



## JUSTITSMINISTERIET

Folketinget  
Retsudvalget  
Christiansborg  
1240 København K  
DK Danmark

Dato: 7. september 2023  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen  
Sagsnr.: 2023-0030-9290  
Dok.: 2939720

### Besvarelse af spørgsmål nr. 1153 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1153 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 10. august 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anni Matthiesen (V).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

T +45 7226 8400

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

## Spørgsmål nr. 1153 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, om salget af ’hotellejligheder’ til tyske statsborgere i området Kongsmark på Rønmø overholder sommerhusreglen i erhvervsloven?”

### Svar:

1. Det kan generelt oplyses, at der i erhvervsloven, som hører under justitsministerens område, er fastsat regler om køb af fast ejendom af personer og selskaber mv., som ikke har bopæl, henholdsvis hjemsted, i Danmark i erhvervslovens forstand. Der er endvidere i sommerhusloven, som hører under ministeren for landdistrikters område, fastsat regler om erhvervs-mæssig udlejning af sommerhuse mv. samt om tilladelse til hoteldrift.

2. Til brug for besvarelsen af den del af spørgsmålet, som angår justitsministerens område, har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, som administrerer erhvervsloven. Civilstyrelsen har oplyst følgende:

”Efter erhvervsloven kan personer, der ikke aktuelt har fast og varig bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft fast og varig bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år (bopælskrav), kun med Civilstyrelsens tilladelse erhverve fast ejendom her i landet. Erhvervsloven skeler ikke til erhververens nationalitet.

Kravet om tilladelse gælder dog ikke for statsborgere i et land, der er medlem af Den Europæiske Union, eller statsborgere i et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, hvis den faste ejendom skal tjene som forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser. Det samme gælder selskaber, som har hjemsted i et land, der er medlem af Den Europæiske Union, eller som har tiltrådt aftale om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde. Det er i disse tilfælde en forudsætning, at betingelserne i erhvervsbekendtgørelsen er opfyldt, og at erhververen over for Tinglysningsretten under strafansvar afgiver erklæring herom.

”Fast ejendom” i erhvervslovens forstand omfatter bl.a. bygninger på lejet grund, ejerlejligheder og andelslejligheder. Timeshare- eller brugsrettigheder er som udgangspunkt også omfattet af erhvervsloven.

Alle ejendomme, der ikke anvendes af ejeren som helårsbolig, betragtes efter erhvervsloven som sekundærbolig. Når man ikke opfylder bopælskravet, kræver erhvervelse af en sekundærbolig Civilstyrelsens tilladelse.

For at få tilladelse til at købe en sekundærbolig er det et krav, at ansøgeren har en særlig stærk tilknytning til Danmark. Vurderingen heraf baseres hovedsageligt på omfanget af ansøgerens tidligere ophold i Danmark, og om vedkommende har særlig familiemæssig, sproglig eller kulturel tilknytning til Danmark. Det indgår også i vurderingen, om ansøgeren har en særlig tilknytning til den ejendom, som vedkommende ønsker at købe.

Det følger endvidere af erhvervsloven, at aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå reglerne, er ugyldige.

Erhvervelse af timesharerettigheder eller langvarige brugs- eller lejeforhold til fast ejendom i Danmark kræver således som udgangspunkt Civilstyrelsens tilladelse, hvis erhververen ikke i erhvervslovens forstand har eller tidligere har haft bopæl i Danmark i mere end 5 år.”

Civilstyrelsen har endvidere vedrørende det konkrete projekt, som spørgsmålet henviser til, oplyst følgende:

”Civilstyrelsen er ikke bekendt med de konkrete forhold vedrørende salg af ”hotellejligheder” i Kongsmark på Rømø, herunder på hvilke vilkår de udbydes.

Civilstyrelsen kan dog oplyse, at Civilstyrelsen vil indlede en undersøgelse af sagen, hvis styrelsen fra Tinglysningssretten, en kommune eller andre modtager oplysninger om forhold, der tyder på, at en person har erhvervet en sekundærbolig i Danmark uden nødvendig tilladelse.

For at Civilstyrelsen kan foretage en nærmere undersøgelse af forholdet, kræver det, at Civilstyrelsen kan identificere den person, der har erhvervet en sekundærbolig uden nødvendig tilladelse.

I så fald vil Civilstyrelsen anmode denne om inden fire uger at redegøre for forholdet med henblik på at kunne vurdere, om der foreligger en overtrædelse af erhvervsloven. Vurderer Civilstyrelsen herefter, at der foreligger en erhvervelse, som kræver tilladelse efter erhvervsloven, og betingelserne for at give en sådan ikke er opfyldt, udsteder Civilstyrelsen et påbud til personen om at afhænde ejendommen inden 6 måneder.

Manglende efterkommelse af styrelsens påbud kan sanktioneres med bøde.”

3. For så vidt angår sommerhusloven har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Kirkeministeriet, der har oplyst følgende:

”Kirkeministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der administrerer sommerhusloven, som har oplyst følgende:

”Efter reglerne i sommerhusloven gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til erhvervmæssig udlejning af sommerhuse, hvorimod hoteldrift kan drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Dette omfatter selvstændige virksomheder, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, fx morgenmad.

Det kræver dog en udlejningstilladelse, når der er tilknyttet fritliggende hytter eller huse til hotelvirksomheden, og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Dette imødegår et hensyn til at hindre omgåelse af hovedreglen i sommerhuslovens § 1 vedrørende erhvervmæssig udlejning.

Ved afgørelsen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning, lægges vægt på en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder om arealet for 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. fem meter mellem de enkelte hytter eller huse.

Hotelenheder kan ejes individuelt, og det betyder, at danske statsborgere, virksomheder og øvrige EU-borgere og -virksomheder kan erhverve hotellejligheder/-hytter som led i hoteldrift. Hotellejlighederne/-hytterne kan fx udlejes af feriehotellets ejerlejlighedsforening.

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 hotellejlighed/-hytte.

Overtrædelse af sommerhuslovens regler kan straffes med bøde, jf. sommerhuslovens § 10 b. Der kan desuden ved dom pålægges fortløbende tvangsbøder, hvis påbud om berigtigelse af forhold i strid med sommerhusloven ikke efterkommes, jf. sommerhuslovens § 10, stk. 3.

Bolig- og Planstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen) har den 26. april 2022, med mindre tilretninger den 19. juli 2022, meddelt tilladelse til erhvervmæssig udlejning af 36 hotelhytter på Rømø som led i hoteldrift, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5. Plan- og Landdistriktsstyrelsen antager, at spørgeren henviser til denne afgørelse.

I den konkrete sag har styrelsen på baggrund af det indsendte ansøgningsmateriale vurderet, at hotelbegrebet er opfyldt, idet:

- Der vil være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- der til hotellet vil være knyttet en kombination af reception og serveringslokale,
- det vil være muligt at tilkøbe morgenmad, hvor serveringen vil foregå i det kombinerede receptions- og serveringslokale, hvor der er plads til 35-45 spisende gæster på samme tid, samt
- der vil være tale om et samlet hotelanlæg, da det fremgår af fremsendte plantegning, at de fritliggende hytter, reception og serveringslokale er placeret i en samlet enhed kun afbrudt af en mindre sti, der går igennem matriklen.

Det fremgår af ansøgningen, at ejer stiller hotelhytten til rådighed for formidleren, der har den fulde råderet over de enkelte værelser hele året. Ejeren må desuden ikke præge lejlighederne individuelt, må kun bruge lejlighederne mod alm. vederlag og der gives ikke fortrinsret eller brugsret til en bestemt lejlighed for ejeren.

Det er et vilkår for udlejningstilladelsen, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb. Får styrelsen oplysninger om, at anlægget måtte vise sig at overtræde vilkårene i tilladelsen, kan styrelsen oprette en tilsynssag.”

Det kan i øvrigt oplyses, at Justitsministeriet og Civilstyrelsen løbende vil være i dialog med Kirkeministeriet og Plan- og Landdistriktsstyrelsen om konkrete forhold, der kan have snitflader til erhvervsloven og sommerhusloven, med henblik på at sikre, at reglerne bliver overholdt.