunkt blive anset for at være erhvervsmæssig udlejning.

Den omstændighed, at udlejer kun ejer en andel af sommerhusene ændrer ikke ved denne vurdering. Det er desuden ikke afgørende, hvem af ægtefællerne, der formelt ejer boligerne.

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

Der henvises til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. af 8. januar 2021.

Praksis for tilladelse til 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.
- I landzone inden for kystnærhedszonen og/eller inden for klitfrednings- eller strandbeskyttelseslinjen ved 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.

- I landzonen uden for kystnærhedszonen og uden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen samt i udpegede udviklingsområder ved udlejning af ferieboliger på op til 100 m² pr. feriebolig, som indrettes i overflødiggjorte bygninger (fx mejerier og skoler).
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget en feriebolig, som lejerens af grunden ejer. Det samme gælder lejer-skifte, fx ved salg af huset på grunden.
- Udlejning af kolonihaver og spejderhytter samt kommuners og sta-tens udlejning af fx feriekolonier og lignende.
- I ganske særlige tilfælde er der givet tilladelser til, at ufyldstgjorte panthavere i tilfælde af tvangsauktioner og i tvangsauktionslig-nende situationer må udleje den erhvervede ejendom erhvervsmæs-sigt. 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 virksomhe-dens 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 el-ler aktionærer i virksomheden, medmindre der er tale om under-ordnede 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 boliger i sommerhusområder skal ske i overensstemmelse med planlovens § 40, stk. 1, om anvendelse af boliger i sommer- og vin-tersæsonen, uanset om der er tale om udlejning, der kræver tilladelse efter sommerhusloven, og uanset om der er tale om erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig udlejning.

Regelhensvisninger

Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 med senere ændringer.

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

De nævnte regler kan ses på www.retsinformation.dk.