



Undersøgelse af udlejning med Airbnb i Københavns Kommune

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
1 – Introduktion og hovedkonklusioner	3
1.1 Baggrund	3
1.2 Hovedresultater	3
2 – Undersøgelse af udviklingen samt lovgrundlag og kommunens muligheder for kontrol.....	6
2.1 Data om korttidsudlejning af boliger i Københavns Kommune	6
2.2. Lovgrundlag	7
2.3 Manglende viden.....	8
2.4 Opsamling med markedsaktører og beboere.....	8
2.5 Kommunale handlemuligheder.....	10
2.6 Kommende EU forordning.....	10
2.7 Københavns Kommunes input til evaluering af sommerhusloven	11
2.8 Kommunens oplysende indsats	12
2.9 Forslag til forbedringer og vurdering af effekt.....	12
3 – anbefalinger	13

1 – Introduktion og hovedkonklusioner

1.1 Baggrund

På Borgerrepræsentationens møde den 12. december 2024 blev der vedtaget et medlemsforslag fra Socialistisk Folkeparti om at udarbejde en evaluering af udviklingen i langtidsudlejning med Airbnb i Københavns Kommune. Baggrunden er en bekymring for, at et stigende antal boliger udlejes så mange dage om året, at de reelt ikke længere anvendes til helårsbeboelse, men i praksis fungerer som pseudo-hoteller.

Medlemsforslaget pegede også på, at reglerne er vanskelige at håndhæve. Ifølge sommerhusloven må en helårsbolig udlejes i højst 70 dage om året, men staten kræver kun indberetning af udlejningsindtægter – ikke det faktiske antal dage. Kommunen og andre myndigheder har derfor meget begrænset mulighed for at kontrollere, om reglerne overholdes.

Den 18. september 2025 vedtog Borgerrepræsentationen et yderligere medlemsforslag, som pegede på behovet for at undersøge, hvordan kommunen kan få bedre redskaber til at kontrollere og sanktionere overtrædelser af reglerne for korttidsudlejning. Forslaget efterspurgte også en afklaring af, om det er muligt at reducere antallet af tilladte udlejningsdage yderligere, eller om der kan laves en model, hvor kommunerne selv kan fastsætte loftet for korttidsudlejning.

Økonomiforvaltningen har, med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, på denne baggrund undersøgt hvordan omfanget af korttidsudlejning har udviklet sig i København siden 2019, samt hvilke muligheder og begrænsninger kommunen har i forhold til at sikre en mere effektiv kontrol med korttidsudlejning. Undersøgelsen belyser udviklingen i langtidsudlejning siden 2019, vurderer konsekvenserne for boligmarkedet og lokalmiljøer samt undersøger mulighederne for bedre kontrol og sanktioner. Samtidig danner den grundlag for en videre dialog med staten om, hvordan lovgivningen kan justeres, så kommunen får de nødvendige redskaber.

1.2 Hovedresultater

Nedenfor er oplistet de centrale resultater og anbefalinger fra undersøgelsen. Disse uddybes i kapitel 2 og 3.

Omfang og konsekvenser

Eurostat registrerede knap 2,2 mio. korttidsudlejninger i København i 2024 mod ca. 2,0 mio. i 2018 – en stigning på 6 pct. Til sammenligning er antallet af hotelovernatninger steget med 35 pct. siden 2018 til 11,3 mio. i 2024. Den øgede hotelkapacitet kan have været medvirkende årsag til at have dæmpet væksten i korttidsudlejninger, som i dag ligger på niveau med før corona. En mindre del af overnatningerne via

platforme kan tilskrives hoteller, men omfanget vurderes at være begrænset.

Det præcise omfang af korttidsudlejning via Airbnb i København er vanskeligt at opgøre, da kommunen ikke har adgang til data om de enkelte udlejninger. Forskellige tredjepartsaktører forsøger at estimere aktiviteten, men deres opgørelser er behæftet med betydelig usikkerhed.

På baggrund af tidligere analyser, herunder kommunens analyse af hotelkapacitet fra 2022, vurderes det, at udlejningsaktiviteten – målt på antal overnatninger – er størst i Indre By. Det skyldes, at boliger her i gennemsnit udlejes oftere og i længere perioder end i andre bydele, selvom antallet af annoncerede boliger også er højt på Vesterbro og Nørrebro. Udfordringerne med systematisk korttidsudlejning vurderes derfor primært at være koncentreret i de centrale og mest turistprægede dele af København.

Hertil kommer, at ulovlig udlejning via fx Airbnb, som har et omfang, der tenderer hoteldrift, ikke nødvendigvis opfylder de krav til brand og sikkerhed, som der stilles til den lovlige, erhvervsmæssige hoteldrift.

Endelig er systematisk omgåelse af reglerne problematisk i forhold til retssikkerheden for de borgere og virksomheder, der rent faktisk overholder reglerne.

Københavns Kommunes mulighed inden for de nuværende rammer
Københavns Kommune har i praksis kun meget begrænset mulighed for at føre tilsyn med, at reglerne overholdes, jf. bl.a. at antallet af dage, en specifik bolig udlejes, ikke registres andre steder end hos udlejningsplatformene selv. Disse data er udlejningsplatformene ikke forpligtede til at offentliggøre eller indberette. Der kan således let ske systematisk misbrug af reglerne, og det er Københavns Kommunes vurdering, at det er tilfældet, at der gør det. Dette bakkes op af hotel- og turismebranchen i København, som giver udtryk for, at det er deres klare opfattelse, at der sker systematisk snyd og misbrug af reglerne om korttidsudlejning, også på et professionelt plan.

Rammerne for opfølgning og sanktionering i forbindelse med overtrædelser er tilsvarende mangelfulde.

Anbefalinger

Airbnb og lign. platforme er i forvejen forpligtet til at indberette skatteindtægter på specifikke boliger til SKAT.

Københavns Kommune ønsker, at denne forpligtelse udvides til også at gælde omfanget af udlejningen – altså oplysninger om, hvilke og hvor mange dage en specifik bolig har været udlejet inden for en given periode (fx et kalenderår).

Disse data skal kunne tilgås af myndighederne – enten kommunen eller den ansvarlige styrelse, som herefter kan skride til handling, hvis omfanget overstiger det tilladte.

Samtidig er der behov for et stærkere sanktions-setup, hvor udlejere, der bryder reglerne, oplever en tydeligere og hurtigere sanktionering, end det er tilfældet i dag.

Dette kan evt. suppleres med et register, hvor private udlejere har pligt til at registrere sig før de må korttidsudleje deres bolig. På den måde vil kommunen få bedre overblik over, hvem der udlejer og hvem der ikke gør, både på de store deleøkonomiske platforme som Airbnb, men også udenfor platforme og vil i højere grad kunne skride til handling ved anmeldelser af boliger, der ikke er registreret.

2 – Undersøgelse af udviklingen samt lovgrundlag og kommunens muligheder for kontrol

Dette afsnit giver et samlet overblik over, hvordan korttidsudlejning af boliger via Airbnb og andre platforme har udviklet sig i København siden 2019, og hvilke rammer kommunen har for at føre tilsyn og håndhæve reglerne. Afsnittet beskriver de tilgængelige data og de væsentligste videnshuller, gennemgår det relevante lovgrundlag samt redegør for kommunens aktuelle handlemuligheder. Endvidere opsummeres dialog med markedsaktører og beboerrepræsentanter, og udviklingen sættes i relation til både den nye EU-forordning og den statslige evaluering af sommerhusloven.

2.1 Data om korttidsudlejning af boliger i Københavns Kommune

For at vurdere omfanget af korttidsudlejning i København er det afgørende at se på de data, der findes fra officielle kilder og platforme. Disse data giver et samlet billede af markedet, men har også væsentlige begrænsninger.

Korttidsudlejning af boliger bliver primært formidlet gennem Airbnb, men der er også andre platforme, hvor lejligheder udlejes. Eurostat har siden 2018 udarbejdet en eksperimenterende statistik, der samler udlejningsdata fra Airbnb, Booking.com, Expedia og TripAdvisor, for at give et samlet billede af niveauet af korttidsudlejning af boliger. Airbnb offentliggjorde fra 2016 til 2019 oplysninger om omfanget af udlejninger i Københavns og Frederiksberg kommuner, men det ophørte efter Airbnb blev børsnoteret i 2020.

Figur 2.1: Antal overnatninger udlejet i perioden 2018-2024 efter kilde



I 2018 registrerede Eurostat 2,0 mio. overnatninger, mens Airbnb havde ca. 1,8 mio. overnatninger. Airbnb stod altså for skønnet 90 % af markedet for korttidsudlejninger.

I 2024 registrerede Eurostat knap 2,2 mio. overnatninger, svarende til en vækst på 6 % siden 2018. Til sammenligning er antallet af hotelovernatninger i Københavns Kommune i samme periode steget med ca. 35 % til samlet ca. 11 mio. overnatninger, hvilket bl.a. har været muliggjort af en markant udvidelse af hotelkapaciteten.

Det skal bemærkes, at nogle hoteller også formidler værelser eller lejligheder via Airbnb og de øvrige platforme. Det betyder, at overnatninger på disse hoteller også indgår i figur 2.1. Det er ikke muligt at fjerne overnatningerne fra opgørelsen, da de ikke er opgjort selvstændigt af Eurostat eller Airbnb. Økonomiforvaltningen skønner pba. oplysninger fra Inside Airbnb om de 50 værter med flest "listings", at hoteller udgør en mindre del af denne gruppe.

Det præcise omfang af korttidsudlejning via Airbnb i København er vanskeligt at opgøre, da kommunen ikke har adgang til data om de enkelte udlejninger. Forskellige tredjepartsaktører forsøger at estimere aktiviteten, men deres opgørelser er behæftet med betydelig usikkerhed.

På baggrund af tidligere analyser – herunder kommunens analyse af hotelkapacitet fra 2022, vurderes det, at udlejningsaktiviteten – målt på antal overnatninger – er størst i Indre By. Det skyldes, at boliger her i gennemsnit udlejes oftere og i længere perioder end i andre bydele, selvom antallet af annoncerede boliger også er højt på Vesterbro og Nørrebro. Udfordringerne med systematisk korttidsudlejning vurderes derfor primært at være koncentreret i de centrale og mest turistprægede dele af København.

2.2. Lovgrundlag

Om korttidsudlejning er lovlig, afhænger af flere forskellige regelsæt. Lovene regulerer området fra forskellige vinkler, og en udlejning kan derfor godt være lovlig efter én lov, men ulovlig efter en anden. Fire love er relevante at kende i forhold til at få overblik over, om korttidsudlejning er lovlig. Herunder følger en kort beskrivelse af regelsættet:

Sommerhusloven

Sommerhusloven bliver administreret af Plan- og Landdistriktsstyrelsen, men kommunerne har efter loven en pligt til at indberette til styrelsen ved mistanke om brud på loven.

I sommerhusloven er der defineret et udlejningsloft, hvorefter det efter sommerhusloven er lovligt for beboeren at udleje sin egen fulde helårsbolig i max. 30 dage pr. kalenderår, og 70 dage pr. kalenderår, når beboeren sørger for, at udlejningen sker igennem en virksomhed, der indberetter til SKAT.

Lov om boligforhold (Kapitel 1)

Kapitel 1 i lov om boligforhold omhandler reglerne om bopælspligt og bliver administreret af kommunerne.

Efter reglerne har kommunen pligt til at føre kontrol med, at boliger med bopælspligt bliver benyttet til helårsbeboelse, og der er krav om kommunens samtykke, hvis en beboer vil benytte boligen til andet end helårsbeboelse.

Med lovændringen i 2019 blev der indført en undtagelse til samtykkekravet, hvorefter udlejning til ferie-/fritidsformål vil være lovlig efter lov om boligforhold, når blot omfanget af udlejning er i overensstemmelse med sommerhuslovens udlejningsloft.

Byggeloven

Byggeloven administreres af kommunerne og bliver relevant, hvis udlejning af en bolig til ferie- og fritidsformål får et sådant omfang eller en sådan karakter, at boligen reelt anvendes erhvervsmæssigt – fx som hotellejlighed. I sådanne tilfælde kan der være tale om en ændret anvendelse af ejendommen, som kræver

byggetilladelse, hvorfor der skal søges om byggetilladelse. Ved behandling af byggeansøgningen tager kommunen stilling til, om den ansøgte anvendelsesændring fra bolig til erhvervsmæssig udlejning til ferie-/fritidsformål kan godkendes.

Planloven

Planlovens regler om administration af vedtagne lokalplaner bliver administreret af kommunerne og er relevant, hvis boligen er omfattet af lokalplan med krav om helårsbeboelse.

Udlejning af bolig til ferie-/fritidsformål vil være ulovlig efter planloven, hvis boligen er omfattet af en lokalplan med krav om helårsbeboelse. Udlejning af boligen til ferie- og fritidsformål er derfor ulovlig efter planloven, og det er uden betydning, om udlejningen er lovlig efter lov om boligforhold (og sommerhusloven).

2.3 Manglende viden

Københavns Kommune mangler adgang til centrale data, som gør det muligt at vurdere omfanget af korttidsudlejning og kontrollere, om reglerne overholdes. Kommunen har ikke adgang til oplysninger om, hvor mange dage en bolig udlejes via Airbnb eller andre deleøkonomiske platforme. Platformene indberetter i dag kun lejeindtægter til SKAT, men ikke det faktiske antal udlejningsdage. Det betyder, at kommunen ikke kan vurdere, om udlejningsloftet på 70 dage overholdes.

Derudover har kommunen ikke data, der viser, *hvilke boliger* der udlejes, og *til hvilket formål* – eksempelvis om en bolig reelt anvendes til ferie- og fritidsformål i overensstemmelse med lovgivningen. Kommunen har heller ikke kendskab til udlejning, der foregår uden om de store platforme, og kan derfor ikke vurdere omfanget af disse aktiviteter.

Kommunens eneste konkrete kilde til viden er de anmeldelser om mulig ulovlig korttidsudlejning, som borgere eller andre indsender. Disse dækker dog kun en meget begrænset del af det faktiske marked.

Samlet set betyder det, at der ikke findes et samlet eller pålideligt overblik over, hvor mange boliger der udlejes kortvarigt i København, eller hvor stor en del af udlejningen, der foregår i strid med reglerne.

2.4 Opsamling med markedsaktører og beboere

I forbindelse med besvarelsen af medlemsforslagene har Københavns Kommune afholdt to dialogmøder: ét med repræsentanter fra hotelbranchen og turismeorganisationer og ét med repræsentanter fra lokaludvalg og beboerforeninger i København. Formålet var at indhente erfaringer og perspektiver på både omfanget af korttidsudlejning og de udfordringer, som hhv. erhvervsliv og borgere oplever.

Sammenfatning af dialog med markedsaktører:

1. **Behov for politisk indgreb på nationalt niveau:** Branchen efterspørger politiske initiativer på nationalt niveau, fx pligt til at registrere en bolig, som anvendes til korttidsudlejning, og oplyse antallet af nætter en bolig udlejes.
2. **Bedre tilsyn med overholdelse regler for korttidsudlejning:** Branchen efterspørger, at kommunen fører tilsyn med og stopper aktører, som

systematisk udlejer boliger til Airbnb. Fokus bør være på større aktører, der generelt påvirker markedet mere end individuelle borgere. Københavns Kommune oplyste, at det både er ressourcekrævende og vanskeligt at løfte bevisbyrden i de enkelte sager. Københavns Kommune oplyste desuden, at man er nødt til at køre én sag for hver bolig, selvom et firma ejer flere boliger.

3. **Ulige konkurrencevilkår:** Branchen fremhævede, at hoteller skal betale moms og desuden stilles over for en lang række krav, fx krav til brand mv. Det skaber ulige konkurrence ift. aktører, som udlejer boliger / boligejendomme systematisk til Airbnb.
4. **Erfaringer fra andre europæiske byer:** Branchen udtrykte interesse for at undersøge og lære fra, hvordan andre byer i Europa håndterer korttidsudlejning.
5. **Markedssituationen:** Korttidsudlejning via Airbnb vurderes at være tilbage på 2019-niveau. Baggrunde for, at det ikke er højere, kan hænge sammen med den markante forøgelse af hotelkapaciteten. Hvis den kapacitet udnyttes, må der forventes en vækst i antallet af Airbnb-overnatninger.

Sammenfatning af dialog med lokaludvalg og beboerforeninger:

1. **Problem med korttidsudlejning:** Der er bekymring over systematisk korttidsudlejning af boliger, der overskrider udlejningsloftet på 70 dage årligt. Der opleves bl.a. snyd med CPR-tilmeldinger for at omgå regler om bopælspligt. Der er eksempler på erhvervslejemål og indretning af loftsrum, der udlejes gennem Airbnb.
2. **Behov for håndhævelse:** Der blev efterspurgt, at reglerne for korttidsudlejning mv. bliver overholdt. Københavns Kommune oplyste, at det både er ressourcekrævende og meget vanskeligt at løfte bevisbyrden i de enkelte sager. Københavns Kommune oplyste, at konkrete sager kan anmeldes til kommunen, både overskridelse af antallet af dage en bolig udlejes, men også anvendelse af lokaler, der kan være i strid med plan- eller byggeselskabet.
3. **Ønske om dokumentation:** Forslag om at udarbejde et notat, som belyser udfordringerne og forslag til løsninger, så den offentlige og politiske debat kan ske på et informeret grundlag. Herunder afklare om EU-regulering kan give grundlag for at kræve oplysninger om udlejningsdage.
4. **Behov for en stærkere lovgivningsramme:** Oplysninger om antal overnatninger mv. skal sikre at reglerne overholdes.
5. **Turismens indflydelse på lokalområdet:** Bekymring for affolkning i Indre By, fordi boliger anvendes som hotellejligheder og turismens pres på lokale bykvarterer, hvor almindelige butikker forsvinder til fordel for souvenirbutikker mv. Ønske om konvertering af erhvervslejemål i Indre By til boliger med krav om bopælspligt, også selvom det kræver dispensation fra byggeselskabet, jf. de ældre kontorejendomme ofte oprindeligt er opført til boligformål.

Dialogen viser samlet set, at både markedsaktører og beboere efterspørger, at Københavns Kommune gør mere for at håndhæve de gældende regler og sikre mere lige vilkår i forhold til hoteller og erhvervsudlejere. Branchen understreger behovet for politiske initiativer, som kan skabe fair konkurrence og bedre tilsyn,

mens beboerforeningerne peger på konsekvenserne i lokalområderne og behovet for at beskytte boligmassen i København. På møderne oplyste Københavns Kommune, at håndhævelse med de nuværende regler er både ressourcekrævende og vanskeligt, hvilket understreger, hvorfor aktørernes ønsker i praksis kræver stærkere nationale rammer.

2.5 Kommunale handlemuligheder

Kommunens rolle i forhold til korttidsudlejning er defineret af de opgaver, den kan varetage inden for gældende lovgivning. Disse handlemuligheder er i dag meget begrænsede. Københavns Kommune fører tilsyn med, om boliger opfylder bopælspligten, overholder plan- og byggelovgivningen og indberetter i overensstemmelse med sommerhuslovens regel herom ved mistanke om overtrædelse af sommerhusloven til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Københavns Kommune indgår dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen og har sendt input til EU-Kommissionen.

Københavns Kommune har desuden indsendt høringssvar i forbindelse med evaluering af de regler, der blev indført om korttidsudlejning i 2019.

2.6 Kommende EU forordning

På europæisk niveau er der vedtaget en ny forordning for korttidsudlejning (EU 2024/1028), som skal gøre det lettere for myndigheder at få adgang til udlejningsdata fra onlineplatforme. Reglerne kan få betydning for Danmark og dermed for Københavns Kommune, hvis de implementeres. I den nye forordning i EU fastsættes regler om onlineplatformes dataindsamling og videregivelse af oplysninger til de kompetente myndigheder i medlemsstaterne. Såfremt en medlemsstat stiller krav om, at onlineplatforme som Airbnb skal indberette udlejningsdata til myndighederne, herunder oplysninger om antallet af overnatninger i den enkelte udlejningsenhed, tiltræder reglerne i forordningen. Forordningen kræver ikke, at medlemsstaterne skal indføre indberetningskrav for korttidsudlejning, men hvis de gør, skal registreringsproceduren foregå i overensstemmelse med reglerne i forordningen. Forordningen er trådt i kraft og finder anvendelse fra maj 2026. Det er endnu ikke besluttet, om Danmark vil stille krav om indberetning af udlejningsdata og tiltræde reglerne i forordningen.

I andre europæiske lande og storbyer som Frankrig, Paris, Portugal, Spanien, Holland, Amsterdam, Tyskland og Berlin er der indført strammere regler for korttidsudlejning. Det gælder bl.a. krav om registrering af boligen til korttidsudlejning hos myndighederne, krav om licens til at udleje boligen til korttidsudlejning samt max antal dage til korttidsudlejning per bolig mv.

2.7 Københavns Kommunes input til evaluering af sommerhusloven

Som en del af aftalen om ændringen af sommerhusloven i 2019 blev det besluttet, at reglerne for korttidsudlejning skulle evalueres. Formålet er at vurdere, om lovgivningen fungerer efter hensigten, herunder om den giver myndighederne tilstrækkelige redskaber til at føre tilsyn og håndhæve reglerne.

I den forbindelse har Plan- og Landdistriktsstyrelsen anmodet kommunerne om at bidrage med erfaringer og forslag til ændringer af reglerne.

Københavns Kommune indsendte den 8. april 2025 et høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som byggede på kommunens erfaringer med administrationen af reglerne og indeholdt forslag til ændringer, der kan imødegå de særlige udfordringer, som storbyer – og især København – står overfor. Styrelsen havde i den forbindelse bedt kommunerne om både at beskrive deres erfaringer og at komme med forslag til, hvordan reglerne fremadrettet kunne indrettes. Efterfølgende havde styrelsen indkaldt Københavns Kommune til et møde den 5. maj 2025 på baggrund af kommunens høringssvar. På mødet blev forskellige punkter i høringssvaret drøftet, og muligheden for særskilte regler med henblik på at imødegå de udfordringer, der er omkring korttidsudlejning i storbyer som København, blev vendt.

Københavns Kommunes input til evalueringen kan opsummeres til følgende:

- En effektiv administration af de regler, som kommunerne administrerer, forudsætter, at der er adgang til de data, som lovgivningen henviser til. Dette er ikke tilfældet i dag. Derfor vil en lovændring være nødvendig for, at der ved administrationen af reglerne kan indhentes valide data.
- Forslaget fra Københavns Kommune er, at der indføres en lovbestemt registreringspligt for ejeres/beboeres udlejning af boliger til korttidsudlejning, og en lovbestemt indberetningspligt for såvel deleøkonomiske platforme som Airbnb og boligens ejere/beboere, der derved pålægges at indberette data om antal udlejningsdage, som sommerhusloven henviser til.
- Det er naturligvis en forudsætning, at kommunerne får adgang til disse data for at kunne efterleve en effektiv administration af de regler om korttidsudlejning, som kommunerne administrerer.
- Herudover vil muligheden for at uddele administrative bøder være ønskeligt i forhold til effektiv effektivering af reglerne, da bødestraf gennem retssystemet ofte har lange udsigter.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens *Evaluering af tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.* er nu afsluttet og offentliggjort den 24. oktober 2025. I styrelsens evaluering peges der på flere løsningsmuligheder, som tangerer anbefalingerne i nærværende undersøgelse. Der peges bl.a. på, at implementering af EU-forordning om korttidsudlejning eller indførelse af en lovbestemt oplysningspligt i konkrete tilsynssager ved begrundet mistanke kan styrke tilsynet med overholdelse af reglerne for korttidsudlejning.

Derudover peges der på, at kommunerne eventuelt kan gives en større rolle i tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig, herunder ved at overtage tilsynet helt eller delvist.

2.8 Kommunens oplysende indsats

Københavns Kommune vejleder borgere og virksomheder ved henvendelser og behandling af sager om anmeldelser vedrørende mulig ulovlig korttidsudlejning. Desuden er der på kommunens hjemmeside vejledning om reglerne:

- [Regler for bopælspligt i København | Københavns Kommune](#)

- Lovliggørelse af ulovligt byggeri | Københavns Kommune

2.9 Forslag til forbedringer og vurdering af effekt

På nuværende tidspunkt med gældende regelsæt om korttidsudlejning vurderes det ikke at give nogen forbedring eller effekt, at Københavns Kommune foretager en mere opsøgende og oplysende indsats. Det er med gældende regelsæt svært, hvis ikke umuligt for kommunen at løfte bevisbyrden for, at der er tale om ulovlig korttidsudlejning efter de regler, som kommunen administrerer. Samtidig vurderes systematisk omgåelse af reglerne ikke at ske på grund af manglende kendskab hos borgerne, men fordi der mangler tilstrækkelige kontrol- og sanktionsmuligheder. En mere oplysende indsats vil derfor ikke i sig selv kunne sikre bedre efterlevelse af reglerne.

3 - anbefalinger

Nedenfor fremgår en liste af anbefalinger til lovændringer og tiltag, der kan gøre det muligt fremover bedre at håndhæve lovgivningen om korttidsudlejning via Airbnb.

For hver anbefaling, har Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen estimeret, om potentialet ved anbefalingen er henholdsvis højt, mellem eller lavt. Samt angivet, hvilken aktør, der kan implementere anbefalingen.

Anbefaling	Bemærkning	Potentiale	Aktør
Gør det lovpligtigt for beboere og udlejningsplatforme som Airbnb at udlevere oplysninger om antal udlejningsdage for boliger	Vil gøre det muligt at føre reel kontrol med, om loftet på 30/70 dage overholdes.	HØJT - giver det nødvendige redskab til at håndhæve reglerne, da adgang til data om udlejningens omfang gør det muligt for myndighederne at påvise evt. overskridelse af udlejningsloftet.	Staten (lovændring, registreringsprocedure skal ske efter ny EU forordning, maj 2026).
Gør det lovpligtigt at registrere sig hos myndighederne, hvis man vil korttidsudleje sin bolig i Københavns Kommune.	Et register vil give kommunen og staten bedre overblik over, hvem der udlejer både på og udenfor platforme, og gøre det nemmere at identificere systematisk misbrug.	MELLEM - vil forbedre mulighederne for kontrol, men uden data om antal dage er effekten begrænset og kan kun hjælpe med at identificere konkrete adresser, hvor udlejning vil ske i strid med sommerhusloven eller lokalplan med bestemmelse om helårsbolig/helårsbeboelse.	Staten (lovændring), evt. kommunerne i samarbejde.
Indfør et stærkere sanktionssystem for overtrædelser af reglerne	I dag er det svært at sanktionere udlejere, der overskrider loftet. Hurtigere og tydeligere sanktioner vil øge regelefterlevelsen og sikre mere retfærdige vilkår for borgere og virksomheder, der følger loven.	MELLEM - afhænger af, at myndighederne får adgang til nødvendige data, og at sanktionerne er stærke nok. Men kan øge incitamentet til at overholde reglerne.	Staten (lovændring).