

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

7. juni 2026

Journalnr.: 235332

Advokat:
Kristoffer Juul Bertelsen
kjb@codexlaw.dk

Vurdering af lokalplansag om badehotel

1. Baggrund

Jeg har i en redegørelse af 26. marts 2026 vurderet nogle spørgsmål i relation til et konkret projekt indenfor Svendborg Kommunes lokalplan nr. 641 *Lundeborg Badehotel*.

Svendborg Kommune har i forlængelse heraf bedt mig besvare to supplerende spørgsmål angående samme projekt og lokalplan.

2. Udstykning

Det første spørgsmål er, om de 6 "minihoteller" vil kunne udstykkes til selvstændige faste ejendomme.

Lokalplan nr. 641 indeholder i § 4 et forbud mod udstykning:

"4.1 Området må ikke udstykkes yderligere."

Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15, stk.2, nr. 3, hvorefter lokalplaner kan indeholde bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning.

Bestemmelsen er derfor bindende jf. planlovens § 18, og der vil ikke kunne ske udstykning, medmindre Svendborg Kommune meddeler dispensation jf. planlovens § 19.

Kernen i spørgsmålet er så, om Svendborg Kommune kan blive tvunget til at meddele dispensation og/eller om anden lovgivning/andre myndigheder kan tilsidesætte Svendborg Kommunes stilling til udstykningsspørgsmålet.

Det mener jeg ikke er realistisk.

Der findes, med undtagelse af byggelovens § 10a, ikke lovgivning, som i almindelighed kan tilsidesætte kommunens udstykningsforbud. Byggelovens § 10a er ikke relevant i den konkrete sammenhæng.

Teoretisk set kunne udstykningsforbuddet tilsidesættes af ministeren for byer og landdistrikter jf. planlovens § 3 via et konkret pålæg til Svendborg kommune om at ændre lokalplanen, ligesom forbuddet ville kunne tilsidesættes ved lov. Det er imidlertid efter min vurdering urealistisk og formentlig også helt uden fortilfælde, at der skulle ske et sådant indgreb i kommunens planlægning i en sag som den aktuelle, hvor der alene er tale om planlægning af lokal interesse.

Det er derfor som anført min vurdering, at der ikke er reel risiko for, at Svendborg Kommunes udstykningsforbud i lokalplanens § 4 tilsidesættes. Udstykning vil derfor alene kunne finde sted, hvis Svendborg Kommune vælger at dispensere.

3. Opdeling i ejerlejligheder

Spørgsmålet er dernæst, om minihotellerne vil kunne gøres til selvstændige ejerlejligheder, således at de – uden at kunne udstykkes – alligevel kan sælges særskilt.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 3 giver *ikke* hjemmel til at regulere opdeling i ejerlejligheder. Lokalplanens udstykningsforbud kan derfor ikke fortolkes som et forbud mod opdeling i ejerlejligheder.

Om der kan ske opdeling, beror derfor alene på ejerlejlighedsloven.

Det er efter ejerlejlighedsloven en grundlæggende betingelse for opdeling, at der ikke kan ske udstykning, hvilket skal attesteres af en landinspektør. Denne betingelse vil konkret være opfyldt henset til lokalplanens § 4, der netop forbyder udstykning.

Når betingelsen om, at der ikke kan udstykkes, er opfyldt, muliggør ejerlejlighedsloven, at en hel bygning kan gøres til en samlet ejerlejlighed, også selvom bygningen indeholder flere selvstændige lejligheder, som potentielt kunne opdeles. Det fremgår af § 12, 4. pkt.:

” Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme

med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder, ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.”

En opdeling således at hver bygning udgør en ejerlejlighed vil som udgangspunkt indebære, at der indtræder et forbud mod senere opdeling af hver bygning i yderligere ejerlejligheder. Det er dog næppe en hindring i den konkrete sag, da ”pointen” med hvert minihotel” antageligt netop er at kunne udleje det samlet.

Det er således min vurdering, at minihotellerne vil kunne gøres til selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges og belånes særskilt fra hinanden. Det er ikke muligt for Svendborg Kommune at hindre dette, da planloven ikke muliggør forbud mod ejerlejlighedsopdeling i lokalplaner.

Vejle, 7. juni 2026

Kristoffer Juul Bertelsen