

MRF 2022.312

Planklagenævnets afgørelse af 14. november 2022, j.nr. 22/03349

Fagforenings erhvervelse af to ejendomme til brug for en forbundsskole krævede tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1, fordi erhvervelsen ikke fandtes at være sket i erhvervsøjemed, da den ikke havde et kommercielt formål, hvorefter tilladelse stadfæstet. Dissens.

En fagforening ansøgte i februar 2022 Bolig- og Planstyrelsen om tilladelse til at erhverve to ejendomme i Korsør til brug for en forbundsskole. Ejendommene var omfattet af Korsør Kommunes lokalplan for Tårnborgh Parkhotel. Bolig- og Planstyrelsen meddelte den 22. februar 2022 tilladelse til erhvervelse af de to ejendomme med henvisning til sommerhuslovens § 8, stk. 1, der lyder: ”Selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater må ikke erhverve fast ejendom uden miljøministerens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed”. Styrelsen lagde ved afgørelsen vægt på, at ejendommene erhvervedes med henblik på anvendelse som forbundsskole indeholdende uddannelse med mulighed for overnatning til brug for foreningens medlemmer, hvilket delvist var finansieret af offentlige midler og af foreningens egen økonomi, hvorfor aktiviteterne ikke vurderedes at være i erhvervsøjemed. Afgørelsen blev påklaget af fagforeningen, der anførte, at erhvervelsen ikke krævede tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1, da de almindelige fagforeningsaktiviteter uden rekreative formål måtte anses for at være i erhvervsøjemed, og henviste til bl.a., at der var tale om en gruppe lønmodtagere, der havde organiseret sig for at varetage deres erhvervsmæssige interesser, og at forbundets drift

primært finansieredes ved medlemmernes kontingentbetaling, ligesom forbundet var forpligtet til at betale lønsumsafgift. Planklagenævnets flertal (10 mod 1) fandt ikke, at erhvervelsen af ejendommene var sket i erhvervsøjemed, og tillagde det i den forbindelse afgørende vægt, at hensigten med erhvervelsen ikke havde et kommercielt formål, men derimod var at drive forbundsskole. Flertallet fandt derfor ikke grundlag for at tilside-sætte vurderingen af, at erhvervelsen af ejendommene krævede tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1. Mindretallet fandt omvendt, at erhvervelsen var sket i erhvervsøjemed og således ikke krævede tilladelse, idet mindretallet henviste til, at ét af formålene med sommerhuslovens § 8, stk. 1, ifølge lovforarbejderne er at regulere selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse, ligesom det bl.a. fremgår, at bestemmelsen tilsigter at imødegå omgåelse af gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom. Mindretallet fremhævede i den forbindelse, at fagforeningen ikke havde til hensigt at udnytte ejendommene rekreativt, og det af fagforeningens vedtægter fremgik bl.a., at denne udførte faglig og politisk oplysningsvirksomhed og sikrede, at tillidsvalgte på alle niveauer blev tilbudt ajourført uddannelse. Planklagenævnet stadfæstede herefter afgørelsen.

Kommentar: Afgørelsen giver anledning til to principielle kommentarer. Den ene er, at det er usædvanligt, at Planklagenævnet behandler en klage over en afgørelse, hvor ansøger har fået fuldt medhold, men det er korrekt, at efter sommerhuslovens § 10 e kan en adressat påklage en afgørelse. Sagen indeholder da også et mere principielt spørgsmål, nemlig kravet om tilladelse i sommerhuslovens § 8, stk. 1, der blev vedtaget i 1972 forud for Danmarks indtrædelse i EF (nu EU) for netop at undgå, at andre EU-borgere kunne opkøbe boligejendomme, der ikke anvendes til helårsbeboelse. Selv om et sådant forbud er i modstrid med TEUF art. 63-66 om kapitalens fri bevægelighed, fik Danmark med Maastricht-traktaten i 1993 indført en særordning med den såkaldte sommerhusprotokol til traktaten, hvorefter de danske regler i sommerhusloven kan fortsætte, og i dette lys kan det være velbegrundet, at opretholde en udvidende fortolkning af sommerhuslovens § 8.

Afgørelse i klagesag om Bolig- og Planstyrelsens afgørelse om tilladelse til [virksomhed1]s erhvervelse af to ejendomme på [vejnavn1], Korsør

22/03349

Bolig- og Planstyrelsen har den 22. februar 2022 truffet afgørelse om tilladelse til [virksomhed1]s erhvervelse af ejendommene beliggende [adresse1] og [adresse2], [matr.nr.1] og [matr.nr.2].

Afgørelsesadressaten har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om erhvervelsen kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen. Det betyder, at Bolig- og Planstyrelsens afgørelse stadig gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1 Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører [virksomhed1]s erhvervelse af to ejendomme til brug for forbundsskole på [adresse1] og [adresse2].

Ejendommene ligger i byzone, og er omfattet af lokalplan nr. 54, Tårnborg Parkhotel.[1]

Lokalplanen blev vedtaget af Korsør Kommune den 2. april 1987.

Der er ifølge BBR registreret følgende bygninger på [adresse2]:

- En bygning med et samlet bygningsareal på 4.722 m², med benyttelse som hotel, kro eller conferencecenter med overnatning.
- En bygning med et samlet bygningsareal på 3.905 m², med benyttelse som hotel, kro eller conferencecenter med overnatning.
- En bygning med et samlet bygningsareal på 102 m², med benyttelse som hotel, kro eller conferencecenter med overnatning.

Der er ifølge BBR registreret følgende bygninger på [adresse1]:

- En bygning med et samlet bygningsareal på 190 m², med benyttelse som kontor.
- En ukendt bygning.

1.2 Om [virksomhed1]

[virksomhed1][2] er en fagforening med 261.509 medlemmer. Forbundet har hjemsted i Københavns Kommune.

Af [virksomhed1]s love fremgår af § 2 om forbundets formål følgende:

Forbundets formål er at samle og bistå de faglige afdelinger og deres medlemmer, der er tilknyttet arbejdsmarkedet inden for forbundets faglige områder og at arbejde for at forbedre medlemmernes faglige og politiske rettigheder. Dette formål indebærer, at forbundet arbejder for

- A. at afdelingerne organiserer alle lønmodtagere inden for forbundets faglige områder og sikrer, at medlemmernes løn- og ansættelsesvilkår bliver aftalt i kollektive overenskomster,
- B. generel ligestilling på arbejdsmarkedet samt grundlæggende rettigheder, muligheder og imod enhver form for diskrimination,
- C. at medlemmerne får indflydelse på tilrettelægning og udvikling af arbejdslivet herunder tryghed i ansættelsen, et sundt og sikkert arbejdsmiljø samt betalt frihed til faglig og personlig uddannelse,
- D. styrkelse af det internationale faglige og politiske samarbejde,
- E. at værne om Den Danske Model og ad den vej udbrede kendskabet til, hvem der ejer overenskomsterne.

Midlerne til at opnå formålet er, at forbundet

- F. påvirker lovgivningen i en retning, der forbedrer og sikrer medlemmernes vilkår,
- G. udfører faglig og politisk oplysningsvirksomhed og sikrer, at tillidsvalgte på alle niveauer tilbydes ajourført uddannelse,
- H. bistår afdelingerne i deres arbejde med at servicere tillidsvalgte og medlemmer ved forhandlinger og uoverensstemmelser med arbejdsgivere, og at sikre medlemmerne økonomisk ved overenskomstmæssige konflikter,
- I. indgår i tæt samarbejde med beslægtede forbund og brancher for ved fælles optræden at forbedre medlemmernes løn og arbejdsvilkår,
- J. gennem faglige og politiske aktiviteter og oplysningsvirksomhed at påvirke samfundet i en social retfærdig bæredygtig retning og på demokratisk socialistisk grundlag.

1.3 Afgørelsen, der er klaget over

Klageren søgte den 10. februar 2022 Bolig- og Planstyrelsen om tilladelse til at erhverve to ejendomme på [vejnavn1] i Korsør. Bolig- og Planstyrelsen traf herefter den 22. februar 2022 afgørelse om tilladelse til [virksomhed1]s erhvervelse af to ejendomme på [vejnavn1] i Korsør.

Bolig- og Planstyrelsen lagde ved afgørelsen vægt på, at ejendommene erhverves med henblik på anvendelse som forbundsskole indeholdende uddannelse med mulighed for overnatning til brug for foreningens medlemmer. Bolig- og Planstyrelsen lagde desuden vægt på, at klagerens uddannelser og ophold delvist finansieres af offentlige midler og af klagerens egen økonomi, hvorfor aktiviteterne ikke vurderes at være i erhvervsøjemed, og derfor krævede tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1.

Klagen vedrører alene spørgsmålet om, hvorvidt erhvervelsen sker i erhvervsøjemed og dermed ikke kræver tilladelse efter sommerhusloven. Det er i sagen ubestridt, at de erhvervede ejendomme er omfattet af sommerhuslovens § 8.

1.4 Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen 22. marts 2022.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1 Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1 Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld K. Sørensen, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

2.1.2 Planklagenævnets kompetence

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

2.1.3 Planklagenævnets prøvelse

Planklagenævnet har foretaget en prøvelse i forhold til alle klagepunkter i sagen. De bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2.2 Tilladelse til erhvervelse

2.2.1 Klagen

Det fremgår af klagen, at klageren ikke mener, at erhvervelsen kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1. Klageren anfører i den forbindelse, at almindelige fagforeningsaktiviteter, som ikke har karakter af rekreative formål, må anses at være erhvervsøjemed i lovens forstand.

Klageren henviser til, at der er tale om en gruppe af lønmodtagere, der har organiseret sig for i fællesskab at varetage deres erhvervsmæssige interesser. Klageren henviser endvidere til, at foreningens formål bl.a. er at bistå de faglige afdelinger og deres medlemmer og at arbejde for

at forbedre medlemmernes faglige og politiske rettigheder. Dette sker bl.a. gennem faglig og politisk oplysningsvirksomhed og ved at sikre, at tillidsvalgte på alle niveauer tilbydes ajourført uddannelse.

Klageren henviser desuden til, at forbundets drift primært finansieres ved medlemmernes kontingentbetaling, ligesom klageren henviser til, at forbundet er forpligtet til at betale lønsumsafgift.

Endelig henviser klageren til, at der i relation til tinglysning er praksis for, at faglige organisationer har kunnet købe fast ejendom uden tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1.

2.2.2 Bolig- og Planstyrelsens bemærkninger

Det fremgår af Bolig- og Planstyrelsens bemærkninger til klagen, at styrelsen ikke anser forbundsskole for klagerens medlemmer som værende i erhvervsøjemed.

Bolig- og Planstyrelsen bemærker desuden, at der alene er tale om deltagelse for klagerens medlemmer, og at klageren således ikke udbyder uddannelse med det formål at tjene penge på en given aktivitet. Endelig henviser Bolig- og Planstyrelsen til, at styrelsen giver tilladelse til eksempelvis frikirkers erhvervelse af fast ejendom efter sommerhuslovens § 8, stk. 1, idet disses aktivitet heller ikke betragtes som anvendelse i erhvervsøjemed.

Bolig- og Planstyrelsen bemærker på baggrund af nævnets høring herom, at der ikke er fast tinglysningspraksis for, at faglige foreninger kan erhverve fast ejendom uden en tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1. Bolig- og Planstyrelsen henviser i den forbindelse til, at Tinglysningsretten i forhold til den konkrete sag har oplyst, at Tinglysningsretten alene tinglyste skødet foreløbigt, indtil Tinglysningsretten fik forevist Bolig- og Planstyrelsens afgørelse om tilladelse.

Endelig bemærker Bolig- og Planstyrelsen, at det ikke indgår i vurderingen af, om erhvervelsen er i erhvervsøjemed, om klageren betaler lønsumsafgift.

2.2.3 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]

2.2.4 Generelt om selskabers erhvervelse af fast ejendom i erhvervsøjemed

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

Sommerhusloven definerer ikke, hvad der skal forstås ved erhvervsøjemed. 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.

Af bemærkningerne til lovforslaget^[4] fremgår bl.a. følgende om formålet med sommerhusloven (almindelige bemærkninger):

Endvidere indeholder lovforslaget bestemmelser, der regulerer selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreativ anvendelse. Bestemmelserne tilsigter bl.a. at imødegå de særlige muligheder for omgåelse af de gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom gennem oprettelse af aktieselskaber m.v.

[...]

Af bemærkningerne til lovforslagets kapitel 3 fremgår bl.a. følgende (bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser):

Bestemmelserne i dette kapitel tilsigter at regulere selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til rekreative formål, der ikke står i forbindelse med erhvervsudøvelse. Det vil herigennem være muligt at vurdere, om en sådan erhvervelse er rimeligt begrundet, når der også tages hensyn til ønsket om, at jord til rekreative formål uden forbindelse med erhvervsudøvelse i videst muligt omfang forbeholdes det offentlige eller virksomheder af almennyttig karakter.

Bestemmelserne tilsigter endvidere at imødegå de særlige muligheder for omgåelse af de gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom, bl.a. gennem oprettelse af selskaber m.v., hvis eneste formål er at erhverve fast ejendom i tilfælde, hvor enkeltpersoner er afskåret herfra.

Der foreslås derfor indført den regel, at selskaber m.v. ikke uden særlig tilladelse kan erhverve fast ejendom til anden anvendelse end helårsbeboelse og erhvervsvirksomhed. Det påregnes, at tilladelser kun gives i meget begrænset omfang.

[...]

Endelig fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslagets § 8:

En tilladelse efter stk. 1 vil efter almindelige forvaltningsretlige regler kunne meddeles på betingelser. En tilladelse vil således kunne betinges af, at enhver omdannelse af selskabet, herunder overdragelse af aktier, skal godkendes af boligministeren.

Forslagets stk. 2 og 3 skal sikre overholdelsen af bestemmelsen i stk. 1. Det er hensigten i de i stk. 2, 2. punktum, omhandlede regler bl.a. at foreskrive, at en erklæring fra ejendommens erhverver om, at tilladelse efter stk. 1, er unødvendig, fordi ejendommen skal anvendes til erhvervsvirksomhed, skal indeholde en nærmere angivelse af virksomhedens karakter. Såfremt erklæringen viser, at der er tale om en erhvervmæssig virksomhed, der er omfattet af bestemmelsen i § 1, stk. 1, skal tinglysningsmyndigheden afgive indberetning herom i overensstemmelse med reglen i § 11.

2.2.5 Planklagenævnets vurdering

Et flertal på 10 medlemmer (Helle T. Anker, Henrik Høegh, Ulf Kjellerup, Thomas Klyver, Jonas V. K. Nielsen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Keld. K. Sørensen og Flemming Thornæs) finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Bolig- og Planstyrelsens vurdering af, at [virksomhed1]s erhvervelse af ejendommene beliggende [adresse1] og [adresse2], kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1.

Flertallet finder således, at erhvervelsen ikke er sket i erhvervsøjemed. Flertallet lægger i den forbindelse afgørende vægt på, at hensigten med klagerens erhvervelse af ejendommene ikke har et kommercielt formål, men derimod er at drive forbundsskole.

Et mindretal på et medlem (Jan Woollhead) finder, at [virksomhed1]s erhvervelse af ejendommene beliggende [adresse1] og [adresse2], er sket i erhvervsøjemed og således ikke kræver tilladelse efter sommerhuslovens § 8, stk. 1.

Mindretallet lægger herved vægt på, at et af formålene med sommerhuslovens § 8, stk. 1, ifølge lovforarbejderne er at regulere selskabers og foreningers adgang til at erhverve fast ejendom til *rekreativ anvendelse*, ligesom det bl.a. fremgår, at bestemmelsen tilsigter at imødegå omgåelse af gældende bestemmelser om erhvervelse af fast ejendom. Mindretallet lægger i den forbindelse vægt på, at klageren ikke har til hensigt at udnytte ejendommene rekreativt, men derimod at benytte ejendommene til forbundsskole. Mindretallet lægger endvidere vægt på, at det af klagerens vedtægter bl.a. fremgår, at klageren udfører faglig og politisk oplysningsvirksomhed og sikrer, at tillidsvalgte på alle niveauer tilbydes ajourført uddannelse.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet stadfæster Bolig- og Planstyrelsens afgørelse af 22. februar 2022 om tilladelse til [virksomhed1]s erhvervelse af ejendommene beliggende [adresse1] og [adresse2], [matr.nr.1] og [matr.nr.2].

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.^[5] Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

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

[2] Om [virksomhed1] fra deres hjemmeside på [\[hjemmeside1\]](http://www.3f.dk). (<http://www.3f.dk>).

[3] Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 om erhvervelse af fast ejendom. Denne lov og sommerhusloven hindrer i princippet udenlandske statsborgeres og juridiske personers køb af danske boliger til ferie- og fritidsformål.

[4] Forslag til lov om sommerhuse og camping mv., Folketingsåret 1971-72, Tillæg A. (123), s. 1958-1960 og s. 1968.

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

Sag:

22/03349

Dato:

14. november 2022.

Emner:

Sommerhusloven ...

Highlight:

 Vis/skjul highlight

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