

# Sommerhuslovgivningen i Danmark

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

Af kontorchef, cand.jur. ANNE-MARIE VÆGTER RASMUSSEN,  
Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen

**Artiklen indeholder en gennemgang af sommerhuslovens regler om udlejning af boliger til rekreative formål og praksis for reglernes administration. Der redegøres for samspillet mellem sommerhusloven, loven om erhvervelse af fast ejendom og planlovens regler set i relation til den danske EU-særregel den såkaldte »sommerhusprotokol« til Maastricht-Traktaten.**

### 1. Indledning

Lov om sommerhuse og camping m.v., jf. nu lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989, som ændret ved lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i Det Europæiske Fællesskab. Loven har siden undergået en række mindre ændringer, men hovedindholdet har ligget fast siden 1972.

Omstændighederne omkring gennemførelsen af lov om sommerhuse og camping m.v. (i det følgende benævnt sommerhusloven) var, at Danmark i forbindelse med tilslutningen til Det Europæiske Fællesskab (EF/EU) fik ret til at opretholde særlige regler, der begrænser mulighederne for borgere fra de øvrige lande i Fællesskabet til at erhverve fast ejendom i Danmark. Den danske særregel blev traktatfæstet i 1992 i form af en »sommerhusprotokol« til Maastricht-traktaten.

Hovedformålene med sommerhuslovens vedtagelse var således især at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol

med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje skete en omgåelse af de hensyn, der lå bag loven om erhvervelse af fast ejendom. Baggrunden for dette var især et ønske om at sikre, at det fortsat skulle være muligt for den almindelige danske borger at erhverve sommerhuse i Danmark. Som følge heraf har lovens bestemmelser om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt.<sup>1</sup>

I det følgende redegøres først kort for samspillet mellem sommerhusloven, der administreres af Miljø- og Energiministeriet ved Skov- og Naturstyrelsen, loven om erhvervelse af fast ejendom, der administreres af Justitsministeriet, samt planlovens bestemmelser om anvendelsen af boliger i sommerhusområder, der administreres af kommunerne. Herefter gennemgås som hovedtemaet for denne artikel sommerhuslovens regler om udlejning m.v. og praksis for reglernes administration samt den væsentligste domstolspraksis, der findes på området. Endelig omtales tilsynet med reglerne og deres håndhævelse.

### 2. Samspillet mellem

#### »Sommerhusprotokollen«, EU-retsakter og den nationale lovgivning

Ifølge »sommerhusprotokollen« til Maastricht-traktaten kan Danmark uanset bestemmelserne i Traktaten opretholde den gældende lovgivning

1. Om baggrunden for sommerhusloven og dens tidligste administration, se også T. Hartmann Larsen: Udlejning af sommerhuse: Advokatbladet 1974, p. 269 ff.

om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger.

Med denne ordlyd henviser protokollen direkte til den danske lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986, som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994. Denne lov indeholder imidlertid ikke nogen afgrænsning af »ejendomme, der ikke er helårsboliger«, hvorfor den må ses i sammenhæng med de regler, der i øvrigt gælder herom.

Den øvrige gældende lovgivning er dels relevante EU-retlige retsakter dels de nationale regler i planloven om anvendelsen af boliger i sommerhusområder.

I EF-direktiverne 90/365 om opholdsret for lønmodtagere og selvstændige, der er ophørt med erhvervsaktivitet, 90/364 om opholdsret og 88/361 om gennemførelse af Traktatens art. 67 betegnes en bolig, der ikke agtes benyttet som helårsbeboelse, som en »sekundærbolig«. I disse direktivers forstand betragtes en helårsbeboelse også som en sekundærbolig, hvis den, der ønsker at erhverve huset, agter at opretholde sin hovedbopæl et andet sted. Dette forhold er bl.a. taget op til undersøgelse i de sager om opkøb af helårshuse i det sønderjydske område, der har været omtalt i pressen inden for det seneste år.

### 3. Erhvervelseslovgivningen

Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark reguleres i lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994 (erhvervelsesloven).

I henhold til dennes § 1 kan personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun erhverve adkomst på fast ejendom i Danmark med justitsministerens tilladelse. Det samme gælder selskaber og foreninger m.v.

Efter fast praksis meddeler Justitsministeriet kun tilladelse til erhvervelse af fritidsboliger, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark. Tilladelse til erhvervelse

af helårsboliger gives efter praksis til udlændinge med opholdstilladelse i Danmark samt til nordiske statsborgere, der oplyser, at de ønsker at flytte bopæl til Danmark.

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995, der er udstedt med hjemmel i erhvervelsesloven, har borgere fra andre EU-lande derimod i modsætning til andre udlændinge en umiddelbar ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, som skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller som er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed, f.eks. hotel- eller restaurationsvirksomhed, eller levere tjenesteydelser.

Heraf følger modsætningsvis, at borgere fra andre EU-lande ikke har ret til at erhverve en bolig i Danmark, hvis den efter dansk lovgivning ikke må bebos hele året.

### 4. Lov om planlægning

I medfør af § 40 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 som ændret ved lov nr. 311 af 17. maj 1995 (planloven) må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. Dog gælder der i medfør af planlovens § 41 særlige regler for pensionister, der har ejet deres sommerhus i en længere årække.<sup>2</sup>

Ved udtrykket »kortvarige ferieophold« i planlovens § 40 forstår Miljø- og Energiministeriet anvendelse i vinterhalvåret i perioder på sammenlagt højst 3-4 uger samt weekender og helligdage. Det betyder, at et sommerhus lovligt højst kan benyttes til beboelse i ca. 30 uger årligt. Det skal dog bemærkes, at det principielle spørgsmål om ministeriets fortolkning af planlo-

2. Om baggrunden for planlovens § 40, se f.eks. Ole Christiansen: Sommerhusreglerne: Danske Kommuner nr. 15-1996, p. 32 f.

vens § 40 er indbragt for domstolene af en brancheforening.<sup>3</sup> Der er endnu ikke afsagt nogen dom om spørgsmålet, og Miljø- og Energiministeriet vil lægge sin hidtidige fortolkning af bestemmelsen til grund for sin administration, indtil fortolkningen eventuelt måtte blive tilsidesat af domstolene.

Bestemmelserne i planlovens § 40 gælder såvel ejerens egen brug af et sommerhus som den brug, der sker i forbindelse med udlejning af huset. Dette er fastslået ved en Vestre Landsrets dom.<sup>4</sup> Ejerens og en eller flere lejeres brug af et sommerhus må således tilsammen ikke overstige de ca. 30 uger pr. år med den fordeling over året, der fremgår af § 40.

Som anført gælder § 40 kun for boliger i områder, der i planlægningen er udlagt til sommerhusområde, men tilsvarende begrænsninger i anvendelsen af fritidsboliger i by- og landzone kan være fastsat i de konkrete bygge- og zonetiladelser eller fremgå af privatretlige servitutter.

I henhold til § 40, stk. 2, har kommunalbestyrelsen mulighed for i særlige tilfælde at dispensere fra forbudet mod helårsbeboelse. De dispensationer, der meddeles, er personlige og bortfalder ifølge bestemmelsen ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse. Kommunalbestyrelsens afgørelser om dispensation er endelige og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.<sup>5</sup>

Efter Miljø- og Energiministeriets opfattelse giver bestemmelsen i § 40, stk. 2, ikke mulighed

for at dispensere til vinterudlejning, heller ikke til skiftende lejere.

## 5. Sommerhuslovens bestemmelser om udlejning m.v.<sup>6</sup>

### 5.1. Udlejning m.v., der kræver tilladelse

I medfør af sommerhuslovens § 1, stk. 1, kan udlejning ikke foretages uden tilladelse i følgende tilfælde:

- Udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 1 år.
- Udlejning eller fremleje af en ejendom eller dele af denne til brug for opførelse af beboelsesbygninger til ferie- og fritidsformål på det lejede areal.
- Udlejning af en ejendom eller dele af denne til camping, såfremt der er tale om erhvervsmæssig udlejning, eller udlejning eller fremleje for et længere tidsrum end 6 uger.

Sommerhuslovens regler gælder i modsætning til planlovens § 40, uanset om ejendommen er beliggende i byzone, i landzone eller i et sommerhusområde.

Hytter, gæstehuse og lignende sidestilles i relation til sommerhusloven med egentlige sommerhuse og andre boliger, der udlejes til ferie- og fritidsformål. Det samme gælder udlejning af campingvogne, der er opstillet uden for godkendte campingpladser.

Ifølge lovens § 1, stk. 2, omfatter kravet om særlig udlejningstilladelse i medfør af § 1, stk. 1, ikke »bondegårdsferie«, hvor familien rykker sammen i stuehuset i sommerperioden og udlejer enkelte værelser i stuehuset. Derimod kræves der en udlejningstilladelse, hvis der indrettes værelser eller ferielejligheder på en landbrugsejendom, f.eks. i overflødige staldbygninger.

6. Om hovedloven, se Folketingstidende 1971-72: spalte 2746, 3204, 6167, 6309 og Tillæg A, spalte 1953.

3. Miljøklagenævnets afgørelse af 6. marts 1992 (j.nr. 7423/531-0001), hvorom der verserer en sag ved Østre Landsret.

4. Se utrykt Vestre Landsrets dom af 5. februar 1996 (S-0324-95). Ejeren blev idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af planlovens § 40, stk. 1, ved at have foretaget kontinuerlig udlejning af et sommerhus i 66 dage i vinterhalvåret (dommen er anket til Højesteret).

5. Om administrationen af § 40 se endvidere Anne Birte Boeck, Lov om planlægning, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 1994, og Miljø- og Energiministeriets cirkulæreskrivelse nr. 50 af 20. marts 1996 »Information om sommerhusreglerne« til samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser.

Det bemærkes, at tilladelse til udlejning af arealer til opførelse af boliger som nævnt ovenfor kræves, uanset om der er tale om erhvervs-mæssig udlejning eller ej.

Endvidere stilles der i henhold til § 1, stk. 3, skærpede krav til, hvornår der skal indhentes en tilladelse, hvis ejeren eller brugeren er et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller hvis ejendommen skal benyttes til ferieophold for de ansatte i den erhvervs virksomhed, der er ejer eller bruger af ejendommen. I så tilfælde kræves der en udlejningstilladelse uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervs mæssig, eller selv om ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.<sup>7</sup>

### *5.2. Afgrænsning af »erhvervs mæssig udlejning« i sommerhuslovens forstand*

Det har siden sommerhuslovens vedtagelse i 1972 været forudsat, at en ejers udlejning af 1-2 sommerhuse, som ejeren også selv benytter, betragtes som ikke-erhvervs mæssig og derfor ikke kræver en tilladelse efter lovens § 1. Dette er forudsat ud fra en betragtning om, at ejerens primære formål med erhvervelsen af husene har været, at de er til eget brug, og at udlejning alene finder sted som et supplement hertil i de perioder, hvor husene ikke benyttes af ejeren selv.

Heraf følger modsætningsvis, at hvis udlejningen får en mere professionel karakter, således

7. Se utrykt dom af 10. oktober 1996, afsagt af retten i Varde (S.S. 136/1996). Et anpartsselskab blev idømt en bøde på 20.000 kr. for at have foretaget udlejning eller udlån af et selskabet tilhørende sommerhus i en 4-årig periode på trods af et tidligere meddelt påbud om ophør hermed.

Se endvidere utrykt dom af 21. januar 1997, afsagt af retten i Varde (S.S. 126/1996). Et aktieselskab blev idømt en bøde på 1,6 mio. kr. for overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 3, ved at have foretaget udlejning af et stort antal luksussommerhuse i en periode på ca. 5 år, herunder at have fortsat udlejningen efter meddelt påbud om ophør hermed, som led i selskabets almindelige forretningsmæssige aktivitet (dommen er anket til landsretten).

at udlejningsvirksomheden må anses for det væsentligste formål med erhvervelsen eller besiddelsen af sommerhusene, betragtes den som erhvervs mæssig. Udlejningen anses for erhvervs mæssig, selvom det ikke er den pågældendes hovederhverv.<sup>8</sup> I sådanne tilfælde kræver udlejningen en tilladelse, hvad enten der er tale om ét eller flere huse.

Som eksempel herpå kan nævnes, at hvis en person ejer to sommerhuse på den samme vej eller meget tæt på hinanden i øvrigt, vil der ofte, medmindre særlige omstændigheder f.eks. af familiemæssig art gør sig gældende, være en formodning imod, at begge huse primært er til ejerens egen brug. Et andet eksempel er udlejning af store, dyre sommerhuse, jf. nedenfor afsnit 5.3.

I forbindelse med en ejers udlejning af 1-2 sommerhuse foretages der en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af, om udlejningen har en erhvervs mæssig karakter, mens udlejning af mere end to sommerhuse i overensstemmelse med sommerhuslovens forarbejder altid betragtes som erhvervs mæssig, medmindre der er tale om personalesommerhuse, almennyttig virksomhed o.lign. I sidstnævnte tilfælde kræves der dog altid en tilladelse, jf. afsnit 5.1 og 6.

### *5.3. Særligt om luksussommerhuse, herunder sommerhuse solgt på andele*

I de senere år er der især i de mest attraktive sommerhusområder i Danmark opført en del meget store og dyre sommerhuse. Disse huse udbydes ofte til salg som investeringsobjekter med mulighed for at opnå betydelige lejeindtægter, og salgsprospekterne indeholder således budgetter, der viser at husenes økonomi er base-

8. Se utrykt Vestre Landsrets dom af 20. november 1995 (S-1110-95). To ægtefæller, der hver ejede to sommerhuse på 200 m<sup>2</sup> i samme sommerhusområde, blev dømt for at foretage erhvervs mæssig udlejning af husene i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og blev påbudt at ophøre med den ulovlige udlejning. Straffen blev fastsat til tvangsbøder på 4.000 kr. pr. påbegyndt måned for hver af ægtefællerne, hvis påbudet ikke blev efterkommet.

ret på udlejning i meget betydeligt omfang. Dette gælder, hvad enten husene udbydes til salg på andele eller under ét. Især i de tilfælde, hvor der er tale om huse, der sælges på andele, typisk til 5-10 personer, fremgår det ofte af hele aftalegrundlaget, at der er indgået en administrationsaftale eller vedligeholdelseskontrakt mellem de respektive ejere af ejendommen og et administrationsselskab. Administrationsselskabet tillægges samtidig en betydelig råden over ejendommen og har til opgave at varetage ejendommens drift, herunder især udlejning af ejendommen, samt vedligeholdelsen af ejendommen. Endelig er det karakteristisk for disse arrangementer, at det ikke eller kun i meget begrænset omfang er forudsat, at ejeren/ejerne selv benytter ejendommen, og i nogle tilfælde er det fastsat, at ejeren skal betale sædvanlig leje for egen brug af ejendommen.

De samlede omstændigheder omkring sommerhuse af denne karakter rejser i særlig grad spørgsmålet, om udlejning af de enkelte sommerhuse er erhvervsmæssig.

Ved vurderingen af om udlejningen i disse situationer er at betragte som erhvervsmæssig, lægger Skov- og Naturstyrelsen typisk vægt på følgende forhold:

- Ejendommen er erhvervet af flere personer i sameje, som har indgået administrationsaftale med et administrationsselskab, eller som har givet udbyderen, typisk et investeringsselskab, fuldmagt til at indgå en sådan administrationsaftale. I nogle tilfælde gælder det tillige, at administrationsaftalen er uopsigelig fra ejernes side i en årrække, f.eks. indtil de banklån, der har finansieret udbetalingen, er indfriet.
- Betydelige begrænsninger i ejerens ret til at råde over ejendommen og eventuelt krav om betaling af vederlag for egen benyttelse af huset.
- Der er mellem administrationsselskabet og et udlejningsbureau indgået en uopsigelig eller

længerevarende lejekontrakt, f.eks. en kontrakt der er uopsigelig i 5 år.

- Administrationsselskabet stiller en leje- eller likviditetsgaranti i forhold til ejerne, således at selskabet påtager sig hele eller en del af det økonomiske ansvar for husets drift i aftaleperioden.
- Samejeoverenskomsten angiver direkte eller indirekte, at bedst mulig udlejning er fællesformålet med anvendelsen af ejendommen og ikke primært ejerens egen brug af denne. Udtrykt på en anden måde peger dette i retning af, at der i realiteten snarere er tale om et interessentskab end et sameje.
- Indgåelse af serviceaftale, der fritager ejerne for alle former for tilsyn og servicering af huset, eventuelt også uopsigelig i en længere periode.
- Ved enkeltmandsejede huse lægges endvidere vægt på, om aftalen med administrationsselskabet indebærer, at en ny ejer i tilfælde af salg skal forpligtes til at indtræde i kontrakten med selskabet.

Såfremt alle eller en række af disse omstændigheder gør sig gældende, er det Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, som er i strid med sommerhuslovens regler.

Det bemærkes i denne sammenhæng, at aftaler, der alene har til formål at sikre formel overensstemmelse med sommerhusreglerne, men hvor forholdet reelt stadig har en erhvervsmæssig karakter, vil være ugyldige efter sommerhuslovens § 9. Efter denne bestemmelse er aftaler, der er indgået i strid med loven eller må antages at være indgået med det formål at omgå den, ugyldige.

En række sager af denne karakter er overgivet til politiet med henblik på undersøgelse og eventuel tiltalerejsning.

#### 5.4. Hvem skal søge tilladelse?

Det følger af sommerhuslovens § 1, at kravet om tilladelse gælder i forhold til både ejeren og eventuelle brugere af en ejendom.

Det fremgår af forarbejderne til § 1, at turistbureauers og udlejningsfirmaers formidling af udlejning ikke kræver en tilladelse efter loven. Det vil sige, at dette ikke i sig selv er at betragte som et brugerforhold, og i øvrigt at erhvervs-mæssig formidlingsvirksomhed ikke er omfattet af sommerhuslovens regler.

Såfremt der derimod er tale om firmaer eller selskaber, der gennem indgåede administrationsaftaler i videre omfang tager sig af ejendommens drift, vil der i mange tilfælde være tale om, at de pågældende administrationselskaber og lignende vil være at betragte som brugere i sommerhuslovens forstand. Efter ministeriets opfattelse vil det især være tilfældet, hvis selskabet eller bureauet påtager sig en del af det økonomiske ansvar for udlejningen af ejendommen, eller ejeren har fraskrevet sig retten til at benytte huset, således at bureauet råder over huset hele året. Det følger heraf, at disse også selvstændigt handler i strid med sommerhusloven, hvis der sker udlejning uden fornøden tilladelse.<sup>9</sup>

#### 5.5. Særligt om

##### *hotel- og restaurationsvirksomheder*

I henhold til sommerhuslovens § 1, stk. 4, gælder lovens udlejningsbestemmelser kun for virk-

9. UfR 1988, 119 H. Højesteret fandt, at 3 selskaber havde opnået en stilling som bruger i sommerhuslovens forstand, fordi de i forbindelse med salg af en række sommerhuse havde indgået udlejningsaftaler med køberne, hvorved disse blev garanteret en mindstelejeindtægt, uanset om sommerhusene rent faktisk blev udlejet. Selskaberne blev derfor fundet skyldige i overtrædelse af sommerhuslovens § 1, men den forskyldte straf bortfaldt i medfør af straffelovens § 84, stk. 2, jf. stk. 1, nr. 3.

Utrykt dom afsagt af Retten i Varde den 1. februar 1996 (S.S. 222/1995). Et udlejningsbureau blev ikke anset som bruger, men blev dømt for medvirken til udlejning af 32 sommerhuse i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, samt stk. 3, jf. straffelovens § 23. Straffen blev fastsat til en bøde på 15.000 kr.

somhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, i det omfang der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Ved hotel forstås en selvstændig erhvervsvirksomhed, der består i at modtage overnattende gæster, og hvor der er mulighed for servering. Det vil sige en udlejningsvirksomhed med tilknyttet restaurant eller anden serveringsmulighed.

Loven om restaurations- og hotelvirksomhed henhører under Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis vurdering af et givet projekt vil være afgørende for Skov- og Naturstyrelsens afgørelse af, om der er tale om en erhvervsvirksomhed, der falder uden for sommerhuslovens regler.

Hvis en sådan virksomhed ønskes erhvervet af borgere fra andre EU-lande, vil erhvervelsen tillige forudsætte Justitsministeriets vurdering af sagen i henhold til loven om erhvervelse af fast ejendom. EU-borgeres mulighed for erhvervelse vil afhænge af, om Justitsministeriet vurderer, at der er tale om erhvervsvirksomhed, jf. ovenfor afsnit 3.

Hvis der til disse virksomheder er knyttet huse eller hytter, kræver udlejning af disse dog som nævnt en tilladelse efter sommerhusloven.

Ved vurderingen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning af sådanne huse eller hytter efter sommerhusloven, lægges der vægt på, om projektet er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstykninger eller feriehytter. Efter praksis gives der kun udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på maksimalt 5 meter mellem de enkelte hytter eller huse, og hvis Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har vurderet, at der er tale om en virksomhed, der er omfattet af loven om restaurations- og hotelvirksomhed.

## 6. Tilladelsespraksis

Som nævnt i indledningen har sommerhuslovens regler om udlejning til stadighed været administreret meget restriktivt for at sikre, dels at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne, dels at der ikke opstår krav om udlæg af nye sommerhusområder.

Tilladelse til erhvervmæssig udlejning gives som altovervejende hovedregel ikke, bortset fra de særlige tilfælde, som har været forudsat siden lovens vedtagelse i 1972.

Efter praksis gives der tilladelse til erhvervmæssig udlejning i følgende tilfælde:

- Hvis der tidligere som en overgangssag er givet udlejningstilladelse, kan der gives tilladelse til de pågældendes børn eller ægtefælle til at fortsætte udlejningsvirksomheden.
- Udlejning af efter omstændighederne op til 10 lejligheder eller værelser, der er indrettet i tiloversblevne driftsbygninger på landbrugs-ejendomme. Det er i alle tilfælde en betingelse, at ejeren selv bor på ejendommen.
- Ejerskifte af udlejede sommerhusgrunde, hvor der er bygget et sommerhus, som lejer af grunden ejer.
- Udlejning til kolonihaver og spejderhytter samt kommuners og statens udlejning af f.eks. 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 udelukkende har været videresalg af husene.

Det bemærkes i denne forbindelse, at der ikke kan forventes meddelt tilladelse til midlertidig udlejning i de tilfælde, hvor virksomheder opfører sommerhuse med henblik på videresalg, men hvor salget ikke som forventet sker inden for rimelig tid.

I overensstemmelse med lovens intentioner gives der efter praksis tilladelse til ikke-

erhvervmæssig 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 ansatte, og at udlejningen ikke sker til ansatte, der samtidig er indehavere, anparts-havere eller aktionærer i virksomheden, medmindre der er tale om medarbejderaktier.
- Personaleforeningers, andelsboligforeningers og andre foreningers og fondes udlån eller udlejning til medlemskredsen.
- Almennyttige selskabers og institutioners udlejning af sommerhuse.

Udlejning af beboelser i sommerhusområder, hvad enten der er tale om udlejning, der kræver tilladelse eller ej, og hvad enten der er tale om erhvervmæssig eller ikke-erhvervmæssig udlejning, skal ske i overensstemmelse med planlovens § 40, stk. 1, bortset fra virksomheder der er omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 4, jf. ovenfor afsnit 4.<sup>10</sup>

## 7. Selskabers m.fl. erhvervelse af fast ejendom

I medfør af sommerhuslovens § 8, stk. 1, må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke erhverve fast ejendom uden tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Sameje er ikke en særlig sammenslutning, der er omfattet af § 8, hvorimod interessentskaber betragtes som selskaber omfattet af § 8.

Reglen indebærer, at bl.a. selskaber, fonde, personaleforeninger og grundejerforeninger ikke kan erhverve hverken sommerhuse eller arealer til rekreative formål, f.eks. med henblik på udlån/udleje af sommerhuse til ansatte eller med-

10. Se f.eks. Miljøministeriets orientering af 1. juli 1992 til turistorganisationer, udlejningsbureauer m.fl. (j.nr. D 35605-0010).

lemmer eller erhverve fri- og parkeringsarealer, medmindre der opnås en tilladelse hertil.

Omvendt kræver erhvervelse til brug for produktion med henblik på videresalg eller erhvervsmæssig udlejning ikke tilladelse efter § 8. I sidstnævnte tilfælde vil udlejningen imidlertid kræve en tilladelse efter § 1, som ikke vil blive givet.

I henhold til § 8, stk. 2, skal et dokument om erhvervelse af fast ejendom, når erhververen er et selskab m.v., ved anmeldelse til tinglysning være ledsaget af en tilladelse efter stk. 1, eller indeholde erhververens erklæring om, at betingelserne for at erhverve ejendommen uden tilladelse er opfyldt.

De nærmere regler om afgivelse af erklæring m.v. er fastsat i Boligministeriets bekendtgørelse nr. 182 af 29. marts 1973 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

## 8. Håndhævelse

### 8.1. Tilsyn med overholdelse af planlovens § 40

Efter planlovens § 51 har kommunerne pligt til at føre tilsyn med, at reglerne i lovens § 40 om anvendelsen af boliger i sommerhusområder overholdes.

Kommunernes tilsynspligt omfatter også tilsyn med, at sommerhuse, der lovligt kan udlejes, kun udlejes i det omfang, det er tilladt efter § 40. Såfremt Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med administrationen af sommerhusloven konstaterer, at der sker udlejning i et omfang, der overstiger, hvad der er tilladt efter § 40, underretter styrelsen derfor også den pågældende kommune.

Der har i en periode hersket en vis usikkerhed om, hvorledes kommunerne i praksis kunne opfylde deres tilsynsforpligtelse, især med hensyn til bevisførelsen for, om ejerne overnatter i sommerhusene i vinterhalvåret ud over 3-4 uger. Justitsministeriet udsendte derfor i 1994 en vejledning til kommunerne, politiet og anklage-

myndigheden om håndhævelse af forbudet i § 40.<sup>11</sup>

Ifølge Justitsministeriets vejledning bør kommunerne bl.a. lægge vægt på, om beboerne er tilmeldt folkeregisteret, og om beboerne modtager sociale ydelser på adressen, således at sommerhuset må siges at være udgangspunkt for familiernes daglige liv.

I den forbindelse bemærkes, at det i folkeregistrenes anmeldelsesblanket nu er anført, at tilmelding til en sommerhusadresse ikke er en lovliggørelse af, at sommerhuset kan bebos i vinterhalvåret, uanset at der eventuelt tillades visse ydelser, institutionsplads m.v. efter anden lovgivning.

Domstolene har i den senere tid i en række tilfælde tilsluttet sig det bedømmelsesgrundlag, der er angivet af Justitsministeriet.<sup>12</sup>

### 8.2. Tilsyn med overholdelse af sommerhusloven

Skov- og Naturstyrelsen fører tilsyn med overholdelsen af sommerhuslovens regler, jf. lovens § 10, stk. 1. Ifølge § 10 a, stk. 5, har styrelsen pligt til at søge et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre der er tale om forhold af ganske underordnet betydning.

Styrelsens tilsyn føres hovedsagelig på grundlag af indberetninger fra andre myndigheder. Ifølge lovens § 11, har amtsråd, kommunalbestyrelser og tinglysningsmyndigheder pligt til at afgive indberetning til Skov- og Naturstyrelsen, hvis de kommer til kendskab om udlejningsvirksomhed m.v., der kan være omfattet af lovens § 1.

Hvis styrelsen på grundlag af sådanne indberetninger eller på anden måde konstaterer, at der sker ulovlig udlejning af sommerhuse m.v., meddeler styrelsen normalt et lovliggørelsespå-

11. Justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 8. marts 1994 (1988-966-16).

12. Se f.eks. UfR 1996.816. Efter de afgivne forklaringer lagde Vestre Landsret til grund, at sommerhuset havde været udgangspunkt for familiens daglige liv, og tiltalte blev idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af § 40, stk. 1.



bud om ophør med udlejning, medmindre der er grundlag for at meddele en efterfølgende tilladelse.

I grovere tilfælde samt tilfælde, hvor det ikke har været muligt at få sagen tilstrækkeligt belyst, indgives dog politianmeldelse med henblik på undersøgelse og eventuel strafferetlig forfølgning uden forudgående administrativt påbud.

Fortsættes en udlejning i strid med loven på trods af et meddelt lovliggørelsespåbud, indgives ligeledes politianmeldelse.

Ejerne og eventuelle brugere af ejendommen idømmes sædvanligvis straf af bøde, i nogle tilfælde i form af tvangsbøder, for overtrædelse af sommerhusloven, jf. lovens § 10 b.