

**NOTAT****BOLIG- OG PLANSTYRELSEN****INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET****Hotelbegrebet i sommerhusloven**

I forbindelse med en revision af reglerne om næringsbreve i hotelvirksomheds- og restaurationslovgivningen i 2009, hvorefter hotelbegrebet blev en del af sommerhusloven, opstod der behov for at beskrive og fastlægge begrebet nærmere mhp. at skabe klarhed over og fastlægge den fremtidige praksis på området.

Indtil lovændringen i 2009 havde sommerhusloven undtaget virksomheder omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. fra sommerhuslovens tilladelseskrav, medmindre der til virksomheden var knyttet hytter og huse, der blev udlejet for mere end 5 nætter ad gangen eller areal til camping. For i samme omfang som hidtil at kunne fritage denne form for hotelvirksomhed for at indhente udlejningstilladelse i henhold til sommerhusloven, blev følgende bestemmelse indarbejdet i sommerhuslovens § 1, stk. 4 [som nu er stk. 5], (ved lov nr. 391 af 25. maj 2009).

*”For selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, gælder stk. 1-3<sup>1</sup> [dvs. krav om tilladelse til udlejning] kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.”*

I det følgende afgrænses hotelbegrebet med baggrund i bemærkningerne til 2009-lovændringen samt i eksisterende praksis efter sommerhusloven.

Hvad forstås ved ”hotelvirksomhed”

Kerneområdet er hoteller i traditionel forstand, dvs. almindelige hoteller med værelsesudlejning og servering af måltider, men også andre former for overnatningsvirksomhed omfattes, f.eks. bed and breakfast.

I praksis er det afgørende for afgrænsningen af begrebet hotelvirksomhed, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster, med mulighed for servering.

Selvstændig erhvervsvirksomhed

For at den enkelte kan antages at drive hotelvirksomhed, må det kræves, at der påhviler hotelejereren et direkte ansvar for virksomhedens drift, og at der ved driften tilsigtes en økonomisk fordel for den pågældende. Er virksomheden f.eks. overladt til en forpagter, er det denne, som i

---

<sup>1</sup> Stk. 1-3 er ved en lovændring i 2019 ændret til stk. 1, 3 og 4.

almindelighed vil have ansvaret for driften, og i så fald driver den enkelte ejer ikke virksomhed omfattet af bestemmelsen.

#### Mulighed for servering

Der skal være mulighed for servering, ellers er virksomheden ikke omfattet af bestemmelsen. Servering af et måltid, f.eks. morgenmad, vil være tilstrækkeligt til at opfylde forpligtelsen. Muligheden for servering skal have en nær sammenhæng med overnatningen og kan således bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning.

Det er ikke en betingelse, at det er hotellet selv, som skal forestå serveringen. Serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået en aftale herom mellem hotellet og en restauration, der er placeret i tilknytning til hotellet.

#### Modtagelse af overnattende gæster

Der er kun tale om hotelvirksomhed, hvis hotellet i væsentligt omfang anvendes af personer, der kan karakteriseres som hotelgæster. Begrebet gæster må ikke være en lille sluttet kreds, men skal være udefra kommende personer (offentligheden).

For at der kan være tale om et hotel, er det et krav, at sådanne udefra kommende personer bliver "modtaget" af en form for reception, der kan udlevere nøgler og stille information om hotellet til rådighed, m.v. Der vil være tale om en konkret vurdering, men der stilles ikke store krav til en sådan reception, der således kan være ubemandet og blot bestå af en automat/ skærm, hvori man indtaster bookingoplysninger, og der via en skranke udleveres nøgle eller nøglekort.

Endvidere forudsættes, at der tilsigtes en økonomisk fordel, hvilket skal ses i modsætning til brug uden vederlag. Således vil bestemmelsen ikke finde anvendelse ved udlejning til en kreds af personer med tilknytning til det pågældende lokale, og som kun betaler en leje, der dækker rengøring, lys o. l.

Eksempelvis vil hoteller, der har skiftet anvendelse til timeshare, og som en stor del af året benyttes af ejerne, ikke kunne godkendes som hoteldrift, se også nedenfor.

#### Nærmere om "egen brug"

Egen brug er ikke hotelvirksomhed. For at virksomheden fortsat kan anses for hotel, for så vidt angår ejers egen brug, bør der være tale om en anvendelse, som kun vedrører en mindre del af hotellet og typisk kun i en beskedent del af året. Det må bero på et skøn, hvor stor en andel af egen brug, der vil kunne tillades på et hotel, men umiddelbart må det antages, at denne brug ikke må være meget væsentlig endsige overvejende. Der er således kun tale om virksomhed omfattet af denne bestemmelse, hvis hotellet i væsentligt omfang anvendes af personer, der kan karakteriseres som hotelgæster.

### Tilknyttede huse eller hytter

Hvis der til disse virksomheder er knyttet huse eller hytter, og disse udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejning af disse tilladelse efter sommerhusloven.

Ved afgørelsen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning, lægges der vægt på en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder om hotellets hytter og huse er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. Efter praksis gives der kun udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på ikke mere end ca. 5 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

### Feriehoteller – individuelt ejede hotellejligheder

Efter fast praksis kan et feriehotel bestå af individuelt ejede hotellejligheder, der udlejes af fx feriehotellets ejerlejlighedsforening. Det forudsættes herved, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed for de enkelte ejere af hotellejlighederne, at der er overnattende gæster, og at der er mulighed for servering, jf. nærmere ovenfor.

Det vil være muligt for de enkelte ejere at overnatte på feriehotellet (dvs. til egen brug), men efter praksis kan dette ikke ske i mere end ca. 5 uger årligt og, ejeren vil efter praksis desuden ikke kunne gøre krav på, at brugen skal ske i ejerens egen hotellejlighed.

### Nærmere om omdannelse af feriehotel til private ferieboliger

Hvis et feriehotel senere omdannes til private ferieboliger, vil dette være uproblematisk i forhold til sommerhuslovgivningen under forudsætning af, at den enkelte lejlighed sælges med det formål, at lejligheden anvendes på sædvanlig vis som en feriebolig.

Det vil sige, at det primære formål med erhvervelsen skal være til ejerens egen brug, og at evt. udlejning kun må være et supplement til denne egen brug. Fortsat erhvervsmæssig udlejning af lejlighederne efter en omdannelse vil derimod kræve tilladelse efter sommerhusloven. Praksis er restriktiv.

Lejlighederne kan heller ikke sælges til én ejer med henblik på at udleje disse erhvervsmæssigt, idet dette vil kræve en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 2. Som altovervejende hovedregel gives sådanne tilladelser ikke.

Hvis et selskab ved omdannelsen til private ferieboliger ejer en eller flere lejligheder i hotellet, kan disse ikke lovligt udlejes uden en tilladelse efter sommerhuslovens § 2. Praksis er som nævnt restriktiv.

Udlændinge, der ikke har haft fast bopæl i Danmark i mindst 5 år og ejer hotellejligheder i et kompleks, hvor lejlighederne bliver omdannet til ferielejligheder, kan ikke uden Justitsministeriets tilladelse efter erhvervsloven beholde disse.