

## MRF 2021.374

Planklagenævnets afgørelse af 22. december 2021, j.nr. 20/09586

***Ophævet Erhvervsstyrelsens afgørelse om, at udlejning af et sommerhus med et boligareal på 281 m<sup>2</sup> og sovepladser til 24 personer var erhvervsmæssig, da der efter en konkret vurdering ikke var grundlag for at antage, at formålet med erhvervlsen var erhvervsmæssigt, og da ejernes egen rekreative anvendelse havde et omfang, der lå ud over 2 uger om året. Dissens.***

Sagen vedrørte udlejningen af et sommerhus i Frederiksværk. Ejendommen havde et areal på 2.281 m<sup>2</sup> og et boligareal på 281 m<sup>2</sup>. Sommerhuset var opført i 2016 og havde sovepladser til op til 24 personer. Erhvervsstyrelsen traf i december 2019 afgørelse om, at udlejningen af sommerhuset var erhvervsmæssig, og gav samtidig afslag på tilladelse hertil efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og § 2. Erhvervsstyrelsen henviste til sommerhusets store kapacitet, lejeindtægternes størrelse, udlejningens omfang og særligt til sommerhusets beliggenhed i et område med andre store sommerhuse. Afgørelsen blev påklaget af sommerhusets ejere, der bl.a. anførte, at sommerhuset var ejet af et søskendepar og deres ægtefæller, hvis familier ofte holdt ferie sammen, hvorfor de havde brug for meget plads. Ejerne brugte sommerhuset i 2-5 uger om året, og sommerhuset var udvalgt og opført efter ejernes ønske, og udlejningen skete ikke i samarbejde med de omkringliggende sommerhuse. Planklagenævnet delte sig i to dissenser vedrørende henholdsvis den generelle vurdering af erhvervsmæssig udlejning og vurderingen i den foreliggende sag. For så vidt angik den generelle vurdering fandt flertallet (9 mod 2), at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Flertallet fandt, at der efter forarbejderne til sommerhusloven og praksis må lægges vægt på, om udlejningen sker som supplement til ejerens egen brug og ikke får en mere professionel karakter, og at udlejning ikke har været det væsentligste formål med erhvervlsen. I vurderingen kan indgå faktorer som sommerhusets størrelse og indretning, ejerens rekreative brug, udlejningens omfang, lejeindtægternes størrelse, og om ejeren har flere sommerhuse og disses indbyrdes beliggenhed. Flertallet fandt, at der må foretages en samlet vurdering af sådanne faktorer, og at ingen af disse faktorer i sig selv medfører, at udlejningen bliver erhvervsmæssig. Det var flertallets opfattelse, at der ikke havde været en streng praksis for vurderingen af, om den

faktiske udlejning foregår som et supplement til ejerens egen rekreative brug. Flertallet fandt imidlertid ikke grundlag for at antage, at der havde været en fast administrativ praksis om, at udlejning af sommerhuse ikke er erhvervsmæssig, alene af den grund, at det har været benyttet til egen rekreativ brug i mindst 2 uger. Mindretallet fandt, at udlejning som udgangspunkt sker som supplement til ejerens egen brug, når ejeren selv har anvendt sommerhuset rekreativt i mindst 2 uger. Såfremt udlejningen ikke overstiger 41 uger, får den ifølge mindretallet ikke en sådan professionel karakter, at udlejningen er erhvervsmæssig, medmindre de øvrige omstændigheder omkring udlejningen taler herfor. For så vidt angik den konkrete sag fandt flertallet (6 mod 5) efter en samlet vurdering ikke, at udlejningen af sommerhuset var erhvervsmæssig. Flertallet lagde vægt på, at der uanset sommerhusets størrelse og indretning var grundlag for at antage, at formålet med erhvervlsen af sommerhuset havde været at anvende det rekreativt. Flertallet lagde endvidere vægt på ejernes oplysninger om, at ejendommen var erhvervet af to familier, der ønskede at kunne holde ferie sammen, og at deres egen, rekreative brug havde et omfang, der lå ud over 2 uger om året. Mindretallet fandt derimod, at udlejningen havde karakter af erhvervsmæssig udlejning, som krævede tilladelse efter sommerhusloven, da sommerhusets størrelse og indretning var målrettet intensiv udlejning, og da udlejning måtte antages at have været et væsentligt formål med erhvervlsen. Mindretallet fandt endvidere, at udlejningen havde et professionelt præg, da sommerhuset vurderedes at være indrettet med henblik på udlejning. Mindretallet fandt derfor, at udlejningen af sommerhuset ikke var et reelt supplement til ejernes egen brug, uanset at ejerne selv havde benyttet sommerhuset rekreativt ved siden af udlejningen i mere end 2 uger om året. Planklagenævnet ophævede herefter afgørelsen.

***Kommentar:*** Denne afgørelse om, hvorvidt sommerhusudlejning skal anses for erhvervsmæssig, blev afgjort på Planklagenævnets møde i december 2021 sammen med en række lignende sager om

## **MAD 2021.374**

*erhvervsmæssig udlejning. En del af sagerne endte som denne afgørelse og **MRF 2021.375 Pkn** med, at Planklagenævnet ophævede Erhvervsstyrelsens afgørelser om, at der var tale om erhvervsmæssig udlejning (j.nr. 20/09588, 20/09589, 20/09594, 20/09596, 20/09597, 20/09598 og 20/09600), mens enkelte afgørelser endte med en stadfæstelse af Erhvervsstyrelsens afgørelser (j.nr. 20/09587 og 20/09591).*

---

# Afgørelse i klagesag om Erhvervsstyrelsens afgørelse om erhvervsmæssig udlejning af sommerhus på [A1], Frederiksværk

20/09586

Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) har den 13. december 2019 truffet afgørelse om, at udlejning af sommerhus på [A1], 3300 Frederiksværk er erhvervsmæssig, og samtidigt givet afslag på tilladelse hertil.

Sommerhusets ejere har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om udlejningen af sommerhuset er erhvervsmæssig.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at Erhvervsstyrelsens afgørelse ikke længere gælder.

## 1. Sagens oplysninger

### 1.1. Ejendommen og sommerhuset

Klagen vedrører udlejningen af et sommerhus på [A1], 3300 Frederiksværk, matr.nr. [F1].

Ejendommen ligger i et sommerhusområde og har et areal på 2.281 m<sup>2</sup>. Sommerhuset er ifølge BBR opført i 2016, og har et boligareal på 281 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af afgørelsen, at sommerhuset har sovepladser til op til 24 personer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 01.37, Asserbohus  
([https://dokument.plandata.dk/20\\_1053780\\_APPROVED\\_1202296544250.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1053780_APPROVED_1202296544250.pdf)).[1]

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Erhvervsstyrelsen har den 13. december 2019 truffet afgørelse om, at der er foretaget erhvervsmæssig udlejning af sommerhuset, og at der ikke kan gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og § 2.[2]

Samtidig har styrelsen varslet påbud om ophør med erhvervsmæssig udlejning.

Af styrelsens begrundelse fremgår blandt andet følgende:

*Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at I har udlejet jeres sommerhus erhvervsmæssigt. Begrundelsen for dette er, at udlejningen af jeres hus har "en mere professionel karakter", og at udlejningen ikke sker som et reelt supplement til jeres eget brug. Erhvervsstyrelsen bemærker, at I ikke har haft den fornødne tilladelse hertil.*

*Erhvervsstyrelsen har i sin vurdering lagt særlig vægt på sommerhusets store kapacitet, herunder husets indretning og faciliteter, lejeindtægternes størrelse og udlejningens omfang. Desuden er der lagt særlig vægt på husets beliggenhed, herunder at huset ligger i et område med andre store sommerhuse, alle med et ensartet indtryk. Samlet set understreger disse momenter, at huset er indrettet til og målrettet mod intensiv udlejning.*

*Oplysningerne om jeres eget brug, herunder at I har oplyst, at I er mange mennesker, der gerne vil holde ferie sammen, og at jeres voksne børn også anvender huset sammen med deres venner, fører ikke til en anden vurdering.*

*Den omstændighed, at I er 4 personer/2 par, der ejer sommerhuset sammen, ændrer ikke på dette.*

*Erhvervsstyrelsen bemærker, at det i øvrigt er uden betydning, at udlejningen ikke er jeres hovederhverv.*

Erhvervsstyrelsen har i forlængelse heraf truffet afgørelse om, at der ikke på det foreliggende grundlag kan meddeles tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, jf. sommerhuslovens § 2, stk. 1. Styrelsen har begrundet afgørelsen med, at der ifølge fast praksis, og med henvisning til

lovens forarbejder, som altovervejende hovedregel ikke gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Styrelsen anfører, at der i den konkrete sag ikke er hensyn, som begrundet en fravigelse fra hovedreglen.

### 1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klagerne: Klagen af 10. januar 2020 samt yderligere bemærkninger af 21. januar 2020 og 5. oktober 2021.

Erhvervsstyrelsen er kommet med bemærkninger til klagen den 27. august 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra Erhvervsstyrelsen den 27. august 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1 Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Ulf K. Hansen, Peter Buhl, Henrik Høegh, Stefanie S. Abild, Susanne Ogstrup, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead

### 2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Erhvervsstyrelsens, nu Bolig- og Planstyrelsens, afgørelser efter sommerhuslovens § 2, kan påklages til Planklagenævnet, jf. sommerhuslovens § 10 e, stk. 1.

### 2.3. Sommerhusloven

#### 2.3.1. Generelt om sommerhusloven

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber.

Hovedformålene med sommerhusloven er at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til erhvervsmæssig rekreativ udnyttelse, at opretholde muligheden for, at den almindelige dansker fortsat kan have råd til at købe en feriebolig i Danmark, og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje sker omgåelse af de hensyn, der ligger bag lov om erhvervelse af fast ejendom.[3]

Dette tilgodeses gennem en tilladelsesordning, der blandt andet fastslår, at ejere eller brugere af en fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end ét år må udleje hus eller husrum på ejendommen til rekreativ anvendelse.

### 2.3.2. Generelt om erhvervsmæssig udlejning

Det følger af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end ét år må udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

Sommerhusloven definerer ikke, hvad der skal forstås ved erhvervsmæssig udlejning. En udfyldning af begrebet skal derfor ske gennem almindelig lovfortolkning og skøn, som skal udøves inden for de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder kravet om saglighed i forvaltningen. Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og forarbejderne til bestemmelsen, forudsætter, at der skal foretages en samlet vurdering af, om udlejningen er erhvervsmæssig.

Det fremgår af forarbejderne til sommerhusloven, at begrænsningen til erhvervsmæssig eller langvarig udlejning er foretaget for i almindelighed at fritage ejeren af et enkelt eller to sommerhuse for kravet om tilladelse, forudsat at udlejningen sker som supplement til ejerens egen brug og ikke får en mere professionel karakter.[4],[5]

Hvis en ejer eller bruger udelukkende anvender sommerhuset til udlejning, uden også selv at bruge det, vil det have formodningen for sig, at der allerede af den grund er tale om erhvervsmæssig udlejning. Denne formodning kan dog konkret afkræftes, eksempelvis hvis den manglende brug et enkelt eller enkelte år skyldes sygdom hos ejeren eller dennes nære, hvis ejeren har været udstationeret, eller andre konkrete omstændigheder.

Det kræves, at ejerens brug af sommerhuset skal have rekreativ karakter. Det vil sige, at ophold i sommerhuset hvis eneste formål er vedligeholdelse og istandsættelse, ikke indgår i opgørelsen af ejerens brug af sommerhuset.

Det er endvidere en forudsætning, at formålet med erhvervelsen af sommerhuset har været at anvende det rekreativt, og at sommerhuset ikke er erhvervet med henblik på udlejning.[6] Hvis udlejningen må anses for det væsentligste formål ved erhvervelsen af sommerhuset, betragtes udlejningen som udgangspunkt som erhvervsmæssig.[7]

Muligheden for at udleje et til to sommerhuse er en formodningsregel, som konkret kan afkræftes. Det kan for eksempel være tilfældet, hvis der sker udlejning af to eller flere sommerhuse, som er indbyrdes tæt beliggende, og der ikke er angivet nogen særlig grund til denne indbyrdes beliggenhed.[8]

Erhvervsstyrelsen udsendte i januar 2021 en vejledning om udlejning af sommerhuse,[9] hvoraf det fremgår, at der ved vurderingen navnlig vil blive lagt vægt på antallet af udlejede sommerhuse, ejerens egen brug af sommerhuset og udlejningens omfang. Det fremgår videre, at sommerhusets størrelse som udgangspunkt ikke tillægges betydning ved vurderingen, idet moderne familiemønstre og efterspørgslen blandt danske og udenlandske turister i stigende grad retter sig mod større sommerhuse.

Ifølge vejledningen anses udlejningen som udgangspunkt ikke for erhvervsmæssig, hvis ejeren selv bruger sommerhuset mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til ejerens egen brug, og udlejningen ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter. Det fremgår endvidere af vejledningen, at Erhvervsstyrelsen har ønsket at modernisere og forenkle praksis for, hvornår udlejningen anses for erhvervsmæssig, for at gøre det lettere for borgerne at vurdere, hvad der anses for erhvervsmæssig udlejning.

Det ses ikke i tidligere vejledninger eller praksisnotater mv. anført, at egen brug i mindst 2 uger som udgangspunkt vil føre til, at udlejningen ikke anses for erhvervsmæssig. Af Erhvervsstyrelsens notat om administrativ praksis fra 2018[10] fremgik, at udlejning af 1-2 ferieboliger anses normalt ikke som erhvervsmæssig udlejning, forudsat at ejeren benytter ferieboligen i et ikke-uvæsentligt omfang, og at udlejningen ikke får mere professionel karakter.

### *2.3.3. Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning*

Det følger af sommerhuslovens § 2, stk. 1, at der ved afgørelse af, om der kan gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, blandt andet skal lægges vægt på hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn.

Det følger af forarbejderne til sommerhusloven, at det forudsættes, at tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse kun vil blive meddelt i stærkt begrænset omfang.  
[11]

### *2.3.4. Forholdet til planlovens § 40*

Det følger af planlovens § 40, stk. 1 og 3, at en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke må anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar. Uanset dette, må boligen dog anvendes til kontinuerlig udlejning til skiftende brugeres kortvarige ferieophold, når den samlede anvendelse i perioden ikke overstiger 9 uger, inklusiv ejerens eventuelle egen brug.

Dette indebærer, at et sommerhus sammenlagt kan anvendes i 43 uger om året. Dette betyder dog ikke, at der gælder en tilsvarende ret til at udleje sommerhuset i 43 uger, idet udlejningen af sommerhuset alene er reguleret ved sommerhuslovens bestemmelser.

## 2.4. Planklagenævnets vurdering af spørgsmålet om erhvervsmæssig udlejning

### *2.4.1. Sommerhusets størrelse og indretning*

#### 2.4.1.1. Klagen

Klagerne anfører, at sommerhuset er ejet af to familier (et søskendepar og deres ægtefæller), og at de netop købte dette sommerhus da familierne, der også omfatter store børn, ofte holder ferie sammen og derfor har brug for meget plads. Klagerne anfører, at sommerhuset er indrettet, så det giver mulighed for, at alle har eget soverum.

Klagerne anfører, at der ikke er ekstravagante faciliteter i sommerhuset, og at udlejningsbureauets beskrivelse af sommerhuset må betragtes som markedsføring, hvor udlejningsbureauet blot forsøger at sælge en vare så godt som muligt.

Klagerne anfører, at en opgørelse fra [V1] viser, at der årligt er 5 millioner overnatninger i feriehus til udlejning med 5 værelser eller derover. Klagerne anfører, at det således ikke er korrekt, at sommerhuset adskiller sig væsentligt fra det normale feriehusmarked.

#### 2.4.1.2. Erhvervsstyrelsens bemærkninger

Erhvervsstyrelsen anfører, at styrelsen ikke har ændret praksis, for så vidt angår, hvilke kriterier der inddrages i vurderingen af, om udlejningen af et sommerhus er erhvervsmæssig. Styrelsen anfører endvidere, at styrelsen ikke har vurderet, om sommerhuset adskiller sig væsentligt fra det normale feriehusmarked, men alene vurderet, at den foretagne udlejning er erhvervsmæssig.



Erhvervsstyrelsen anfører desuden, at udlejningen af et sommerhus, som er væsentligt større end gennemsnittet, og som har mange sengepladser og faciliteter, ikke i sig selv er erhvervsmæssig.

Ligeledes anfører Erhvervsstyrelsen, at sommerhuset er tilgængeligt for erhvervsudlejninger, og at der i den forbindelse kan stilles projektor og mobilt lærred til rådighed.

#### *2.4.2. Udlejning som supplement til ejernes egen brug af sommerhuset*

##### 2.4.2.1. Klagen

Klagerne anfører, at de anvender sommerhuset på samme måde som stort set alle andre sommerhusejere i Danmark, der udlejer deres sommerhus, når de ikke selv bruger det. Klagerne anfører, at udlejningen er sket inden for rammerne af gældende praksis, og svarer til den udlejning, der gennem adskillige årtier har været praktiseret og almindelig kendt og administrativt godkendt.

Klagerne anfører, at de har erhvervet sommerhuset for at kunne bruge det sammen med familie og venner i ferie og fritid, men at der er en naturlig begrænsning i, hvor mange dage/uger det er muligt at benytte et sommerhus når man samtidigt er erhvervsaktiv. Klagerne anfører, at de anvender sommerhuset så meget som det er muligt, men at klagerne også holder ferie andre steder end i sommerhuset.

Klagerne oplyser, at klagerne over for Erhvervsstyrelsen har oplyst den samlede brug af sommerhuset, da klagerne var af den opfattelse, at dette var det relevante. Klagerne anfører, at Erhvervsstyrelsen har skønnet klagernes egen brug af sommerhuset væsentligt lavere end den faktiske brug.

Klagerne anfører, at klagerne selv bruger sommerhuset i 2-5 uger om året, ikke afholdt i hele uger, men opdelt i flere kortere perioder. Klagerne anfører, at deres brug af sommerhuset har været stigende gennem årene, og at klagerne brugte sommerhuset i 5 uger i 2019.

##### 2.4.2.2. Erhvervsstyrelsens bemærkninger

Erhvervsstyrelsen anfører, at styrelsen ikke har ændret praksis for, i hvilket omfang ejeren af et sommerhus selv skal benytte huset.

Erhvervsstyrelsen anfører, at klagerne har oplyst omfanget af udlejningen og klagernes egen brug som ét samlet tal, og at styrelsen derfor skønsmæssigt har opgjort klagernes egen brug af sommerhuset med udgangspunkt i sammenlignelige sager i samme sommerhusområde.

Erhvervsstyrelsen anfører, at det generelt gælder, at jo færre af de øvrige konkrete omstændigheder omkring udlejningen, der peger i retning af, at udlejningen er erhvervsmæssig, jo flere uger kan sommerhuset udlejes. Styrelsen anfører, at en høj udlejningsfrekvens dermed ikke nødvendigvis er udtryk for, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

### *2.4.3. Lejeindtægternes størrelse*

#### 2.4.3.1. Klagen

Klagerne anfører, at Erhvervsstyrelsen tidligere har gennemført et tilsyn, hvor tilsynet omfattede de sommerhuse, der har haft de højeste lejeindtægter. Klagerne anfører, at dette tilsyn dem bekendt ikke førte til påbud som følge af lejeindtægternes størrelse.

Klagerne anfører, at bruttolejeindtægterne ikke er udtryk for en fortjeneste ved udlejningen. Klagerne anfører, at omkostningerne ved at have huset, eksempelvis vedligeholdelse, drift, forbrug og skatter, overstiger bruttolejeindtægterne, og at klagerne har et årligt tab på udlejningen.

#### 2.4.3.2. Erhvervsstyrelsens bemærkninger

Erhvervsstyrelsen anfører, at muligheden for at udleje sommerhuset giver ejeren mulighed for at få dækket dele af de omkostninger, der i almindelighed er forbundet med at eje ejendommen. Styrelsen anfører videre, at lejeindtægterne kan være af en sådan størrelse, at de kan have betydning for vurderingen af, om udlejningen er erhvervsmæssig.

Erhvervsstyrelsen oplyser, at lejeindtægterne for 2016 er angivet ca. 37.000 kr. for højt i afgørelsen af 13. december 2019. Erhvervsstyrelsen har på den baggrund foretaget en fornyet vurdering af sagen, og fundet, at det ikke giver styrelsen anledning til en ændret vurdering af sagens udfald.

### *2.4.4. Sommerhusets beliggenhed*

#### 2.4.4.1. Klagen

Klagerne anfører, at det er korrekt, at der i det område, hvor klagernes sommerhus ligger, er opført andre sommerhuse af samme byggefirma. Klagerne anfører i forlængelse heraf, at sommerhusene ikke er identiske, og at klagernes sommerhus er udvalgt af klagerne, og opført efter klagernes ønske, uden at klagerne har haft kendskab til øvrige sommerhusejere i området. Desuden anfører klagerne, at udlejningen af sommerhuset ikke sker i et samarbejde med de omkringliggende sommerhuse.

Klagerne anfører, at sommerhuset er opført i overensstemmelse med lokalplanen og bygningsreglementet, og at da sommerhuset er lovligt opført, kan sommerhusets udseende ikke have betydning for, hvorvidt klagerne må udleje deres sommerhus.

Klagerne anfører endvidere, at klagerne har plantet mange træer gennem årene, med det formål at skabe privatliv.

#### 2.4.4.2. Erhvervsstyrelsens bemærkninger

Erhvervsstyrelsen anfører, at kombinationen af sommerhusets størrelse, udlejningsfrekvens og lejeindtægterne, at sommerhuset ikke bærer noget nævneværdigt personligt præg, samt markedsføringen af sommerhuset, medfører, at der efter styrelsens opfattelse er tale om erhvervsmæssig udlejning. Styrelsen vurderer, at dette bliver bestyrket af, at sommerhuset ligger i en klynge af tilsvarende ensartede sommerhuse, som ligeledes udlejes intensivt, hvorved området får karakter af at være en sommerhuskoloni.

#### *2.4.5. Planklagenævnets vurdering af spørgsmålet om erhvervsmæssig udlejning*

Et flertal på 9 medlemmer (Helle T. Anker (formand), Ulf K. Hansen, Peter Buhl, Stefanie S. Abild, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder, at der skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag af, om der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller ej. Flertallet finder, at der i overensstemmelse med forarbejderne til sommerhusloven og praksis må lægges vægt på, om udlejningen sker som supplement til ejerens egen brug og ikke får en mere professionel karakter, samt at udlejning ikke har været det væsentligste formål med erhvervelsen.

I vurderingen kan indgå faktorer som sommerhusets størrelse og indretning, ejerens egen, rekreative brug, udlejningens omfang og lejeindtægternes størrelse, og om ejeren har flere sommerhuse og disses indbyrdes beliggenhed. Flertallet finder, at der må foretages en samlet vurdering af sådanne faktorer og at ingen af disse faktorer i sig selv medfører, at udlejningen bliver erhvervsmæssig.

Det er flertallets opfattelse, at der ikke har været en streng praksis for vurderingen af, om den faktiske udlejning foregår som et supplement til ejerens egen, rekreative brug. Flertallet finder imidlertid ikke grundlag for at antage, at der har været en fast administrativ praksis om, at udlejning af sommerhuse ikke er erhvervsmæssig, alene af den grund, at det har været benyttet til egen rekreativ brug i mindst 2 uger.

Et mindretal på 2 medlemmer (Henrik Høegh og Torsten S. Pedersen) finder, at udlejningen som udgangspunkt sker som supplement til ejerens egen brug, når ejeren selv har anvendt sommerhuset rekreativt i mindst 2 uger. Mindretallet finder, at såfremt udlejningen ikke

overstiger 41 uger, får den ikke en sådan professionel karakter, at udlejningen er erhvervsmæssig, medmindre de øvrige omstændigheder omkring udlejningen taler herfor, eksempelvis ved udlejningen af to sommerhuse tæt på hinanden.

Et flertal på 6 medlemmer (Helle T. Anker (formand), Peter Buhl, Henrik Høegh, Stefanie S. Abild, Torsten S. Pedersen og Jan Woolthead) finder i den konkrete sag efter en samlet vurdering ikke, at klagernes udlejning af sommerhuset er erhvervsmæssig. Flertallet har ved vurderingen lagt vægt på, at der uanset sommerhusets størrelse og indretning ikke er grundlag for at antage, at formålet med erhvervelsen af sommerhuset ikke har været at anvende det rekreativt. Flertallet lægger endvidere vægt på ejerens oplysninger om, at ejendommen er erhvervet af to familier, der ønsker at kunne holde ferie sammen, og at klagernes egen, rekreative brug efter det oplyste har et omfang, der ligger ud over 2 uger om året.

Et mindretal på 5 medlemmer (Ulf K. Hansen, Susanne Ogstrup, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg og Flemming Thornæs) finder efter en samlet vurdering, at klagernes udlejning af sommerhuset har karakter af erhvervsmæssig udlejning, som kræver tilladelse efter sommerhusloven. Mindretallet lægger ved vurderingen vægt på, at sommerhusets størrelse og indretning er målrettet mod intensiv udlejning og at udlejning må antages at have været et væsentligt formål med erhvervelsen. Mindretallet finder endvidere, at udlejningen har et professionelt præg, da sommerhuset vurderes at være indrettet med henblik på udlejning, og udlejningen af sommerhuset derfor ikke er et reelt supplement til ejernes egen brug, uanset at ejerne selv har benyttet sommerhuset rekreativt ved siden af udlejningen i mere end 2 uger om året.

1 medlem (Susanne Ogstrup) bemærker, at et af hovedformålene med sommerhusloven er at forhindre et øget pres på landets rekreative arealer og dermed på et øget pres på Danmarks natur. Et pres, der allerede i dag har negative konsekvenser for dyr og planter. Dette pres øges, når sommerhusene udlejes og anvendes i mange uger hen over hele året og samtidig har plads til et stort antal gæster.

### 3. Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet ophæver Erhvervsstyrelsens afgørelse af 13. december 2019 om, at udlejning af sommerhus på [A1], 3300 Frederiksværk er erhvervsmæssig.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>[12]</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

---

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om lov om sommerhuse og camping m.v. med senere ændringer.

[3] Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 om erhvervelse af fast ejendom.

[4] Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1962.

[5] Folketingstidende 1971-72, forhandlinger, spalte 6201.

[6] Anne-Marie Vægter Rasmussen i artiklen "Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)", særtryk af Juristen nr. 4 – April 1997.

[7] Højesterets dom af 21. februar 2000, gengivet i U 2000.1164 H.

[8] Anne-Marie Vægter Rasmussen i artiklen "Sommerhuslovgivningen i Danmark (Lov om sommerhuse og camping m.v.)", særtryk af Juristen nr. 4 – April 1997.

[9] [Vejledning nr. 9035 af 8. januar 2021 om udlejning af sommerhuse m.v.](https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2021/9035) (<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2021/9035>). Vejledningen kan findes på [retsinformation.dk](https://www.retsinformation.dk).

[10] Notat af 1. marts 2018 om administrativ praksis efter sommerhusloven.

[11] Folketingstidende 1971-72, tillæg A, spalte 1961

[12] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

**Sag:**

20/09586

**Dato:**

22. december 2021.

**Emner:**

Sommerhusloven ...

Planklagenævnet (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 •  
8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
Tilgængelighedserklæring (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)