Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Notat

Høringssvar til lovforslag om ændring af lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v. (sommerhusloven om korttidsudlejning)

07-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 20813

Dokumentnummer i F2
283062

Sagsnummer eDoc
2026-0343334

Kommunens tilslutning til lovforslagets foreslåede initiativer

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt lovforslag om ændring af sommerhusloven om korttidsudlejning i høring den 16. september 2026 med høringsfrist den 21. oktober 2026.

Københavns Kommune har gennemgået høringsmaterialet og har på den baggrund følgende bemærkninger til materialet.

Værktøjer
Københavns Kommune ser positivt på en styrkelse af tilsynet gennem udvidet oplysningspligt for udbydere, ejere og brugere samt muligheden for at påbyde fjernelse af ulovlige annoncer og blokering af bookinger. Kommunen har til hensigt at hjemtage tilsynet, hvis kompetencen delegeres til kommunalbestyrelsen. Det vurderes desuden positivt, at ejere orienteres om brugeres overtrædelser. Endelig bakker kommunen op om forhøjede bødeniveauer ved overtrædelser.

Samarbejdsudvalg og videndeling
Københavns Kommune tilslutter sig etableringen af et samarbejdsudvalg og videndeling med Plan- og Landdistriktsstyrelsen i forbindelse med hjemtagelse af tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig jf. sommerhusloven §§ 5-6, så sager og oplysninger kan håndteres og udveksles korrekt mellem myndighederne. Københavns Kommune indgår også gerne i dialog om, hvordan kommunen i højere grad kan understøtte oplysningen af erhvervssager jf. sommerhusloven § 1.

Københavns Kommune bemærker, at indførelsen af en direkte oplysningspligt for både ejere og brugere af fast ejendom samt for udbydere af formidlingstjenester er nyt for såvel kommunerne som Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Det forventes derfor, at praksis på området, herunder håndtering af tilfælde, hvor borgere nægter at afgive oplysninger med henvisning til selvinkriminering, eller hvor oplysninger fra udlejningsplatforme er svære at indhente, vil skulle udvikles i fællesskab i regi af det kommende samarbejdsudvalg.

Tidlig evaluering
Københavns Kommune tilslutter sig desuden en tidlig evaluering i første kvartal 2028 med henblik på at vurdere behovet for yderligere værktøjer til styrkelse af tilsynet.

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Udstedelse af bekendtgørelse om hjemtagelse af tilsyn pr. 1. januar 2027
Københavns Kommune henstiller, at bekendtgørelse om hjemtagelse af tilsynskompetencen udstedes, så kommunen kan overtage tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig allerede pr. 1. januar 2027. Samtidig henstilles, at lovens ikrafttræden også fremrykkes til samme dato, 1. januar 2027. Dette vil imødekomme det udtalte politiske ønske om hurtigt at styrke indsatsen mod ulovlig korttidsudlejning og bidrage til, at flere boliger kan anvendes til helårsbeboelse. Kommunen anerkender, at udarbejdelsen af sagsbehandlingsvejledningen er en vigtig forudsætning, men opfordrer til, at arbejdet tilrettelægges, så bekendtgørelsen og vejledning kan udstedes samtidig med lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Københavns Kommunes bemærkninger til lovforslaget er uddybet nedenfor, idet vi har noteret os, at det udelukkende er de i lovforslaget fremsatte forslag, der kan kommenteres på.

Ikrafttræden af loven og kalenderår
Det fremgår, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2027 og ikke, som tidligere forventet, 1. januar 2027. Efter sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1 "skal antallet af udlejningsdage opgøres pr. kalenderår. Vurderingen af, om der foreligger en overtrædelse af bestemmelserne, må derfor foretages på grundlag af det pågældende kalenderår".

Københavns Kommune forstår dette således, at opgørelsen af udlejningsdage kan ske fra 1. januar 2027 og anmoder om, at dette præciseres.

Ikrafttræden af det forhøjede bødeniveau
Det fremgår af lovforslagets § 2, stk.2 at det skærpede bødeniveau for overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5 jvf. § 6, stk. 1 finder anvendelse på overtrædelser, der begås den 1. januar 2028 eller senere.

Københavns Kommune stiller sig uforstående overfor, at det skærpede bødeniveau ikke træder i kraft samtidig med loven. Det fremstår uhensigtsmæssigt, at der skal gå yderligere seks måneder, før kommunen kan tage den forhøjede bøderamme i brug til at håndtere et presserende problem, særligt når der er tale om forhold som allerede i dag er ulovlige.

Det betyder, at borgerne i København vil opleve et proaktivt tilsyn fra 1. januar 2027 baseret på den eksisterende lovgivning og et proaktivt tilsyn fra 1. juli 2027 baseret på den nye lovgivning, men med det eksisterende bødeniveau. Dermed udskydes den præventive effekt, som et skærpet bødeniveau ellers ville have, og muligheden for at understøtte lovens intentioner om et mere effektivt og konsekvent tilsyn efter sommerhuslovens §§ 5-6 svækkes. Københavns Kommune mener derfor, at det forhøjede bødeniveau bør træde i kraft samtidig med lovens ikrafttræden, så den præventive og styrkende effekt på tilsynet opnås fra begyndelsen.

Dertil vil indførelsen af den forhøjede bøderamme 1. januar 2028 medføre, at man ikke i tilfredsstillende grad kan inkludere erfaringer med den forhøjede bøderamme, når man jf. den politiske aftale skal

genbesøge udviklingen på området for korttidsudlejning senest i første kvartal 2028.

Niveauet for det vejledende bødeniveau
Københavns Kommune finder anledning til at påpege, at der i lyset af de betydelige indtægter, som ulovlig korttidsudlejning kan medføre, kan være behov for et endnu højere bødeniveau end det foreslåede.

Kommunen anbefaler desuden, at bøderammen for overtrædelser af sommerhuslovens §§ 5 og 6 i højere grad fastsættes efter en lineær model, hvor bødestørrelsen i større omfang afspejler antallet af ulovlige udlejningsdage, så de største overskridelser ikke relativt set favoriseres.

Endvidere bør lejeindtægtens størrelse indgå som et kriterium ved fastsættelsen af bødestørrelsen, idet tilsynsmyndigheden ifølge lovforslaget kan indhente og samkøre oplysninger om lejeindtægter fra både ejere, brugere og udbydere af formidlingstjenester, samt fra skattemyndighederne. Københavns Kommune anbefaler derfor, at det vejledende bødeniveau betragtes som et minimumsniveau, således at særlig høje lejeindtægter kan medføre en højere bøde i det konkrete tilfælde.

Præcisering af begrebet "egen fulde helårsbolig"
Københavns Kommune opfordrer til, at definitionen af "egen fulde helårsbolig" præciseres i loven, så det tydeligt fremgår, hvornår en bolig ikke kan betragtes som udlejers egen fulde helårsbolig ved udlejning til ferie- og fritidsformål. Kommunen har erfaret, at det i praksis ofte kan være vanskeligt at skelne mellem sager, der er omfattet af henholdsvis sommerhusloven § 1 og §§ 5-6, idet det kræver omfattende sagsoplysning at fastlægge brugerforholdene i den enkelte sag.

Derfor opfordrer Københavns Kommune til, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen udarbejder en skriftlig vejledning, der kan understøtte kommunernes arbejde med at differentiere mellem de to sagstyper.

Kommunen foreslår i øvrigt, at helårsbeboelsesbegrebet defineres i samspil med lov om boligforhold, der er i høring netop nu. Det er Københavns Kommunes vurdering, at der også i denne lov er behov for en klar definition på, hvad helårsbeboelse er. En sammenhængende definition på tværs af lovgivning vil være med til at skabe større synergi i sagsbehandlingen.

Information og vejledning til borgere og erhvervsliv
Københavns Kommune forventer at iværksætte en informationsindsats målrettet borgere om reglerne for udlejning af egen helårsbolig. Kommunen anbefaler desuden, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen i samarbejde med kommunerne vurderer behovet for informationsmateriale rettet mod erhvervsudlejere og udbydere af formidlingstjenester, så både borgere og erhvervsliv får klarhed over gældende og nye regler og procedurer.

Peter Aarup Kjær
Enhedschef