



# Alternativ udlejning af hotelværelser



Thomas Albrechtsen  
Partner, LL.M.

Coronakrisen har ramt hotelbranchen hårdt. For en lang række hoteller betyder det, at operatørerne er begyndt at tænke i alternativ udlejning for at sikre noget omsætning på hotelværelser, som ellers ville stå tomme. Overvejelserne afhænger af det enkelte hotels karakter, indretning og geografiske placering, men omfatter bl.a. udlejning af hotelværelser til utraditionelle formål f.eks. som eksternt "hjemmekontor", studiebolig eller på lange aftaler (her benævnt "alternativ udlejning").

I en række sammenhænge kan det være væsentligt, om et hotel (fortsat) drives som en hotelvirksomhed, eller om det helt eller delvist har skiftet karakter grundet en alternativ udlejning. Dels kan ejendommen og/eller hotelvirksomheden være underkastet en række kontraktlige eller regulatoriske begrænsninger, og dels kan det have uhensigtsmæssige konsekvenser, hvis udlejningen bliver omfattet af lejeloven.

Det er derfor grund til, at operatøren gør sig en række overvejelser inden en alternativ udlejning iværksættes, også selvom det kun er vedrørende en del af værelserne. I denne nyhed omtales nogle af de relevante problemstillinger.

## Hvad er hotelvirksomhed?

I en ældre højesteretsdom fra 1953 beskrives hotelvirksomheder som "*virksomheder, som foretager kortvarig udlejning af enkelte møblerede værelser med sengetøj til rejsende og lignende*".

Sommerhusloven og den dertil knyttede administrative praksis indeholder et bud på hvad hotelvirksomhed er. Sommerhusloven §1, stk. 5, anser hotelvirksomhed for "*selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering*".

Der er formentlig kun tale om hotelvirksomhed, hvis hotellet i væsentligt omfang anvendes af personer, der kan karakteriseres som hotelgæster. Begrebet hotelgæster må ikke være en lille sluttet kreds, men skal være udefra

kommende personer (offentligheden). Det er formentlig også et krav, at gæster bliver "modtaget" af en form for reception, der kan udlevere nøgler og stille information om hotellet til rådighed, m.v. Der vil være tale om en konkret vurdering, men der stilles næppe store krav til en sådan reception, der således kan være ubemandet og blot bestå af en automat/skærm, hvori man indtaster bookingoplysninger, og der via en skranke udleveres nøgle eller nøglekort. Der skal endvidere i princippet være mulighed for servering af mindst ét dagligt måltid. Serveringskravet kan dog opfyldes ved underleverandør.

Det er dog ikke sikkert, at "hotelvirksomhed" vil være afgrænset på samme måde i alle sammenhænge. Der vil formentlig være tale om en konkret vurdering, hvor ovennævnte momenter vil være relevante.

### **Hvor er det relevant?**

*Lejekontrakten.* For hoteller, hvor virksomheden drives fra en lejet ejendom, vil lejekontrakten typisk indeholde en anvendelsesbestemmelse, som begrænser den tilladte anvendelse til hoteldrift og dertil knyttet virksomhed, som kan være eksemplificeret på forskellig vis f.eks. restaurant, café og evt. butik i stueetagen. Undertiden stiller lejekontrakten endvidere specifikke krav til det af lejer drevne hotel-koncept. Det vil ofte være vanskeligere at rumme alternativ udlejning inden for rammerne af kendte hotel-koncepter.

*Hotelmanagementaftalen.* En hotelmanagementaftale vil ofte indeholde bestemmelser, som sætter rammerne for den drift, som manager skal sikre, f.eks. "*The Manager shall manage and operate the Hotel pursuant to all Legal Requirements and in accordance with the Brand Standards ...*". En hotelmanager vil derfor ofte være underkastet begrænsninger i mulighederne for alternativ udlejning. Om det er ejer eller manager, som har den økonomiske interesse i en alternativ udlejning vil afhænge af de konkrete omstændigheder.

*Plangrundlaget.* Plangrundlaget for ejendommen kan begrænse den lovlige anvendelse af ejendommen på forskellig vis, f.eks. til hotel- og kursusvirksomhed. Anvendelse af ejendommen til noget, der ikke er omfattet af hotelbegrebet, kan derfor nødvendiggøre en ændring i plangrundlaget eller dispensation/tilladelse fra offentlige myndigheder.

*Bygningsmæssige krav.* Der gælder ikke de samme bygningsmæssige krav vedr. forhold som brandsikkerhed, støj, ventilation, mv. for hoteller og andre typer af bygninger. Anvendelse af et hotel f.eks. til andre formål, f.eks. boligformål i stedet for hotel, kan derfor ligge uden for rammerne af den foreliggende ibrugtagningstilladelse og fordrer bygningsmæssige forandringer.

### **Lejeloven og erhvervslejeloven**

Lejeloven gælder som udgangspunkt ikke for aftaler mellem et hotel og dets gæster.

For at holde lejemålet uden for lejeloven, skal udlejer dels være et "hotel", jf. ovenfor, og dels skal der være tale om en sædvanlig hotelaftale.

Længerevarende aftaler om værelsesudlejning eller udlejning af hotelværelser til midlertidig beboelse eller andre boligformål, f.eks. udstationering, studiebolig, genhusning mv. kan dog efter omstændighederne være omfattet af lejeloven. Der er ikke noget krav til varigheden af lejemålet, så selv korte lejemål kan være omfattet. Grænsedragning mellem sædvanlig udlejning af hotelværelser og en af lejeloven omfattet "værelsesudlejning" er således vanskelig og vil være meget konkret.

Såfremt et hotelværelse udlejes til andet end bolig, f.eks. kontorbrug på en måde, som er usædvanlig for hoteller, vil der tilsvarende være risiko for, at lejeforholdet bliver omfattet af erhvervslejeloven.

Det kan have en række u hensigts mæssige konsekvenser for udlejer, hvis en udlejning omfattes af enten lejeloven eller erhvervslejeloven, særligt for så vidt angår lejefastsættelse og mulighederne for opsigelse/udsættelse.

*DLA Piper har betydelig erfaring med rådgivning af klienter inden for hotelbranchen. Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at rette henvendelse til Thomas Albrechtsen eller andre af vores eksperter.*

---

Fagområder      Fast ejendom, Real Estate

---

Sektorer          Hospitality and Leisure, Real Estate

---