



Sommerbolig Lundeberg ApS
CVR.: 43995448
v/ Advokat Christian Parbo

21. maj 2025
Sag nr.: 2024-3919
/KatPed

Vurdering af sommerhuslovens hotelbegreb

Som følge af fremsendte oplysninger om hotelprojektet med seks individuelle hoteller ved Lundeberg, vurderer Plan- og Landdistriktsstyrelsen¹, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb på nedennævnte adresse, og ikke kræver en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 5. Ejendommen er beliggende:

Matr.nr. 9a og 9b Lundeberg By, Oure
Beliggende: Gl. Lundebergvej 46, 5874 Hesselager:

Begrundelse

Hotelvirksomhed, herunder bed & breakfast, vandrerhjem, kursuscentre mm., skal altid opfylde hotelbegrebet, og kan derudover kræve en tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 5 fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster:

For at en udlejningsvirksomhed kan være omfattet af sommerhuslovens hotelbegreb, skal der være tale om erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster.

Jeres advokat oplyser på jeres vegne, at på ovennævnte ejendom ønsker virksomheden Sommerbolig Lundeberg ApS, CVR-nr. 43995448, at drive hotelvirksomhed. Hertil er det oplyst, at hotelvirksomheden vil omfatte seks individuelle hoteller, og der vil *ikke* blive opstillet fritliggende huse/hytter.

Krav om reception:

For at en udlejningsvirksomhed kan være omfattet af sommerhuslovens hotelbegreb, kræves det ligeledes, at feriegæsterne skal modtages af en form for reception, hvor der udleveres nøgler og stilles information om hotellet til rådighed. Der stilles ikke store krav til denne reception, der således blot kan bestå af en mulighed for ubemandet nøgle- samt informationsudlevering.

Jeres advokat har oplyst til styrelsen, at hver af de seks hoteller vil have deres egen reception og restaurant. Receptionen vil være døgnåben, og hotelgæster vil uden for bemandingstiden kunne hente deres nøgler i receptionens nøglebokse, der er placeret ved siden af receptionsskranken.

Plan- og
Landdistriktsstyrelsen

Tlf. 33 30 70 10
CVR-nr 42 12 57 41
E-post plst@plst.dk

By-, Land- og Kirkeministeriet

Dette er ikke korrekt. Skanlux har oplyst på et borgermøde i Lundeberg d. 15. april, at hotellerne ingen restaurant har, og receptionerne i følge Skanlux selv ikke har fast bemanding altså ingen åbningstid.

¹ Bekendtgørelse nr. 470 af 8. maj 2023 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Krav om særskilt servering:

Derudover er det et krav, at der skal være mulighed for servering, ellers er virksomheden ikke omfattet af bestemmelsen. Servering af et måltid, f.eks. morgenmad, vil være tilstrækkeligt til at opfylde forpligtelsen. Muligheden for servering skal have en nær sammenhæng med overnatningen og kan således bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning.

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.**

I oplyser, at der i hver af de seks hoteller vil være et serveringslokale med plads til minimum 30 pct. af det pågældende hotels gæster. Desuden er det oplyst, at der serveres morgenmad alle dage mellem kl. 7.30 og 10.00. **I forventer at indgå en aftale med restaurationen Alt til Dagen, der har planer om at åbne en lokal afdeling i Lundeborg. Denne restauration vil stå for tilberedning og servering af morgenmaden i alle seks hoteller.**

Plan- og Landdistriktsstyrelsen gør opmærksom på, at sker der ændringer til ovenstående forventede aftale, kan det have betydning for styrelsens vurdering af hotellets opfyldelse af hotelbegrebet. I opfordres således til at kontakte styrelsen, hvis det skulle ske ændringer til serveringskonceptet.

Krav om samlet anlæg:

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

Det er oplyst over for Plan- og Landdistriktsstyrelsen den 11. april 2025 ved fremsendt plantegning, at overnatnings- og serveringsfaciliteterne er i nær sammenhæng for så vidt angår hver af de seks hoteller.

Samlet vurdering:

Som følge af fremsendte oplysninger, vurderer Plan- og Landdistriktsstyrelsen på baggrund af en samlet konkret vurdering, at udlejningsvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, og at hotelvirksomheden på ovennævnte adresse derfor ikke kræver en tilladelse efter sommerhusloven.

Det bemærkes, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen med ovenstående vurdering ikke har taget stilling til eventuelle begrænsninger i anvendelse, som måtte følge af anden lovgivning, eksempelvis plangrundlaget fastsat efter planloven. I opfordres derfor til at tage kontakt til pågældende kommune for at sikre, at den planlagte anvendelse er i overensstemmelse med gældende plangrundlag.

Jf. Skanlux's egen forklaring på borgermødet i Lundeborg 15. april, forklarede Skanlux, at de ikke har en serveringsaftale på plads endnu.

Jeg har kontaktet Alt til Dagen. Det er en lille cafe på Djurs, som ligger helt tæt på Skanlux's feriecenter i Fjellerup. De har haft en kort samtale om muligheder for Lundeborg, men det er ikke en aftale, og de har ikke set nærmere på byen.

Der er ikke anlagt restaurant eller industrikøkken i nogen af de 6 hoteller. Nabogrundene til hotellerne er alle helårshuse eller sommerhuse. Der er altså ikke mulighed for at anlægge en restaurant i tilknytning til hotellet uden for deres egen grund. Hvis Skanlux ikke serverer et måltid fra en restaurant i tilknytning til hotellet, så overholder det ikke hotelbegrebet. Hvis det ikke er et hotel, så kan det ikke bygge jf. lokalplanen.

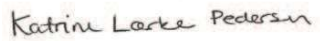
Plan og Landdistriktsstyrelsen er ikke blevet kontaktet af Skanlux med opdaterede oplysninger, som er nødvendige for at de kan lave en ny vurdering, og som styrelsen også skriver, at de er berettigede til i denne vurdering.

Efter aftale med styrelsen har jeg derfor anmeldt Sommerbolig Lundeborg Aps (Skanlux) og aftalt med dem at videregive denne information til forvaltningen i Svendborg Kommune. Dette er sendt d. 16. april og anmeldelsen er vedhæftet i denne mail. Sagen er ikke afsluttet endnu, men forvaltning har ikke givet jer denne oplysning.

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I velkomne til at kontakte os på sommerhusloven@plst.dk, med angivelse af sagsnr. 2024-3919.

Notat om hotelbegrebet om praksis på området vedhæftes til jeres information.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink that reads "Katrine Lærke Pedersen". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Katrine Lærke Pedersen
Fuldmægtig