



Sea BNB ApS  
C/O Knud Erik Anderson  
Havet 12, Bønnerup Strand  
8585 Glesborg  
CVR-nr. 37557285  
Att. Jim Vang Johanson

7. januar 2020  
Sag nr.: 2019-14911  
/SheRas

Afgørelse sendt til Jim Vang Johanson: [jimjohanson@gmail.com](mailto:jimjohanson@gmail.com)

### **Tilladelse til udlejning af hytter knyttet til hotel i medfør af lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven)**

Den 24. september 2019 søgte Jim Vang Johanson om tilladelse til at Sea BNB ApS udlejer i alt 10 hytter i tilknytning til hotelvirksomhed beliggende på ejendommen:

Matr.nr. 20ck Bønnerup By, Hemmed  
beliggende Åvej 2, Bønnerup Strand, 8585 Glesborg

Erhvervsstyrelsen har med ansøgningen modtaget et billedeksempel af hytterne, serveringslokaler, hovedhus m.m. og et oversigtskort med angivelser af hotelkernen og hytternes placering.

#### **Afgørelse**

Erhvervsstyrelsen meddeler hermed tilladelse til, at Sea BNB ApS kan udleje i alt 10 hytter som en del af hotelvirksomheden på ovennævnte ejendom.

Tilladelsen er betinget af, at hotellet og de tilknyttede hytter opfylder sommerhuslovens hotelbegreb.

Det forudsættes, at hytterne placeres i tilknytning til det planlagte hotelanlæg, hvor der skal ske modtagelse af gæster samt mulighed for servering af mindst ét af dagens hovedmåltider for de overnattende gæster i separate serveringslokaler.

Det forudsættes endvidere, at hytterne etableres i overensstemmelse med de øvrige oplysninger i ansøgningen.

Afgørelsen er truffet efter § 2, jf. § 1, stk. 5, i sommerhusloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer.

#### **ERHVERVSSTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00  
CVR-nr 10 15 08 17  
E-post [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)  
[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

#### **ERHVERVS MINISTERIET**

Tilladelsen gælder alene for det angivne formål og i henhold til sommerhusloven. Dermed er der med tilladelsen *ikke* taget stilling til eventuelle begrænsninger i anvendelse af eller råden over ejendommen, som måtte følge af anden lovgivning, for eksempel plangrundlaget for den pågældende ejendom, privatretlige servitutter, der måtte påhvile ejendommen, eller andet.

Tilladelsen bortfalder ved ejerskifte.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, jf. sommerhuslovens § 10e, stk. 3.

### **Begrundelse**

Erhvervsstyrelsen har i afgørelsen af den konkrete sag lagt særlig vægt på, at det samlede hotelanlæg, inkl. hytter, opfylder sommerhuslovens hotelbegreb jf. § 1, stk. 5, herunder at det indbyrdes afstandskrav på 5-6 meter mellem hytterne er overholdt.

Det fremgår af ansøgningen samt kortbilaget, at der planlægges for opførelse af 10 fritliggende hytter placeret i nær tilknytning til hovedhuset. I hovedhuset er der en reception, hvor der vil ske modtagelse af gæster, og der vil ske servering af ét af dagens hovedmåltider i den fælles spisesal. Reception og serveringsfaciliteter indrettes således i en eksisterende hovedbygning på grunden. Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at gæsterne får adgang til hytterne ved hjælp af en nøgleboks, såfremt gæsterne ankommer uden for receptionens åbningstider. Det oplyses desuden, at selskabet (hotellet) selv skal stå for tilberedning og servering af morgenmad, og at det forventes at ansætte en medarbejder til dette formål i højsæsonen.

Det fremgår af ansøgningen, at de 10 hytter opføres i høj kvalitet og i forskellige størrelser varierende mellem 25-30 m<sup>2</sup>, I oplyser, at hytterne skal placeres rundt omkring på grunden med ca. 5-6 meters mellemrum. Placering af hotelkernen(hovedhuset) og hytterne er illustreret ved den fremsendte plantegning fra ansøgningsmaterialet. Erhvervsstyrelsen vurderer på den baggrund, at hotelkernen og hytterne har en placering og størrelse, som er væsentlig mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings, og dermed kan siges at udgøre et samlet hotelanlæg i henhold til sommerhusloven.

### **Redegørelse for reglerne**

Privatpersoners og selskabers erhvervsmæssige udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål kræver tilladelse fra

Erhvervsstyrelsen, jf. sommerhusloven §2. Kravet gælder uanset om ejendommen ligger i landzone, byzone eller sommerhusområde og uanset, om der udlejes i kortere eller længere tid. Tilladelsen er også påkrævet selv om ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag. Styrelsens praksis er meget restriktiv på dette område, og der gives som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til erhvervmæssig udlejning, bortset fra i få særligt afgrænsede tilfælde.

Hovedformålet med sommerhusloven er at begrænse presset på landets rekreative arealer, og at forhindre omgåelse af lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet. Sommerhuslovens regler om juridiske personers erhvervelse af ejendomme har til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at sommerhusudlejning ikke bliver et erhverv for ejerne. Juridiske personer får derfor normalt ikke Erhvervsstyrelsens tilladelse til at erhverve ejendomme, medmindre de opfylder betingelserne for at få tilladelse til at udleje eller udlåne ejendommene efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1.

Såfremt det er muligt at udleje ferieboliger som led i hoteldrift, vil udlejningen dog ikke kræve Erhvervsstyrelsens tilladelse, så længe sommerhuslovens hotelbegreb er opfyldt. Efter sommerhuslovens § 1, stk. 5 forstås hotelvirksomhed som hoteller i traditionel forstand med værelsesudlejning og servering af måltider, men også andre former for overnatningsvirksomhed er omfattet undtagelseskravet, herunder bed & breakfast og vandrerhjem.

Afgørende for hotelbegrebets opfyldelse er, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster. Derudover er det et krav, at gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering. Et andet krav er, at der skal være mulighed for servering af et af dagens tre hovedmåltider, f.eks. morgenmad, i særskilte serveringslokaler.

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.

Desuden er det et krav, at der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både reception, servering og overnatningsfaciliteter skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Såfremt der til hotelvirksomheden er tilknyttet selvstændige huse eller hytter som udlejes mere end 5 nætter ad gangen, skal der som udgangspunkt indhentes en tilladelse fra Erhvervsstyrelsen efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1, stk. 5.

I den forbindelse er det et krav, at de til hotellet tilknyttede hytter og huse skal være væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. I praksis stilles det vilkår, at husene skal være placeret i en samlet opstilling, evt. i klynger og med en afstand på maks. 5-6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

Såfremt afgørelsen giver anledning til spørgsmål, er du naturligvis velkommen til at kontakte Erhvervsstyrelsen på mail [sommerhusloven@erst.dk](mailto:sommerhusloven@erst.dk) med henvisning til **sagsnr. 2019-14911**.

Med venlig hilsen



Sheila Rasmussen  
Fuldmægtig

## Klagevejledning

Erhvervsstyrelsens afgørelse kan påklages af:

- Adressaten for afgørelsen
- Offentlige myndigheder
- Enhver med individuel væsentlig interesse i afgørelsen.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Det er Planklagenævnet, der behandler klager over afgørelser, som er truffet efter sommerhusloven.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage via Klageportalen. Klageportalen tilgås via borger.dk eller virk.dk. Du logger på borger.dk eller virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID, og skal derefter søge på ”Klageportal”.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Erhvervsstyrelsen, som har truffet denne afgørelse. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr, som for privatpersoner er på kr. 900 og for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder er på kr. 1.800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. De nævnte gebyrer reguleres 1. januar hvert år.

Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis klager får helt eller delvis medhold i klagen eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til dette. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, som har truffet afgørelse i sagen, i dette tilfælde Erhvervsstyrelsen. Erhvervsstyrelsen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Du kan læse nærmere om Planklagenævnet på: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

## Andre oplysninger

Erhvervsstyrelsen er bemyndiget til at træffe afgørelse på erhvervsministerens vegne i medfør af § 3, stk. 1, nr. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1137 af 24. september 2015 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til

Erhvervsstyrelsen efter lov om planlægning, lov om sommerhuse og camping  
m.v. samt lov om kolonihaver.