



# **ETABLERING OG UDVIDELSE AF SMÅ HOTELLER OG OVERNATNINGSMULIGHEDER**

**Udarbejdet for:**

Dansk Kyst- og  
Naturturisme  
Skeelslundvej 99, 1.  
9440 Aabybro



**Udarbejdet af:**

Land Syd  
Landinspektører I/S  
Kronprinsensgade 68  
6700 Esbjerg



## INDLEDNING

Den globale turisme har gennem mange år være støt stigende men fik en brat opbremsning i starten af 2020 men Corona virussens udbrud. Det har b.la. være hotel- og restaurationsbranchen som har været hårdt ramt.

Hensynet til bæredygtighed, nærheden til naturen og landlige omgivelser samt følelsen af tryghed og i denne tid renligheden er vigtige tendenser og parametre inden for planlægningen af turismen. Hensynet til bæredygtighed udspiller sig ikke kun med tanken på miljøet men også i, at skabe en bæredygtig turisme med grundlag for helårsturisme, hvor der desuden skabes grundlaget for et stærkere erhverv, øget kvalitets udbud og er med til at understøtte et levende lokalsamfund.

I "Udviklingsplan for Sjælland og øerne – en fælles ambition for turismen frem mod 2025" (1) er der opstillet fem prioriterede indsatsområder med i 21 tiltag, der skal være med til at løfte og fremme turismeerhvervet på Sjælland og øerne frem mod 2025. Et af disse indsatsområder er "Bæredygtig kapacitets udvikling" hvor fokus er på at der skal skabes mere tidssvarende og markedsrelevant overnatningskapacitet med udgangspunkt i bæredygtige ferieformer.

Et af tiltagene under indsatsområdet er "Udvikling og etablering af mindre hoteller og overnatningssteder." Dette tiltag har fokus på det særlige potentiale mindre og alternative overnatningsformer har og kan være med til, at skabe for turismeerhvervet på Sjælland og øerne.

Det er eksempelvis omdannelse af landbrugsejendomme og byhuse til mindre overnatningssteder såsom mindre hoteller, bed and breakfast og lignende overnatningskonstellationer. Som led i tiltaget "Udvikling og etablering af mindre hoteller og overnatningssteder" skal der udarbejdes en praksisorienteret guide rettet mod iværksættere, hotelejerne og kommunale planlæggere, der skal indeholde muligheder og fremgangsmåder ved etablering af mindre overnatningsformer.

Dette hæfte er udarbejdet, som led i udførelsen af tiltaget "Udvikling og etablering af mindre hoteller og overnatningssteder". I det kommende vil der være fokus på hvilken lovgivning, tilhørende praksis og processer der knytter sig til overnatningstyper såsom mindre hoteller og bed and breakfast. Der vil ligeledes være fokus på hvorledes kommuner kan understøtte og lede udviklingen af mindre overnatningstyper.

Formålet er at bidrage til en forståelse af hvilken proces, krav og lovgivning, der er relevant i forbindelse med etablering af mindre overnatningssteder, drevet på hotellignende vilkår.

## INDHOLD

Indledning .....	2
1 Koncentrat.....	5
1.1 Ejer og driftsform.....	5
1.2 Området.....	5
1.3 Tjekliste til grundejer .....	6
2 Overnatningstyper .....	7
2.1 Hoteldrift .....	7
2.1.1 Mindre hoteller .....	7
2.1.2 Ferielejligheder .....	9
2.1.3 Camping .....	9
3 Etablering af mindre hoteller og bed and breakfast .....	10
3.1 Etablering af mindre overnatningstyper i landzone .....	10
3.1.1 Eks. bygninger .....	11
3.1.2 Ny bebyggelse .....	12
3.2 Etablering af mindre overnatningstyper i byzone .....	13
3.2.1 Boligområder.....	13
4 Ejerform og drift.....	15
5 anbefalinger til kommuner.....	16
5.1.1 Turismepolitik.....	16
5.1.2 Lokalplanpligt/ret?.....	17
6 Lovgivning og definition på hotelbegreb efter sommerhusloven .....	18
6.1 Hotelbegrebet .....	18
6.1.1 Overnatningsenheder.....	18
6.1.2 Reception.....	19
6.1.3 Servering .....	19
6.1.4 Hotelydelser .....	19
7 Lovgivning og definition på hotelbegreb i plansystemet.....	20
7.1 Plansystemet .....	20
7.2 Nationale interesser .....	20
7.2.1 Kommuneplan.....	21
7.2.2 Lokalplan .....	22
7.2.3 Landzonetilladelse .....	23
8 Øvrige areal- og bygningsregulerende love .....	24
8.1 Bygningsreglement .....	24
8.2 Naturbeskyttelsesloven .....	24

8.3	VVM.....	25
8.4	Privatretlige forhold .....	26
10	Bibliografi.....	27

# 1 KONCENTRAT

Formålet med dette kapitel er at give et koncentrat af denne rapports indhold. De fleste vil kunne læse dette kapitel, og herved have dannet sig et overblik over de første og mest væsentlige regelsæt, indenfor de giver sig i kast med at etablere et mindre overnatningssted.

## 1.1 Ejer og driftsform

Det første projektejeren skal gøre sig klart, er hvordan stedet skal drives. Vil der være tale om et sideprojekt uden væsentligt økonomisk flow, eller er der tale om et sted, der drives på en mere professionel måde. Ejeres og drives stedet professionelt og af et vist omfang, vil der være tale om erhvervsmæssig udlejning. Når der er tale om erhvervsmæssig udlejning, så kræves der altid udlejningstilladelse i hht. sommerhusloven og/eller en nærmere defineret driftsform. Det er fx ikke tilstrækkeligt at etablere *bed and bath*, da ikke lever op til sommerhuslovens kriterier. Det vil dog være muligt at etablere ferielejligheder, både som sommerhuse men også til erhvervsmæssig udleje.

## 1.2 Området

Det næste ejeren skal gøre sig klart, er hvordan området planlægningsmæssige status og hvilke muligheder er der reelt for at få disse tilpasset. De fleste af de steder, der er behandlet og forudsat i denne rapport, vil typisk være beliggende i landzone. Det er her væsentligt at være opmærksom på, at der er en meget mere lempelig praksis for tilladelse til "genbrug" af eksisterende bygninger, end der er mulighed for at få tilladelse til at opføre nye bygninger.

Det er for ejeren også væsentligt at undersøge, om der i og omkring området er beskyttede natur, skove, søer, fortidsminder mv

Det vil også være relevant for ejeren at undersøge om det i det område hvor denne vil grave, findes krydsende ledninger, om der er vejrettigheder eller tinglyste byggelinjer.

### 1.3 Tjekliste til grundejer

Formålet med denne tjekliste, er at give grundejeren en rettesnor i forhold til de tilladelser, der skal undersøges for. Det er ikke samtlige emner, der er beskrevet på de foregående sider. Det er vanskeligt at bestemme kravene til forskellige områder, da der er flere lokaleforhold, der gør sig gældende. Tjeklisten kan anvendes inden projektet præsenteres for kommunen, med henblik på at sikre en konstruktiv snak om projektets realisering.

Det første der bør klarlægges, er hvordan det ejes og hvordan det drives.

Herefter kan følgende undersøges i forhold til

#### Planloven

- Landzonebestemmelser
- Lokalplan
- Kommuneplan

#### Bygningsreglement

- Isoleringskrav
- Vådromskrav
- Afløbsinstallationer
- Brandspredning/beredskab m.fl.

#### Privatretlige forhold

- Servitutter
- Krydsende ledninger

#### Naturbeskyttelsesloven

- Strand- og klitfredningslinjer
- Beskyttelseslinjer omkring naturtyper
- §3-beskyttet natur

#### Sommerhusloven

- Erhvervsmæssigt?
- Hotel?
- Camping?
- Udlejningstilladelse?

#### VVM

- Screening af indvirkning på miljøet



## 2 OVERNATNINGSTYPER

I det følgende vil der være en kort beskrivelse af forskellige typer af overnatningskoncepter. De forskellige koncepter vurderes afslutningsvist i forhold til sommerhusloven på baggrund af deres drift.

### 2.1 Hoteldrift

I de følgende afsnit, vil der være en beskrivelse af forskellige koncepter, der alle vurderes at være hoteller i relation til sommerhusloven være et hotel.

Alle nævnte overnatningstyper har det til fælles, at de på den ene eller anden måde kredser om de samme begreb, hotelbegrebet.

Udviklingen der har været inden for mindre overnatningssteder og former kan til gøre det svært at skelne mellem hvornår noget er et mindre hotel og hvornår noget er et bed and breakfast. Den tydelige afgrænsning er ligeledes svær at tyde inden for lovgivningen og den tilhørende praksis, som kan gøre det til en udfordring for b.la. kommuner at administrere. Hvorvidt et overnatningssted falder under den ene kategori frem for den anden, kan være afgørende for hvorvidt der efter lovgivning og praksis kan gives tilladelse til etablering og udvidelse.

For at der kan være tale om et hotel i relation til sommerhusloven, er der en række faktorer der skal være opfyldt, se mere herom i afsnit 6.1, Hotelbegrebet. Selvom en overnatningstype er at betragte som et hotel i relation til sommerhusloven, så er det ikke nødvendigvis det samme efter fx byggeloven og planloven.

#### 2.1.1 MINDRE HOTELLER

I "Udviklingsplan for Sjælland og øerne" beskrives at der 67 mindre hoteller beliggende i Region Sjælland. Her beskrives at små hoteller også kan være alternative overnatningsformer af høj kvalitet, som understøtter den særlige oplevelse af det "ikke-turistede produkt", og som kan være med til at understøtte helårsturismen. Danmarks Statistiks beskriver mindre hoteller som hoteller med 10 – 39 sengepladser.



BILLEDE 1: EKSEMPEL PÅ ET MINDRE HOTEL (21)



Hoteller, mindre såvel som "almindelige", beskrives som selvstændige erhvervsvirksomheder, der modtager overnattende gæster og hvor der er mulighed for servering.

På Danmarks Statistiks hjemmeside beskrives at hotelbegrebet omfatter hoteller, lejlighedshoteller, moteller, kroer, strandhoteller og lignende virksomheder, som yder hotelservice, herunder daglige sengeredning og rengøring af værelser og sanitære installationer. I statistikker medtages der hoteller o. lign. der har min. 40 faste gæstesenge.

### ***Bed and breakfast***

Den generelle definition af et bed and breakfast jf. Cambridge dictionary (2) er " En service hvor der tilbydes et værelse at overnatte i og et morgenmåltid/morgenmad"

Undersøger man den generelle definition nærmere ser ofte bed and breakfast i private hjem, hvor der typisk er indrettet 4 – 10 værelser. I nogle bed and breakfast indlogeres gæster i eget værelse med eget badeværelse eller i egne værelser med delte badeværelser. Morgenmaden skal serveres i et andet lokale end værelset, fx i en spisestue eller i værtens køkken.

Værter/ejere af Bed and breakfast bor ofte i samme hus eller på samme ejendom som overnatningsenhederne, hvor værterne selv står for at ren- og klargøre værelser og morgenmad.



BILLEDE 2: EKSEMPEL PÅ ET BED AND BREAKFAST (3).

Der findes herved ingen tydelig definition mellem et mindre hotel og et bed and breakfast. I forhold til sommerhusloven dækker begreberne også det samme. Se nærmere om definitionen andet steds.

### ***Glamping og andre mindre overnatningstyper***

Der findes mange mindre overnatningstyper der minder om både mindre hoteller og bed and breakfast. Her kan der b.la. nævnes kroer, pensionater og glamping.

En kro beskrives overordnet som et spisested/restaurant og i nogle tilfælde med få tilhørende værelser mens et pensionat kan beskrives

som en erhvervsvirksomhed der modtager overnattende gæster og hvor der er mulighed for servering, hvor indlogeringen kan foregå over en længere periode. En kro vil i forhold til sommerhuslovgivningen være det samme som et hotel, i hht. krav om driftsform.

Glamping er et begreb, der dækker over en overnatningsform, der bedst kan beskrives som et hotelværelse der er taget med ud i naturen. En form for luksus – glamourøs camping, hvor man sjældent vil medbringe andet end det, man ville have taget med på hotelferie. Dette vil sige, at der er en forventning om at glamping omfatter hotellydelser såsom sengelinned, måltider eller køkkenudstyr, håndklæder, vand og varme samt toiletter/badefaciliteter. Læs mere om hotelbegrebet og hotel ydelser i afsnit 6.1 Hotelbegrebet.

Glamping ses oftest i store telt eller i (trætop)hytter i naturskønne områder. De telt der ses i forbindelse med glamping, har oftest en mere permanent karakter, i form af størrelse og evt. gulv end der normalt associeres med telte. Glamping udenfor campingpladser, vil som alt overvejende hovedregel blive betragtet som et hotel i relation til sommerhusloven. Glamping på en campingplads vil blive betragtet som camping.

### **2.1.2 FERIELEJLIGHEDER**

Ferielejligheder kan på mange måde sidestilles med sommerhuse, dog vil de normalt være etableret enten i eksisterende bygninger eller som fx sammenbyggede rækkehuse. Ferielejlighederne adskiller sig fra bl.a. bed and breakfast, hoteller og vandrehjem ved, at der her ikke er tale om et hotelkoncept, men derimod ved at være ikke-erhvervsmæssig udlejning. Der er til ferielejligheder fx ikke krav om at der er servering, sengelinnedet, modsat de øvrige koncepter.

### **2.1.3 CAMPING**

En campingplads er et område, hvor der er mulighed for at udleje areal til overnatning i en campingenhed, fx autocamper, telt eller hytter. En campingplads har sin egen definition og sit et reglement. Der findes en nærmere beskrivelse i Campingreglementet og den tilhørende vejledning (4).

### **3 ETABLERING AF MINDRE HOTELLER OG BED AND BREAKFAST**

For at kunne etablere og drive mindre hoteller, bed and breakfast eller lignende mindre overnatningssteder er der en række forudsætninger, der skal være opfyldt. I det følgende vil de mest almindelige være beskrevet.

Mindre hoteller, bed and breakfast, glamping og andre mindre overnatningssteder er underlagt flere forskellige lovområder. Hvilke love og paragraffer, der skal bringes i anvendelse, afhænger meget af det område vi ønsker at etablere vores overnatningssted indenfor.

Der er som udgangspunkt to forskellige måder at etablere disse mindre overnatningssteder. Der kan enten tages udgangspunkt i nogle eksisterende bygninger eller der kan opføres nye bygninger. Det er de to hovedkategorier, der naturligt følger af landzonereglerne i planloven. Kapitlet er derfor opbygget omkring denne struktur, da de fleste af disse overnatningssteder netop etableres i landzone.

Udover tilladelse efter planloven og sommerhusloven, vil projektet næsten altid kræve byggetilladelse, ligesom der kan være andre væsentlige lovområder at forholde sig til. Der er bagerst indsat en tjekliste, der kan bruges som inspirationsliste for projektejeren.

#### **3.1 Etablering af mindre overnatningstyper i landzone**

Danmark er planlægningsmæssigt inddelt i 3 zoner; byzone, landzone og sommerhusområde. Baggrunden er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene, at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås.

I forbindelse med administrationen af landzonereglerne, kan der findes nærmere oplysninger i planlovens (5) §§ 34-38 samt i landzonevejledningen (6), afsnit 3.12.2.

Der er heri beskrevet, at der som udgangspunkt kræves landzonetilladelse til etablering af alle former for hotel, bed and breakfast, ferielejligheder og lignende. Der kræves dog ikke landzonetilladelse til udleje af enkeltværelser i boliger, hvor ejer selv bo. Dette kan fx forekomme i et større hus, hvor børne er flyttet hjemmefra.

Hovedreglen i landzonen er, at der ikke må foretages ret meget uden en landzonetilladelse, hvor der er taget hensyn til bl.a. landskabet og erhvervslivets mulighed for vækst og udvikling. ( (5) kap 7.)

### 3.1.1 EKS. BYGNINGER

Der er mange bygninger i landzonen, der ikke længere bliver anvendt til det erhverv, de engang var bygget til og derfor ikke bliver udnyttet.

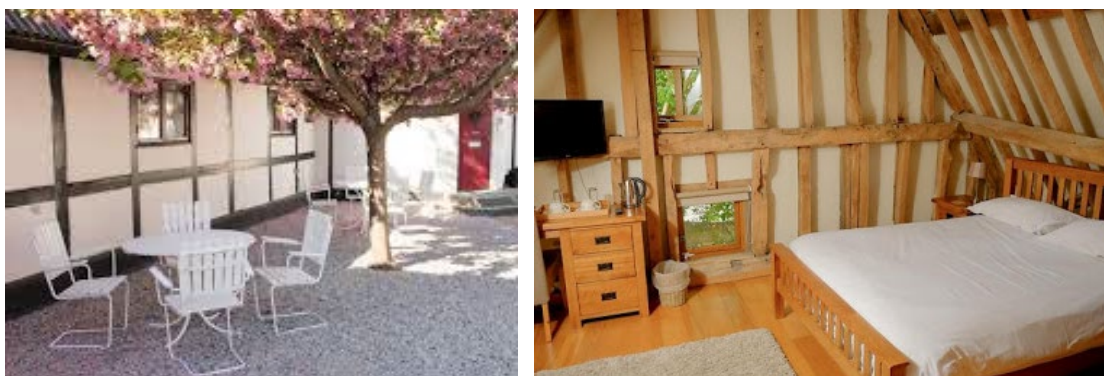
Det er en mere lempelig adgang til at omdanne eksisterende bygninger i landzonen til b.la. bed and breakfast, mindre hoteller og lignende mindre overnatningstyper. ( (5) §§ 37, stk. 1-2)

Forudsætningerne for, at en bygning i landzonen kan ændre anvendelse er:

- At bygningen er min. 5 år gammel og overflødig i forhold til den tidligere anvendelse,
- At bygningen reelt er egnet til det nye formål og
- At virksomheden eller boligen etableres i bestående bygning, der ikke om – eller tilbygges i væsentligt omfang,

En omdannelse til bed and breakfast, mindre hotel eller lignende forudsætter, at bygningen der ønskes omdannet skal være i rimelig stand. Ved en vurdering af om der er tale om en væsentlig om- og tilbygning, lægges der i praksis vægt på, om en bygnings ydre fremtræden og karakter stort set bevares, og om indvendige ombygninger er økonomisk rimelige set i forhold til bygningens samlede værdi.

Hvis der er tale om genopbygning af en ruin eller at bygningen er i meget ringe stand, vil dette kræve en landzonetilladelse. I praksis er der lagt vægt på, om bygningens ydre i det store og hele bevares, samt om det er økonomisk forsvarligt at foretage ombygningen set i Bygninger, der skal omdannes til overnatning, skal ligeledes være egnet til formålet. Dette vil sige at drivhuse, staklader, presenningshaller, udhuse, garager, carporte og skure o. lign. er eksempler på bygninger der ikke er egnet til boliger eller overnatningsenheder, uanset tidligere anvendelse.



BILLEDE 3: EKSEMPEL PÅ BED AND BREAKFAST I LANDZONE (22) (23)

Det er op til den enkelte kommune at vurdere om det anmeldte er en væsentlig om- og tilbygning og om dette vil kræve en landzone- og byggetilladelse.

## **Ferieboliger**

Der kan normalt meddeles landzonetilladelse til etablering af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone. Der er ikke nogen formel grænse for hvor mange ferieboliger, der kan etableres i, overflødiggjorte bygninger. Der er dog to væsentlige elementer, der bør indgå i vurderingen. For det første bør der foretages en vurdering af, om forholdet på grund af sin størrelse og påvirkning på omgivelser, vil være lokalplanpligtigt. For det andet bør det indgå i overvejelserne hvordan ferielejlighederne skal ejes og drives. Ferielejlighederne er som udgangspunkt at betragte som sommerhuse. Det vil sige at det er til ejers eget brug, og så må de udlejes i perioderne herudover. Det gives efter fastpraksis dog udlejningstilladelse efter sommerhusloven til ferielejligheder i overflødiggjorte bygninger. Indenfor kystnærhedszone er der fastsat en grænse på 10 lejligheder, mens der ikke er en grænse udenfor. Dette er dog ikke en grænse i relation til planloven, men alene i forhold til sommerhusloven. Der vil således kunne indrettes mere end 1 ferielejligheder, de vil dog ikke kunne ejes og udlejes af samme person/selskab.

### **3.1.2 NY BEBYGGELSE**

Nyt byggeri, der ikke er nødvendig for jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. kontor, liberale erhverv, hotel, kroer og restaurationer mv. bør som hovedregel placeres i byzone. Dette vil sige at ønskes byggeriet til bed and breakfast eller mindre hotel altid kræver landlandzonetilladelse. Hvis byggeriet ønskes opført uden tilknytningen til eksisterende lovligt etablerede ferie- og fritidsforetagender, kan der ikke forventes tilladelse.

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder. (6) (7)

Den restriktive praksis og administration af landzonereglerne gør at der kun i få tilfælde vil kunne opføres byggeri til anden erhverv end jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv på en landzonetilladelse og kun undtagelsesvis med et plangrundlag såsom en lokalplan eller i overensstemmelse med konkrete retningslinjer i kommuneplanen. Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg herunder hoteller vil ofte være beskrevet i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

## 3.2 Etablering af mindre overnatningstyper i byzone

Byzonearealer vil typisk være planlagte områder, omfattet af et plangrundlag, hvad enten det er en kommuneplanramme eller en lokalplan. Områder, der er underlagt et plangrundlag ses oftest i byzonen men kan også være beliggende i landzonen og sommerhusområde.

Første skridt i processen med at etablere mindre hoteller, bed and breakfast e. lign. i eksisterende bebyggelse i planlagte områder, er at undersøge hvilket plangrundlag området er omfattet af og hvad det er udlagt til. Et mindre hotel eller bed and breakfast kan rummes under flere anvendelseskategorier og derfor er det af stor betydning at vide hvorvidt den kan rummes under den udlagte anvendelse.

### 3.2.1 BOLIGOMRÅDER

Mange områder i byzoner er udlagte som boligområder, blandede boligområde eller lignende beboelsesområder.

Områder udlagt til boligområder må anvendes til både helårsboliger og fritidsboliger. Dette kan dog ændres hvis en lokalplan udlægger området til helårsbeboelse og herved udelukker fritidsboliger. (8)

Udlejning af enkelte værelser i et boligområde er tilladt, medmindre det antager erhvervsmæssig karakter i form af pensionat, hotel eller lignende. (9)

Den erhvervsmæssige karakter knytter sig b.la. til ejerforhold, driftsformen og størrelsen. En nærmere beskrivelse af ejer- og drift former kan læses i afsnit 4.

Erhverv i egen bolig er som udgangspunkt tilladt, forudsat at:

- Ejendommen bevarer præg af boligejendom
- Boligkvarterets udtryk af boligområde ikke ændrer karakter
- Erhvervet udøves af beboere uden fremmed medhjælp (8) (10)

Erhverv, der kan indrettes i en bolig uden at der som udgangspunkt forventes, at ejendommen ændrer karakter kan være frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomheder og lignende liberale erhverv samt dagplejer og lignende. Bed and breakfast er også inkluderet som erhverv, der kan forventes at kunne indrettes i et en bolig uden at ejendommen ændrer karakter. (9)

Det er svært at sætte en præcis grænse på hvornår udtrykket af en ejendom og et boligkvarter ændrer karakter. Det er derfor nødvendigt at foretage en konkret undersøgelse og vurdering når tvivlen opstår. I en vurdering af, om en ejendom eller et kvarter ændrer karakter af boligområde, kan der b.la. indgå forhold vedrørende ejendommens udformning herunder bygningens udformning og indretning af



udendørsarealer og ejendommens parkeringsbehov. I sådanne vurderinger vil antallet af gæster også kunne have betydning.

En indikator kan b.la. være, at hvis et erhvervs parkeringsbehov overstiger behovet hos en dagplejemor eller en frisør så hælder det mod at være en ændring i området, og dermed ikke tilladt. (11) (9)

Kravet om, at erhverv skal udøves uden fremmed medhjælp, skal forstås sådan, at hvis der møder folk på arbejde flere dage om ugen, så kan erhvervet ikke indpasses i et boligområde. Dette betyder også, at ejer selv skal bo på ejendommen. Bor ejeren ikke på ejendommen, så kan erhvervsret ikke indpasses i boligområdet.

Det er således muligt for private at etablere værelsesudlejning eller et mindre bed and breakfast i et almindeligt villaområde. Kan overnattingsenheden ikke indpasses i et boligområde, så kan den kun indpasses i et område, der er udlagt til fx hotel, kro eller en tilsvarende klart defineret anvendelse.



BILLEDE 4: EKSEMPEL PÅ BED AND BREAKFAST I EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG PARKERINGEN HERTIL (24) (25)



## 4 EJERFORM OG DRIFT

Det er væsentligt for en projektejer at gøre sig klart hvordan det mindre overnatningssted skal drives og hvad udlejningsgraden forventes at være. Det er ikke kun af praktiske årsager såsom om der skal håndklæder og sengelinned til de værelser der udlejes, men også det er afgørende for hvorvidt en kommune vil give tilladelse til projektet.

I afsnit 3.2 beskrives der b.la. at en indikator på at udlejning er gået fra sideprojekt til at drives på en mere professionel måde, kan komme til udtryk et øget behov for parkeringspladser der er medvirkende til at ændrer boligområdet karakter. En anden indikator kan ligeledes være at der er behov for medhjælp til driften.

I de forudgående afsnit er der blevet beskrevet, at det er meget svært at fastsætte en grænse mellem hvornår noget er et bed and breakfast og hvornår noget er et mindre hotel, når man ser på de to udlejningsformer fysiske udformning. I afgørelser fra b.la. Planklagenævnet (9), beskrives der at erhverv er tilladte i boliger, herunder bed and breakfast, medmindre det antager erhvervsmæssig karakter form af b.la. et hotel.

Et hotel bliver beskrevet som en selvstændig virksomhed. Hoteller skal derfor drives og ejes på erhvervsmæssige vilkår. Hvad selve hotelbegrebet omfatter beskrives nærmere i afsnit Hotelbegrebet 6.1.

Hoteller kan være ejet af én ejer eller have flere ejere men drevet af en operatør.

Drives et hotel, også mindre hotel, af en anden end ejeren skal ejer fraskrive sig brugsretten til enheden og lade brugsretten overgå til operatøren. Dette kan b.la. ske gennem en eksklusiv lejeaftale med hotellet om, at de udlejer enheden. Ejeren/e af hoteller kan herefter ikke rejse krav om at lige netop deres enhed/værelse bliver stillet til rådighed for den men kun at de kan bruge en vilkårlig enhed/værelse op til 5 uger om året. Dette vil sige, at hoteller indrettet i overflødiggjorte bygninger på landet, ikke længere vil kunne anvende

For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, gælder stk. 1, 3 og 4 kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end **5 nætter ad gangen**, eller areal til camping

- Indhent forhåndstilsagn hos Erhvervsstyrelsen

Dette er essentielt og nødvendigt, da der er tale om erhvervsmæssig drift, modsat f.eks. et sommerhus, hvor det er eget brug, der er hovedreglen, og som derudover kan suppleres med udlejning.

Al erhvervsmæssig udlejning kræver en udlejningstilladelse.

- Sommerhusloven – ERST
- Campingreglement - Kommune
- Udlejningstilladelse
  - Restriktiv praksis til erhvervsmæssig udlejning
  - Udlejning af 1-2 sommerhuse er ikke erhvervsmæssig udlejning og da det ikke har erhvervsmæssig karakter

## **5 ANBEFALINGER TIL KOMMUNER**

Det kan være svært for den enkelte ejer og privat person at finde hoved og hale i hvilke regler der gælder når ønsket opstår at omdanne et mindre hotel i en nedlagt landbrugsejendom. Det kan ligeledes være svært for den enkelte kommune at administrere efter lovgivning og praksis, der til tider kan være tvetydig.

I det følgende vil der opstilles en række anbefalinger og overvejelser kommuner kan anvende når det kommer til planlægning og administrationen af mindre overnatningsmuligheder såsom mindre hoteller.

Der er flere overvejelser en kommune kan gøre sig for at administrationen bliver mindre kompliceret for alle parter.

Mindre overnatningsmuligheder kan være svære at regulere for kommuner i de tilfælde hvor etableringen sker i eksisterende bebyggelse der ikke kræver væsentlig om- eller tilbygning eller hvor om- og tilbygninger sker med andet fortalt formål en udlejningsformål. Det vil derfor være en anbefaling, at kommuner igennem de værktøjer der stilles til rådighed får opstillet klare holdninger og/eller retningslinjer for hvordan udviklingen inden for mindre overnatningsmuligheder administreres.

### **5.1.1 TURISMEPOLITIK**

Kommuner flere redskaber til, hvor der er mulighed for at udforme en turismepolitik, der kan være behjælpelig for kommuners administration.

Kommuner kan implementere turismepolitikker i deres kommuneplan, der b.la. skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzone og sommerhusområder. I landzoneadministrationen vil det altid være en behandling af den enkelte sag. Læs mere om kommuneplan i afsnit 7.2.1.

Et andet redskab i forbindelse med turismen og planlægningen er de sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Planloven fastsættes der krav at kommuner udarbejder sammenhængende turistpolitiske

overvejelser, hvor og i hvilket omfang lokalisering af ferie- og fritidsanlæg kan finde sted i kystnærhedszonen.

I turismepolitikken, hvordan den end udformer sig, er det af stor hjælp for administrationen af mindre overnatningsmuligheder, både hos kommunen selv og hos borgere at der udarbejdes klare retningslinjer eller udpegninger for hvad der bør tillades eller hvad der ønskes.

### **5.1.2 LOKALPLANPLIGT/RET?**

Det kan være en fornuftig beslutning for en kommune at opstille en overordnet tålegrænse for hvornår noget kan klares på en enkelt sag og hvornår noget har så væsentlig karakter, at der vil være behov for en lokalplan.

Dette kan b.la. ske ved at kommunen internt fastlægger retningslinjer for hvornår etableringen af et mindre hotel, eller udvidelse af sammen, er så væsentligt at en lokalplan bør udarbejdes. Det kan være at når et mindre hotel overstige et bestemt antal sengepladser eller værelser, at der er ekstra opmærksomhed på denne grænse. Den enkelte sag skal selvfølgelig altid vurderes og behandles enkeltstående men retningslinjerne vedrørende udarbejdelse af en lokalplan kan fungere som en rettesnor. Turismepolitikken i en kommune kan b.la. anvendes som redskab når der skal sætte en overordnet grænse for hvad der kan forventes at udløse en lokalplan. Dette er en hjælp både for borgere og for kommunen selv.

Igennem en lokalplan kan kommunen på mange måder være til at "styre" udviklingen af et område i den retning kommunen ønsker. Udarbejdelsen af en lokalplan er en mere økonomisk-, ressource- og tidskrævende proces end en enkeltsagsbehandling er og der bør derfor overvejes om anbefalingen om retningslinjer kan være en ulempe for kommunen.

## 6 LOVGIVNING OG DEFINITION PÅ HOTEL- BEGREB EFTER SOMMERHUSLOVEN

### 6.1 Hotelbegrebet

Som beskrevet er definitionen af et hotel, og mindre hotel, er en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster og hvor der er mulighed for servering. (4)

Minimumskravet for at en erhvervsvirksomhed kan kalde sig for et hotel er at, hotellet som minimum skal bestå af overnatningsenheder, en reception, et lokale eller restaurant hvorfra der serveres min. ét måltid og at opholdet inkluderer hotelydelser såsom rengøring, sengeinned, håndklæder, el, vand, varme samt receptionsytelser mv.

#### 6.1.1 OVERNATNINGSENHEDER

Overnatningsenheder kan etableres som hotelværelser, hotellejligheder, fritliggende huse eller hytter og kan etableres samlet eller som selvstændige enheder. Det er en forudsætning, at overnatningsenhederne skal kunne udlejes af gæster fra en bredere kreds, dvs. offentlig for alle der ønsker at betale for overnatning.

Etableres overnatningsenheder som selvstændige huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, vil dette kræve en udlejningstilladelse jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5. Der gives som overvejende hovedregel kun udlejningstilladelse til selvstændige huse eller hytter, der opfylder følgende:

- Bebyggelsen, der udgør de primære hotelfaciliteter og tilknyttede overnatningsfaciliteter, skal fremstå som ét samlet anlæg
- Al bebyggelse indenfor anlæggets afgrænsning skal drives som hotelvirksomhed.
- Områder, hvor der tillades både hotel og private ferieboliger eller campingenheder, der ikke drives på hotellignende vilkår, skal være tydelig adskilt. Der skal være en tydelig afgrænsning så hotelfaciliteter og tilhørende overnatningsenheder fremstår som ét samlet anlæg, og enheder der ikke drives som hotel skal ligge udenfor afgrænsningen.
- Selvstændige huse eller hytter, der drives som hotel, skal være væsentlig mindre end traditionelle sommerhusgrunde eller ferieboliger

Indenfor sommerhusloven er der ikke fastsat krav om størrelse, antal eller udformning af udlejningsenhederne, som der b.la. bliver med campinghytter. Der fastsættes krav om, at hoteller med fritliggende

huse og hytter ikke må fremstå eller få karakter som et sommerhusområde.

#### **6.1.2 RECEPTION**

Et hotel skal bestå af en reception, hvor gæster kan afhente en nøgle. Sommerhusloven fastsætter ikke krav om udformning, størrelse eller bemanning af receptionen. Et system med nøgleudlevering kan derfor opfylde kravet om reception.

#### **6.1.3 SERVERING**

Sommerhusloven fastsætter krav om at et hotel skal kunne tilbyde min. ét hovedmåltid. Serveringen af måltidet skal foregå i et særskilt lokale eller restaurant og det er derfor ikke tilstrækkeligt, at servering sker på værelse eller i en fritliggende hytte mm. er således ikke tilstrækkeligt.

#### **6.1.4 HOTELYDELSER**

Et hotel adskiller sig fra sommerhusudlejning ved b.la. at overnattingsprisen inkluderer hotelydelser. Hotelydelser kan være et bredt begreb som det er ydelser såsom den rengøring der foregår af værelser/hytter/lejligheder samt de rene sengelinned og håndklæder der tilbydes. Ydelserne omfatter ligeledes vand, varme og el. Det er alt ydelser der er inkluderet i en hotelovernatningspris, der ikke normal er inkluderet i b.la. sommerhusovernatningsprisen.

## 7 LOVGIVNING OG DEFINITION PÅ HOTEL- BEGREB I PLANSYSTEMET

I det følgende vil der blive set den lovgivning hvorefter mindre hoteller og bed and breakfast administreres efter. Indenfor sommerhusloven og planloven opstår begrebet bed and breakfast ikke og derfor vil begrebet hotel vil i det følgende skule ses som et overordnet begreb der både omfatter hotel, mindre hoteller, bed and breakfast og lignende mindre overnatningssteder.

Hoteller administreres efter planloven, bygningsreglement og efter praksis inden for området. Etablering eller udvidelse af et større og i nogle tilfælde et mindre hotel forudsætter et plangrundlag efter planloven, som beskrives nærmere i afsnittet "Planloven og praksis", og en udlejningstilladelse givet efter sommerhusloven, der beskrives nærmere i afsnittet "Sommerhusloven og hotelbegrebet".

### 7.1 Plansystemet

Det er landets kommuner, der står for den fysiske plan og kan med udgangspunkt i planloven vedtage en ny kommune- og lokalplan eller meddele en landzonetilladelse, der sikrer et plangrund for at et område kan anvendes til hotellignende formål.

Danmarks arealer inddeles jf. planloven, i tre planlægningsmæssige zoner hhv. byzone, landzone og sommerhusområde. Zonerne har b.la. til formål at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, landzone, samt sikre at byudvikling sker, hvor der er mulighed for dette gennem kommune – og lokalplanlægning.

Byzonen er områder, der er udlagt til byudvikling, bymæssig bebyggelse både erhverv og boliger. Sommerhusområder er områder, der igennem planlægning udlægger området til sommerhusbebyggelse. Landzonen er områder, der som udgangspunkt skal friholdes fra anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Udover de tre planlægningsmæssige zoner findes kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er beliggende langs landets kyster og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og omtrent 3 km. ind i landet. Kystnærhedszonen omfatter landzone og sommerhusområde men ikke områder udlagt som byzone.

Kommuners planlægning skal følge plansystemets hierarkiske opbygning, hvor rammeprikkippet gør sig gældende. Dette vil sige at en plan ikke må stride mod en højere rangeret plan.

### 7.2 Nationale interesser

De øverst rangeret i plansystemet er landsplandirektiver, landsplanredegørelser samt oversigter over nationale interesser i

kommuneplanlægningen. Det er staten der fastsætter rammerne for kommunernes planlægning og står for de øverst rangerede planer.

Det er b.la. en national interesse, at ferie- og fritidsanlæg i den kystnærezone skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Strider en kommunes forslag til kommune- eller lokalplan mod de nationale interesser, så vil Erhvervsstyrelsen på vegne af staten nedlægge veto mod den pågældende plan.

Staten udgiver en ny oversigt over de nationale interesser i kommuneplanlægningen hver fjerde år.

### 7.2.1 KOMMUNEPLAN

Kommuner skal, inden for de rammer udstedt i de nationale interesser, vedtage en kommuneplan. Kommuneplaner er en sammenfatning af kommunens overordnede politiske mål, retningslinjer og mål for arealanvendelsen og udviklingen i kommunen.

En kommuneplan består som udgangspunkt af to overordnede dele, en hovedstruktur og en rammedel. Hovedstrukturen er en beskrivelse af kommunens politiske målsætninger for f.eks. bosætning, erhvervs- og turismeudvikling. Hovedstrukturen er ofte bundet op på en række geografiske stedfæstede bindinger med tilhørende retningslinjer såsom områder til turismeerhverv og landbrug samt bevaringsværdige landstræk. Kommuneplanens rammedele beskriver mindre geografiske områder, hvordan det mindre område ønskes anvendt og hvilke muligheder kommunen b.la. ser for bebyggelse i det givne område.

En kommuneplanramme kan ændres ved at der vedtages en kommuneplanændring eller at i forbindelse med en revision, som er hvert 4 år. Kommuneplanændringer må ikke tilsidesætte de øvrige arealinteresser fra kommuneplanen. Der vil ikke være muligt at en kommuneplanændring som udlægger et område til hotel vedtages, hvis landskab – og naturudpegninger tilsigter at dette ikke er muligt. Kommunen skal ligeledes være opmærksom på at ændringer i kommuneplanlægningen skal ske i overensstemmelse med de overordnede planlægningsmæssige interesser.

En kommuneplan er ikke bindende for andre end den pågældende kommune, hvorfor en kommune ikke kan pålægge grundejere at følge kommuneplanens retningslinjer. Kommunen skal ved sagsbehandling agere i overensstemmelse med kommuneplanen og skal "virke for" at kommuneplanens gennemførelse.

#### ***Sammenhængende turistpolitiske overvejelser***

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser bliver udarbejdet på baggrund af landsplandirektivets oversigt af de nationale



interesser i turismen, b.la. at ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. I mange kommuner er dette udvidet til også at omfatte områder uden for kystnærhedszonen, da muliggørelse af anlæg i det åbne land langt fra eksisterende sammenhængende bebyggelse kan være i strid med hensynet bag planlovens zoneregler.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er en strategi og prioritering af hvordan kommunen ønsker udviklingen og i hvilken retning udviklingen af turismen skal ske, især i kystnærhedszonen. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal tage udgangspunkt i de nationale forventninger af turismeudviklingen samtidig med at de skal følge kommunen prioritering af b.la. landskaber.

Det er den enkelte kommune, der i overensstemmelse med de nationale interesser, fastlægger retningslinjer for turismen, som en del af kommuneplanen.

### 7.2.2 LOKALPLAN

Forud for større bygge – og anlægsarbejder samt hvor det er væsentligt at inddrage offentligheden i en planproces, f.eks. som konsekvens af en forøgelse af trafikken skal der udarbejdes en lokalplan. Grunden til dette er, at større byggerier mm. udløser kravet om lokalplanpligt som giver offentligheden medindflydelse hos borgere og myndigheder i planlægningsprocessen. En lokalplan er en interessevaretagelse, hvor kommuner vurderer og varetager forskellige hensyn og elementer overfor hinanden.

Lokalplanlægning, sammen med enkelt sagsbehandling, landzonetiladelser, er det tredje og sidste led i plansystemets hierarki.

Det er kommunerne, der er planlægningsmyndighed og derved dem, der kan beslutte at udarbejde eller ændre lokalplaner. Bestemmelser i en lokalplan er bindende for grundejere og skal overholdes ved fx fremtidig ændring af bebyggelse, opførelse ny bebyggelse eller beplantning. Lokalplaner har ikke handlepligt hvorfor eksisterende lovlig bebyggelse kan forsætte som hidtil uanset hvad lokalplanen fastsætter. Det er derfor af stor betydning at lokalplaner er klare og entydige således at grundejere, naboer og andre interessenter tydeligt kan læse, hvad de kan forvente sig inden for området.

Anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan er en af de principielle bestemmelser i en lokalplan. Angiver en lokalplan at et område kun må anvendes til hotelbebyggelse, så kan området ikke tages i brug til anden anvendelse såsom sommerhusområde.

Lokalplanlægning i den kystnærezone skal indeholde en nærmere beskrivelse af planlægningens visuelle konsekvenser på kystlandskabet. Ved planlægning af udvidelser i kystnærhedszonen såsom

øgning af bygningshøjden skal der medfølge en redegørelse heraf. Planlægning af nye arealer og udvidelser af eksisterende anlæg i den kystnærezone skal ledsages af en fysisk eller funktionel begrundelse for beliggenheden.

### 7.2.3 LANDZONETILLADELSE

I landzonen må der som hovedregel ikke uden en landzonetilladelse fra en kommune foretages udstykninger, opføres ny bebyggelse eller ske ændring af anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer. Ved den enkelte landzonetilladelse er der forud foretaget en afvejning i forhold til de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne.

I planloven findes en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse. I planlovens § 37 beskrives at overflødiggjorte bygninger, uden tilladelse, kan tages i brug til b.la. liberalt erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig. Betingelserne for at overflødiggjorte bygninger kan tages i brug er at:

- virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, ikke om – eller tilbygges i væsentligt omfang.
- bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Undtagelseskravet fra lokalplantilladelse gør sig ikke gældende for forhold der er lokalplanpligtige. Landzonenlokalplaner kan indeholde en bonusvirkning, der betyder at lokalplanen erstatter nødvendige landzonetilladelser.

## 8 ØVRIGE AREAL- OG BYGNINGSREGULERENDE LOVE

### 8.1 Bygningsreglement

Langt det meste byggeri, der opføres, skal opføres med byggetilladelse og opfylde bygningsreglementets krav til bygningernes udformning, anvendelse og konstruktion. En række byggearbejder er dog undtaget fra bl.a. kravet om byggetilladelse, herunder opførelsen af campinghytter, mobile homes og lignende bygninger, der opføres til overnatning på en campingplads. Campinghytterne er undtaget fra kravet om byggesagsbehandling ved kommunen, men de skal fortsat opfylde bygningsreglementets krav til bl.a. isoleringsevne, konstruktioner og om at modvirke brandspredning. Sanitets- og velfærdsbygninger er ikke undtaget af kravet om byggesagsbehandling.

Hotelbyggeri eller indretning af hoteller i eksisterende bygninger vil altid kræve byggetilladelse. De specifikke krav til indholdet og omfanget af byggetilladelsen bør klarlægges i samarbejde med kommunen og en byggekyndig rådgiver.

Det er kommunen, der er myndighed, men det er campingpladsen eget ansvar at overholde lovgivningen. Hvilke krav der stilles, afhænger meget af indretningen af de enkelte hytter, herunder brandveje og vådrum. (12) (13)

### 8.2 Naturbeskyttelsesloven

Formålet med naturbeskyttelsesloven er at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

I naturbeskyttelsesloven findes en række forskellige bindinger og reguleringer, der er væsentlige at undersøge forud for opførelsen af nye overnatningsenheder på en campingplads.

I naturbeskyttelseslovens §3 fastsættes der et generelt forbud mod tilstandsændringer af en række områder registeret som natur. Registreringen omfatter bl.a. heder, moser, enge, søer og vandløb. For områder, der før 1/6 1992 var registeret som enten sommerhusområde eller byzone, er der specielle bestemmelser, der i nogle tilfælde muliggør byggeri.

I naturbeskyttelsesloven fastsættes et forbud mod at ændre tilstanden af og opføre byggeri indenfor strandbeskyttelseslinjen og klitfredningslinjen, jf. lovens §§8, 15 og 15a. Campingreglementet giver i nogle tilfælde mulighed for at opføre campinghytter og anvende områderne til camping. Det er her bl.a. afgørende, hvor stor campinghytterne er, antallet og placeringen. Det er også af betydning, om det

påtænkte byggeri ligger indenfor den oprindelige 100 m's linje eller indenfor den udvidede 300 m linje.

For campingpladser på over 75 enheder vil der normalt være grundlag for dispensation til udvidelser, nybyggeri m.v., som er nødvendige for, at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Der vil også kunne dispenseres til en øget kapacitet, således at den arealmæssige udvidelse i videst muligt omfang foretages landværts i pladsens eksisterende bredde og ikke står i et urimeligt forhold til hverken kapaciteten for den eksisterende campingplads eller størrelsen af de allerede afholdte investeringer i virksomheden. Endvidere må afgørende hensyn til landskabet ikke tale herimod.

Såfremt et areal, der er beliggende i den udvidede del af et strand- eller klitfredet areal, er omfattet af en lokalplan, vil lokalplan have forrang for beskyttelseslinjerne. Dette gælder dog kun, hvis lokalplanen er vedtaget før udvidelsen af beskyttelseslinjerne. Udvidelsen fandt sted omkring år 2000-2003.

I naturbeskyttelsesloven er der fastsat et forbud mod at opsættes campingvogn, ændre anvendelse eller opføres byggeri indenfor nærmere angivne områder omkring åløb, søer, skove og fortidsminder, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 8, 15, 16, 17 og 18. Der kan i enkelte tilfælde dispenseres fra å-, sø-, skov og fortidsmindebeskyttelseslinjer. For søer, åer og skove er nogle af de væsentlige forhold bl.a. landskabsforhold og indpasning.

En oversigt over beskyttelseslinjer og beskyttet natur kan bl.a. findes via dette link til arealinformation.dk

§3-områder og beskyttelseslinjer administreres som udgangspunkt af kommunerne, mens strandbeskyttelseslinjen og klitfredningslinjen administreres af kystdirektoratet. (14)

### **8.3 VVM**

Etableringen, udvidelse eller ændring af permanente campingpladser kræver i alle tilfælde en screening/vurdering af om forholdet vil kunne få en større/væsentlig indvirkning på miljøet. Dette skal ske for at sikre, at beslutninger bliver truffet på et oplyst grundlag.

I forbindelse med ansøgning om tilladelse til at opføre byggeri eller ændringer i udlejningstilladelse, skal campingpladserne indgive oplysninger til kommunens vurdering af forholdene. Ved helt små ændringer eller udvidelser vil dette ikke være nødvendigt.

Oplysningerne omfatter bl.a. en beskrivelse af projektet, herunder placering, nærheds til sårbare og beskyttede områder, hvor mange ressourcer/materialer, der skal bruges til projektet. Oplysningerne afleveres på skemaform til kommunen, i hht. bilag 6 i VVM-loven.

Det er kommunen, der er myndighed. (15)

#### **8.4 Privatretlige forhold**

Udover en række offentlige forhold, dvs. bestemmelser fast via love og planer, kan der også være en række privatretlige forhold, der bør undersøges inden der skiftes anvendelse eller bygges i et område. De mest almindelige forhold, der bør undersøges, er forhold omkring placeringen er forsyningsledninger, vedadgange for naboer og andre lodsejere, aftaler om udsigtsforhold eller fælles parkeringspladser. Aftaler bør som udgangspunkt være tinglyste på den enkelte ejendom, og vil kunne findes i tingbogen via dette link. Til tingbogen. Der findes desuden enkelte vejretter, der er vist på matrikelkortet.

I forbindelse med opførelsen af bygninger vil det også være relevant at tjekke et område for ledninger, der ikke er tinglyste. Ledninger kan fremsøges via LER på dette link

## 10 BIBLIOGRAFI

1. Dansk Kyst og Natur Turisme og Bark Rådgivning. *Udviklingsplan for Sjælland og øerne*. s.l. : Dansk Kyst og Natur Turisme, 2020.
2. *Cambridge Dictionary*. [Online] 5. Oktober 2020.  
<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/bed-and-breakfast>.
3. Booking.com. Eksempel på et bed and breakfast. *Booking.com*. [Online] 5. Oktober 2020.  
<https://cf.bstatic.com/images/hotel/max1280x900/350/35095718.jpg>.
4. Erhvervsministeriet. *Bekendtgørelse af lov om sommerhuse og campingering m.v. LBK nr. 949 af 03/07/2013*. København : Erhvervsministeriet, 2013.
5. —. *Bekendtgørelse af lov om planlægning LBK nr. 1157 af 01/07/2020*. København : Erhvervsministeriet, 2020.
6. Erhvervsstyrelsen. *Vejledning om landzoneadministration - Planlovens §§ 34 - 38*. s.l. : Erhvervsstyrelsen, 2019.
7. *Afgørelse i klagesag om Ringkøbing-Skjerns Kommunes landzonetilladelse*. 18/06017, s.l. : Planlægenævnet, 24. September 2020.
8. Miljøministeriet & By- og Landskabsstyrelsen. *Vejledning om lokalplanlægning - Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning*. s.l. : Miljøministeriet, 2009.
9. *Afgørelse i klagesag om Vejle Kommune*. 18/06122 + 19/00561, s.l. : Planklagenævnet, 17. December 2019.
10. Transport- og boligministeriet. *Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23/09/2016 - Byggeloven*. København : Transport- og boligministeriet, 2016.
11. *Afslag på dispensation fra lokalplan til Bed and Breakfast*. NMK2019.18-06122 & MAD 2020.125, s.l. : Planklagenævnet, 2020.
12. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse af byggeloven LBK nr. 1178 af 23/09/2016*. København : Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, 2016.
13. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk). [Online] Oktober 2020. <https://bygningsreglementet.dk/>.
14. Miljø- og Fødevareministeriet. *Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse LBK nr. 240 af 13/03/2019*. København : Miljø- og Fødevareministeriet, 2019.
15. Miljø - og Fødevareministeriet. *Bekendtgørelse af miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LBK nr. 973 af 25/06/2020*. København : Miljø- og Fødevareministeriet, 2020.

16. Konkurrence- og forbrugerstyrelsen. *Bookingplatforme, hoteller og forbrugere*. s.l. : Konkurrence - og forbrugerstyrelsen, 2019.
17. *Afgørelse på dispensation* . NMK-33-02877, s.l. : Natur - og Miljøklagenævnet, 2016.
18. *Afgørelse i klagesag om Solrød Kommunes afslag*. 19/02983, s.l. : Planklagenævnet, 28. Oktober 2019.
19. Billede 4. [www.Berlinale.de](http://www.Berlinale.de). [Online] 27. Oktober 2020. [https://www.berlinale.de/media/nrwd/filmstills/2016/wettbewerb/201609209\\_6\\_IMG\\_FIX\\_700x700.jpg](https://www.berlinale.de/media/nrwd/filmstills/2016/wettbewerb/201609209_6_IMG_FIX_700x700.jpg).
20. *Afgørelse i klagesag om Brønderslev Kommunes kvitering for anmeldelse af anvendelsesændring*. 18/06012 & 18/06047, s.l. : Planklagenævnet, 10. Juli 2019.
21. Det mindre hotel. Eksempel på mindre hotel. [www.detmindrehotel.no](http://www.detmindrehotel.no). [Online] 5. Oktober 2020. [https://assets.website-files.com/5a12777c9048ed000106553e/5c54426c2a3fef276441527f\\_20181215\\_154358-2\\_lores.jpg](https://assets.website-files.com/5a12777c9048ed000106553e/5c54426c2a3fef276441527f_20181215_154358-2_lores.jpg).
22. expedia. Eksempel på bed and breakfast i landzone - venstre. [www.expedia.com](http://www.expedia.com). [Online] Oktober 2020.
23. sabine-barn-bb.oxfordshirehotels. Eksempel på bed and breakfast i landzone. [www.sabine-barn-bb.oxfordshirehotels.net](http://www.sabine-barn-bb.oxfordshirehotels.net). [Online] Oktober 2020. <http://sabine-barn-bb.oxfordshirehotels.net/da/>.
24. Booking.com. Eksempel på bed and breakfast i eksisterende bebyggelse - venstre. *Booking.com*. [Online] 5. Oktober 2020. [https://www.google.com/imgres?imgurl=https://cf.bstatic.com/images/hotel/max1280x900/229/22927943.jpg&imgrefurl=https://www.booking.com/hotel/dk/agerdal-bed-breakfast.da.html&h=853&w=1280&tbnid=iYrnsgjBNhqR0M&tbnh=183&tbnw=275&usq=Al4\\_-kRHvVb5WCiidWwu-51l](https://www.google.com/imgres?imgurl=https://cf.bstatic.com/images/hotel/max1280x900/229/22927943.jpg&imgrefurl=https://www.booking.com/hotel/dk/agerdal-bed-breakfast.da.html&h=853&w=1280&tbnid=iYrnsgjBNhqR0M&tbnh=183&tbnw=275&usq=Al4_-kRHvVb5WCiidWwu-51l).
25. Thisetedbedandbreakfast. Eksempel på bed and breakfast i eksisterende bebyggelse og parkering hertil - højre. [www.thisetedbedandbreakfast.dk](http://www.thisetedbedandbreakfast.dk). [Online] 5. Oktober 2020. <data:image/jpeg;base64,/9j/4AAQSkZJRgABAQAAQABAAD/2wCEAAkGBwoKCgcKCgoNDQcHBw0HBwcNBxAIDQcWIB0iliAdHx8kKDQsJCYIJx8fITEhMSkrLi4ulyszODMsNygTLisBCgoKDg0ODxAQGCsZFRkrKysrKysrKys3LSstLSsrNystLTcrLS0tNy0tKystKysrKystKzcrLSstKystLSstK//AABEIAJcBTQMBIqACEQEDEQH/>.