



Notat

Københavns kommunes høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen evaluering af tilsynet af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i april 2025 indsendt understående høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsens evaluering af tilsynet af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig. Styrelsens evaluering af reglerne forventes i 2025.

Forvaltningens høringssvar indeholder opmærksomhedspunkter, samt konkrete forslag til justeringer af loven vedrørende indførelse af lovpligtig registrering af boliger, der bliver udlejet til ferie- og fritidsformål samt indberetningspligt om antal dage, boliger bliver udlejet til ferie- og fritidsformål, og at disse oplysninger bliver tilgængelige for kommunerne.

16-09-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 18805

Dokumentnummer i F2
218421

Sagsnummer i eDoc
2025-0279987

Rådhussekretariatet

Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452



Høringsspørgsmål

Plan- og Landdistriktsstyrelsen evaluerer tilsynet af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Reglerne findes i sommerhuslovens §§ 5 og 6 og har været gældende i nu knap 6 år. I kan læse nærmere om reglerne [her](#).

Styrelsen vil til brug for evalueringen gerne høre jeres erfaringer m.v. med reglerne. Vi har derfor her stillet nogle åbne spørgsmål.

Tekstboksene kan udvides efter behov.

Eventuelle data fra bilag m.v. bedes så vidt muligt anføres i tekstboksene.



1. Hvordan har I oplevet effekten af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig i forhold til jeres målgruppe/område?

Hvilke særlige opmærksomhedspunkter kan nævnes?

Svar:

Det er Københavns Kommunes oplevelse, at de regler, der blev indført i 2019, ikke har været mulige at administrere efter.

Københavns Kommune administrerer kap. 1 i lov om boligforhold, hvor der i § 7, stk. 4, er refereret til sommerhuslovens § 5 og § 5, stk. 6, nr. 1.

Med indførelsen af sommerhuslovens regler er ejer/beboer undtaget krav om kommunens samtykke, jf. § 7, stk. 1, i lov om boligforhold, når blot udlejning til ferie-/fritidsformål af helårsboligen overholder udlejningsloftet. Dvs. udlejning af egen fulde helårsbolig maksimalt bliver udlejet 30 dage pr. kalenderår til ferie-/fritidsformål, eller ved brug af deleøkonomisk platform maksimalt 70 dage pr. kalenderår.

Københavns Kommune har ikke haft benyttet sig af muligheden i sommerhuslovens § 6 til at hæve grænsen fra 70 dage pr. kalenderår til 100 dage pr. kalenderår.

Indtil indførelsen af regelsættet havde Københavns Kommune administreret kravet om kommunens samtykke efter § 7, stk. 1, i lov om boligforhold meget restriktivt. Bestemmelsen bestemmer, at en helårsbolig ikke uden kommunens samtykke må tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (Fx udlejning til ferie-/fritidsformål som Airbnb etc.).

Indførelsen af regelsættet 2019 betød, at det i administrationsgrundlaget blev uklart, hvornår samtykke efter § 7, stk. 1, i lov om boligforhold er påkrævet. Det skyldes, at lovteksten angiver antal dage pr. kalenderår, og kommunen har ikke adgang til oplysninger om antal dage pr. kalenderår, som en helårsbolig bliver udlejet.

Selv hvis kommunen fik adgang til de oplysninger, som SKAT indberetter til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, er det alene indtægter for udlejning til ferie-/fritidsformål, der er kendt, men ikke antal dage pr. kalenderår, som lovteksten angiver ([Historisk aftale med Airbnb træder i kraft fra 1. juli 2019 | Skatteministeriet](#)).



Med andre ord er det uklart, om udlejningsloftet for en given helårsbolig bliver overskredet, og dermed også uklart, om samtykkekravet efter § 7, stk. 1 gælder.

Allerede forud for indførelsen af regelsættet havde kommunen udfordringer med at kunne løfte bevisbyrden for ulovlige anvendelsesændringer af boliger, der på mere eller mindre permanent basis benyttes til erhvervsmæssig ferieudlejning. Indførelsen af regelsættet fra 2019 har ikke gjort det nemmere for kommunen at løfte bevisbyrden for, at helårsboliger ulovligt bliver benyttet til ferie-/fritidsformål.

Det er Københavns Kommunes erfaring, at der med indførelsen af reglerne er åbnet op for omgåelse i større grad end tidligere. Det ses, at professionelle aktører med tomme boliger eller ved folkeregistrering af stråmand på adresser, annoncerer løbende på diverse deleøkonomiske platforme om udlejning af boligerne til ferie-/fritidsformål – uanset om boligerne er med bopælspligt. Det er ved blik på annonceringen mistanke, om, at boligerne bliver anvendt til ferie-/fritidsformål på mere eller mindre permanent basis.

Uanset om boligen er med krav om helårsbeboelse (bopælspligt), er det derfor relevant for kommunen at kende omfanget af en boligs benyttelse til ferie-/fritidsformål, da kommunen også administrerer plan- og byggelovgivningen.

Hvis udlejning til ferie-/fritidsformål af en bolig antager et så stort omfang og/eller får karakter af erhvervsmæssig udlejning, vil det være i strid med den byggetilladelse til (helårs-)bolig, som boligen har. Kommunen har derfor brug for at kende omfanget af en boligs benyttelse til ferie-/fritidsformål for at kunne administrere korrekt efter byggelovgivningen, herunder vejlede om, hvornår et forhold skal lovliggøres.

Det kan også være, at boligen er omfattet af en lokalplan med bestemmelse om anvendelse til helårsbeboelse, hvorefter boligens benyttelse til ferie-/fritidsformål vil være lokalplanstridig – uanset omfanget. Har lokalplanen alene krav om anvendelse til boligformål, ligger det indenfor bestemmelsen at benytte boligen (uanset bopælspligt) til ferie-/fritidsformål, men omfanget får betydning for lovligheden efter lokalplanen, hvis udlejning til ferie-/fritidsformål sker systematisk og har karakter af erhvervsmæssig udlejning.

Kommunen har erfaret gennem de anmeldelser, som kommunen har modtaget, hvor anmelder har henvist til annoncer, at der i annoncerne ikke er angivet nogen konkret adresse. Det er således bevismæssigt svært at identificere fra hvilken konkret adresse, udlejningen til ferie-/fritidsformål sker.



Adressen har relevans i forhold til at afklare, om det er egen fulde helårsbolig, der udlejes, og/eller om det er en adresse omfattet af en lokalplan med bestemmelse om anvendelse til helårsbeboelse.

Dertil kommer, at der i annoncerne ikke er angivet antal dage, som boligen har været udlejet, men det er dog muligt at lave en usikker optælling ud fra diverse tilbagemeldinger fra feriegæster, hvis feriegæster oplyser om opholdets omfang, og via antal anmeldelser af boligen i forhold til annonceringsperioden.

Oplysningerne, som kommunen indhenter, kommer i partshøring hos ejer/bruger, hvor ejer/bruger oplyses om § 10 i retssikkerhedsloven (Forbud mod selvinkriminering).

På den baggrund er det svært, hvis ikke umuligt for kommunen at løfte bevisbyrden i sager, der er anmeldt til kommunen, hvor der er mistanke om ulovlig udlejning til ferie-/fritidsformål i forhold til de regler, som kommunen administrerer (Dvs. § 7 i lov om boligforhold, samt plan- og byggelovgivningen).

2. Hvordan ser I, at reglerne fremadrettet kunne indrettes?

Anfør gerne konkrete forslag, og uddyb dem gerne.

Svar:

Efter kapitel 1 i lov om boligforhold, som Københavns kommune administrerer, skal helårsboliger (Dvs. boliger med bopælspligt) benyttes til helårsbeboelse.

For at kunne administrere reglerne i dette kapitel, skal det være tydeligt ved undtagelse fra samtykkekravet, hvor der henvises til udlejningsloftet i sommerhusloven, hvornår udlejningsloftet er overskredet.

Det foreslås,

- At før man kan udleje sin helårsbolig, skal man indhente tilladelse fra myndighederne, herunder kommunen, og at man i samme ombering skal kunne bevise, at boligen er ens egen helårsbolig (fx folkeregistertilmelding).



- At alle adresser, hvor der sker udlejning af boliger til ferie-/fritidsformål, bliver registreringspligtige og forpligtet til at oplyse om antal udlejningsdage pr. kalenderår. Reglen bør være gældende lokalt således, at der sondres mellem storbyproblematik (Kommuner med stort antal boligsøgende) og landdistriktskommuner. Dvs. der skelnes mellem sommerhuse og boliger i storbyer, hvor der fx er lokalplaner med krav om boligers anvendelse til helårsbeboelse.
- At udlejningsplatforme har pligt til at udlevere konkrete adresser til myndighederne i forhold til de annoncer, som kommunen undersøger i konkrete sager.
- At definitionen på "egen fulde helårsbolig" præciseres i lovteksten således, at det bliver klart, hvornår det ikke er egen fulde helårsboliger, der bliver udlejet til ferie-/fritidsformål. Fx hvis halvdelen eller mere udlejes til ferie-/fritidsformål (Dvs. en del af boligen aflåses i ferieudlejningsperioden).

Disse forslag vil også afhjælpe udfordringerne ved administrationen efter plan- og byggelovgivningen, når omfang af udlejning til ferie-/fritidsformål på konkrete adresser dermed bliver klarlagt.

Hvis det ikke bliver muligt for kommunen at få adgang til oplysninger om antal dage pr. kalenderår, som en helårsbolig bliver udlejet, foreslås lovteksten ændret således, at det bliver muligt at afklare, hvornår kravet om kommunens samtykke til ferie-/ fritidsudlejning gælder.