



Besvarelse vedrørende handlemuligheder ift. hoteller

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 10. marts 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen i forbindelse med Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets behandling af indstillingen Forbud mod etablering af hoteller i Indre By og Vesterbro.

Spørgsmål

- 1. Er det korrekt forstået, at forvaltningen vurderer, at der er større sandsynlighed for, at beslutningen om paragraf 14 vil blive omstødt og underkendt, hvis vi differentierer imellem sagerne på en sådan måde, at der ikke nedlægges et § 14 i alle de nævnte hotellsager, men kun i nogen af dem?*
- 2. Hvilke økonomiske risici er der forbundet med sagerne - og hvordan vil dette komme til udtryk? Vil kommunen fx kunne blive tvunget til at overtage bygningerne til markedsværdi eller andet? Løber vi som politikere en personlige økonomisk risiko?*
- 3. I sagerne nævnes både, at ønsket er at bygge hotel og hotellejligheder - hvad er forskellen, og er det sidste fx via Airbnb? Hvilke sager er hvad? Er nogle af sagerne det, som nu bliver omtalt som skjult hoteldrift?*
- 4. Vurderer forvaltningen, at det er muligt at lave boliger i stedet for hotel i alle de nævnte sager?*

Svar

Ad. 1

Der foreligger en procesrisiko, hvis udvalget beslutter, at der for én eller flere ejendomme ikke skal nedlægges et § 14-forbud og samtidig beslutter, at der for andre ejendomme skal nedlægges et § 14-forbud. Baggrunden for dette er, at dem, som får meddelt et forbud, kan gøre gældende, at det er i strid med lighedsprincippet, hvis lige forhold ikke behandles ens.

Dette skal dog holdes op mod, at selv om sagerne med indstillingen lægges op under ét, forudsætter et § 14-forbud en konkret vurdering i forhold til hvert enkelt projekt. I denne konkrete vurdering skal indgå

13-03-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 25488

Dokumentnummer i F2
248596

Sagsnummer i eDoc
2025-0392215

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

saglige hensyn. Lighedsgrundsætningen betyder, at overvejelserne om et § 14-forbud i de enkelte sager må vurderes ud fra de samme kriterier, men derimod ikke, at disse kriterier ikke kan udgøre saglige skelnemærker. Det er efter forvaltningens vurdering et sagligt hensyn at lægge vægt på en ejendoms nuværende anvendelse, ligesom det også vil være sagligt at lægge vægt på fx projektets planlagte beliggenhed i forhold til andre hoteller i området eller på projektets størrelse (antal forventede nye hotelværelser), og på den baggrund træffe en anden beslutning i den enkelte sag. Lighedsgrundsætningen er således ikke i sig selv til hinder for, at der ud fra saglige hensyn i nogle af de sager, som forvaltningen med indstillingen lægger op, træffes afgørelse om § 14-forbud, mens der ikke gør det i andre.

Ad. 2

Hvis der nedlægges et § 14-forbud, kan forbuddet ved en eventuel klage til Planklagenævnet blive kendt ugyldig. Kommunen kan i så fald være erstatningsansvarlig, hvis de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt, herunder at grundejer har lidt et tab på grund af afgørelsen, og at det ugyldige forbud er årsag til tabet. Sådanne erstatningskrav afgøres ved domstolene.

At en afgørelse efter klagenævnets opfattelse er ugyldig, medfører ikke i sig selv et erstatningsansvar for kommunen. Ansvarsgrundlaget for offentlige myndigheder er normalt - uden for de afgrænsede områder, hvor der gælder et objektivt ansvar - den almindelige culpa-regel, hvorved der skal være handlet ansvarspådragende, før der er tale om et erstatningsansvar. Culpa-reglen er i retspraksis selvstændigt udviklet med hensyn til offentlige myndigheder. Således er det i den juridiske litteratur med henvisning til retspraksis anført, at erstatningsansvar i forhold til myndighedsudøvelse forudsætter rimeligt klare fejl eller forsømmelser.

Hvis § 14-forbuddet er gyldigt, og kommunen udarbejder en lokalplan, kan lokalplanens begrænsninger i anvendelsen af en ejendom føre til, at kommunen har pligt til at overtage ejendommen, jf. planlovens § 48. Overtagelsespligten indtræder først, hvis ejendommen udlægges til offentligt formål (eller lignende) og ejendommen af denne grund ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde som de omkringliggende ejendomme. Det er derfor ikke sandsynligt, at kommunen vil have overtagelsespligt, hvis ejendommen fortsat kan udnyttes til fx boliger eller erhverv.

Det skal i den forbindelse fremhæves, at forvaltningen vurderer, at det er muligt at nedlægge forbud i sagerne Nørregade 30-32, Kultorvet 14-16, Løngangstræde 37B, Vestergade 4, 6 og 6A, Rådhuspladsen 55, Store Kongensgade 52D, Adelgade 15-19, Frederiksberggade 14, Vingårdstræde 18, Østergade 40, Halmtorvet 20, Nytorv 15 og Toldbodgade 13. Baggrunden for dette er, at forvaltningen vurderer, at de opfylder det retlige grundlag for nedlæggelse af et § 14 forbud, herunder

blandt andet at der ikke foreligger myndighedspassivitet eller berettigede forventninger.

Hvis grundejeren mener, at der er grundlag for at forlange overtagelse, kan grundejer indbringe sagen for Taksationskommissionen, der både afgør spørgsmålet om berettigelsen af overtagelseskrav og den erstatning/købesum, der i så fald bør betales for ejendommen.

Hvorvidt politikerne som kommunalbestyrelses- eller udvalgsmedlemmer vil kunne ifalde et personligt økonomisk ansvar i forbindelse med beslutningen i en sag, er et spørgsmål om, hvorvidt politikerne med deres beslutning påfører kommunen et økonomisk tab. Der er i sådanne tilfælde tale om et erstatningsretligt spørgsmål, hvormed politikerne skal have ageret ansvarspådragent.

Det følger af lov om kommunernes styrelse §50c, at Ankestyrelsen kan anlægge erstatningssag mod et kommunalbestyrelsesmedlem, som er ansvarligt for, at kommunen er påført et tab. Bestemmelsen medfører, at i det tilfælde, hvor kommunalbestyrelsesmedlemmer eller udvalgsmedlemmer har truffet en ulovlig beslutning, eller en beslutning, som er båret af usaglige hensyn, og hermed har påført kommunen et tab, da kan Ankestyrelsen anlægge en erstatningssag med henblik på at pålægge de enkelte medlemmer at skadesløsholde kommunen for dens tab. Omvendt følger, at i det omfang, at politikerne ikke ved en beslutning har truffet en ulovlig beslutning eller varetaget usaglige hensyn, da vil politikerne ikke kunne siges at have handlet ansvarspådragent i den konkrete sag, og der vil dermed ikke være grundlag for et personligt økonomisk ansvar.

Ad. 3

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen behandler byggeansøgninger om hotel/hotelenhed/hotelerhverv/hotellejlighed på samme måde (erhvervsmæssig anvendelse) og uanset om det er hotel eller hotellejlighed, skal projekterne leve op til samme krav iht. bygge- og planlovgivningen. I fire af de 14 sager søges der om hotellejligheder jf. nedenstående oversigt over de 14 sager:

1. Adelgade 15-19: søgt om hotel
2. Frederiksberggade 14: søgt om hotellejligheder/hotelenheder
3. Halmtorvet 20: søgt om hotel
4. Kultorvet 14-16: søgt om hotelerhverv
5. Løngangstræde 37B: søgt om hotelerhverv
6. Nytorv 15: søgt om hotelenheder
7. Nørregade 30-32: søgt om hotellejligheder
8. Rådspladsen 55: søgt om hotel
9. Store Kongensgade 52D: søgt om erhvervsmæssig udlejning (hotel)
10. Toldbodgade 13: søgt om hotel
11. Vestergade 4, 6 og 6A: søgt om hotellejligheder
12. Vingårdstræde 18: søgt om hotellejligheder
13. Østergade 40: søgt om hotelenheder
14. Niels Juels Gade 5 og 7: søgt om hotel

Hvad angår spørgsmål om skjult hoteldrift, så har forvaltningen ingen igangværende anmeldelsessager vedr. erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse på de 14 adresser. Forvaltningen er dog blevet gjort opmærksom på mulig ulovlig udlejning af ulovligt etablerede hotellejligheder på Løngangsstræde.

Ad. 4

Af de 14 hotelsager, der forelægges Klima-, Miljø- og Teknikudvalget mandag den 16. marts 2026, er en enkelt ejendom, Halmtorvet 20, omfattet af en lokalplan, der ikke muliggør anvendelse til bolig. De resterende 13 af ejendommene ligger i områder, hvor der med de nuværende planmæssige rammer vil kunne etableres boliger. En eventuel anvendelsesændring til bolig vil dog kræve byggetilladelse og det vil således være under forudsætning af, at de konkrete projekter overholder gældende bygge- og planlovgivning.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør