

Storløkke Ferieparks status som ferie- og udlejningsområde

Der har gennem tiden været spørgsmål om, hvilken status husene i Storløkke Feriepark har, og hvorfor området ikke uden videre kan sammenlignes med et almindeligt sommerhusområde.

Bestyrelsen har derfor gennemgået en række historiske og tinglyste dokumenter vedrørende Storløkke. Dokumenterne viser, at området helt tilbage fra etableringen har været planlagt og anvendt til **hotel-, ferie- og turistudlejningsformål**.

Byplanvedtægten fra 1973

I 1973 blev **Byplanvedtægt nr. 3 for Allinge-Gudhjem Kommune** tinglyst.

Byplanvedtægten omfattede blandt andet matr.nr. **311a Allinge-Sandvig Markjorder**, hvor Storløkke Feriepark lå.

Det fremgår samtidig udtrykkeligt, at byplanvedtægten også omfatter:

alle parceller, der efter 1.1.1971 er udstykket fra de omfattede ejendomme.

Det er væsentligt, fordi området mange år senere blev opdelt i nye matrikler og ejerlejligheder.

I byplanvedtægtens § 2 blev matr.nr. 311a udlagt til erhvervsformål i form af:

hotelformål, pensionater samt kollektive lejlighedskomplekser til udlejning til turister.

Den oprindelige planlægning af Storløkke var således ikke som et traditionelt sommerhusområde, men som et område til hotel- og turistmæssig anvendelse.

Salget af Storløkke i 2004

I 2004 blev den samlede ejendom solgt fra Partsselskabet Habro-Storløkke Feriepark til Ejendomsselskabet Allinge K/S.

I det tinglyste skøde findes et særskilt afsnit om **ejendommens anvendelse**.

Her erklærer køberen, at ejendommen:

skal anvendes til hoteldrift.

Skødet viser dermed, at Storløkke også i 2004 fortsat blev betragtet og overdraget som en ejendom med hoteldrift og ikke som et almindeligt privat sommerhusområde.

Opdeling af ejendommen i 2006

I 2006 blev den daværende matr.nr. 311a opdelt.

Af de tinglyste dokumenter fremgår det, at opdelingen resulterede i:

- **Matr.nr. 311a** – 14.324 m²
- **Matr.nr. 311c** – 21.631 m²

De tinglyste kort fra udstykningen viser samtidig placeringen af feriehusene og centerområdet på de to nye matrikler.

Efter udstykningen blev de 83 feriehusene etableret som individuelle ejerlejligheder.

Tinglysningsrettens påtegning fra den 5. september 2006 angiver direkte, at de relevante deklarationer blev: *endeligt indført på matr.nr. 311 A og 311 C ejerl.nr. 1-83.*

Det dokumenterer, at udstykningen og etableringen af individuelle ejerlejligheder blev gennemført som en del af den eksisterende Storløkke-ejendom.

Hvad viser dokumenterne samlet?

Når dokumenterne læses i sammenhæng, tegner der sig en klar historisk linje:

1973: Området udlægges til hotel-, pensionats- og turistudlejningsformål.

2004: Det tinglyste skøde fastslår, at ejendommen skal anvendes til hoteldrift.

2006: Ejendommen opdeles i matr.nr. 311a og 311c, og feriehusene etableres som ejerlejlighed nr. 1-83.

Det er samtidig vigtigt, at Byplanvedtægt nr. 3 allerede fra 1973 udtrykkeligt omfattede parceller, som senere blev udstykket fra de oprindelige matrikler.

Det taler derfor for, at den senere matrikulære opdeling og det individuelle ejerskab af husene **ikke i sig selv ændrede områdets oprindelige planmæssige anvendelse til hotel- og turistformål.**

Er der dermed udlejningspligt?

Her er det vigtigt at skelne mellem forskellige forhold.

De tinglyste dokumenter dokumenterer meget tydeligt, at Storløkke er etableret og planlagt til **hotel- og turistudlejningsformål.**

Dokumenterne dokumenterer derimod ikke alene, at den enkelte ejer i dag har pligt til at udleje sit hus et bestemt antal uger om året.

Spørgsmålet om eksempelvis begrænsninger i ejerens egen benyttelse og reglerne for individuelt ejede hotellejligheder hænger også sammen med den lovgivning og myndighedspraksis, der gennem tiden har været gældende for feriehoteller og hotellejerlejligheder.

Det er derfor mere præcist at sige, at **Storløkke Feriepark har en særlig hotel- og turistmæssig status**, end blot at omtale husene som almindelige sommerhuse.

Kort fortalt

Storløkke Feriepark blev ikke etableret som et traditionelt sommerhusområde.

Allerede i 1973 blev området udlagt til **hotelformål, pensionater og kollektive lejlighedskomplekser til udlejning til turister.**

Ved salget i 2004 blev ejendommens anvendelse igen angivet som **hoteldrift.**

Da ejendommen senere blev opdelt, og de 83 huse blev solgt som individuelle ejerlejligheder, skete det på den ejendom, der allerede havde denne historiske og planmæssige status.

Kilder og dokumentation

1. Byplanvedtægt nr. 3 – Allinge-Gudhjem Kommune, 1973

Tinglyst 19. oktober 1973. Omfatter bl.a. matr.nr. 311a Allinge-Sandvig Markjorder samt senere udstykkede parceller. § 2 angiver anvendelsen til bl.a. hotelformål, pensionater og kollektive lejlighedskomplekser til udlejning til turister.

2. Endeligt skøde vedrørende matr.nr. 311a – 2004

Skøde mellem Partsselskabet Habro-Storløkke Feriepark og Ejendomsselskabet Allinge K/S. Skødets § 11 angiver, at ejendommen skal anvendes til hoteldrift.

3. Deklaration om bebyggelse og færdselsret – 2006

Dokumenterne beskriver opdelingen af den tidligere matr.nr. 311a i matr.nr. 311a og matr.nr. 311c samt indeholder kort over Storløkke Feriepark.

4. Tinglysningsrettens påtegning – 5. september 2006

Påtegningen dokumenterer, at deklARATIONEN blev endeligt indført på matr.nr. 311a og 311c samt ejerlejlighed nr. 1-83.

De nævnte dokumenter indgår i det historiske tinglysningsmateriale for Storløkke Feriepark og den tidligere matr.nr. 311a Allinge-Sandvig Markjorder.