

Evaluering af tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen



Titel: Evaluering af tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Udgivet: 2025

Udgiver: Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

T: 3330 7010

M: plst@plst.dk

W: plst.dk og plst.dk/udlejning

Indhold

1. Indledning.....	4
1.1 Opsummering.....	4
2. Reglerne for udlejning af egen fulde helårsbolig	6
2.1 Udlejning af egen fulde helårsbolig (sommerhuslovens § 5).....	6
2.2 Hævelse af grænse for udlejning af egen fulde helårsbolig (sommerhuslovens § 6)	7
3. Tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig	8
3.1 Anmeldelsernes karakter og det typiske sagsforløb for tilsynssager	8
3.2 Oplysninger til brug for sagsbehandlingen.....	9
4. Tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig.....	11
4.1 Generel vurdering af sagsbehandling og oplysninger	13
5. Om antallet af tilsynssager	13
5.1 Manglende grundlag for opstart af tilsynssager	14
5.2 Forholdet er omfattet af andre bestemmelser i sommerhusloven.....	14
5.3 Forholdet anmeldes ikke	15
6. Erfaringer fra berørte høringsparter	15
6.1 Opsummering af hovedbudskaberne i høringssvarene	15
7. Erfaringer med kommunernes bistand med tilsynet	16
7.1 Perspektivering af kommunernes rolle i tilsynet.....	17
8. Kommunernes hævelse af udlejningsgrænse.....	18
9. Fremtidige forhold med betydning for tilsynet	19
9.1 Anvendelse af internationalt modtagne oplysninger under DAC7-direktivet til andet end skattemæssige formål.....	19
9.2 Forordningen om korttidsudlejning	20
9.3 Overvejelse om en lovbestemt oplysningspligt.....	21
10. Bilagsoversigt.....	23

1. Indledning

Som led i udmøntningen af den politiske aftale "Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien" fra 2018 blev der med en lovændring af sommerhusloven¹ indført nye regler for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Med lovændringen blev der indført en fast udlejningsgrænse for privatpersoners udlejning af egen, fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. på henholdsvis 30, 70 og op til 100 dage. Grænserne for antal årlige udlejningsdage afhænger af, om borgeren benytter en udlejningsformidler, som indberetter indtægterne til skattemyndighederne, og om kommunalbestyrelsen har hævet grænsen for udlejning. Dette skulle tilskynde til brug af udlejningsformidlere, som fra 2021 automatisk har indberettet udlejningsindtægter til indkomstregisteret.

I forbindelse med lovforslaget blev det aftalt, at tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig skulle evalueres i 2022. Denne evaluering er, jf. ministerens orientering d. 8. september 2022 til Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg², udskudt fra 2022 til 2024 grundet reduceret udlejningsaktivitet som følge af COVID-19-pandemien. Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer, Folketingets Boligudvalg samt en række interessenter blev i december 2024 orienteret om, at evalueringen er forsinket og først vil foreligge i 2025³.

1.1 Opsummering

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har siden lovændringens ikrafttræden 1. maj 2019 og til d. 14. maj 2025 modtaget og færdigbehandlet 161 tilsynssager, hvoraf 13 sager har vedrørt udlejning af egen fulde helårsbolig. Ingen af disse 13 sager har ført til sanktioner.

Erfaringerne med tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig viser, at det ikke er muligt at føre et effektivt og aktuelt tilsyn med de nuværende redskaber. Tilsynet er udfordret af ikke at have adgang til valide og kontrollerbare oplysninger om udlejningsaktiviteten, herunder antallet af udlejningsdage. Oplysninger om antal udlejningsdage er nødvendige for tilsynsførelsen, idet antal udlejningsdage udgør selve grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig. Det bemærkes, at dette forhold allerede var kendt ved lovens vedtagelse. Tilsynet er dertil begrænset af ikke at have mulighed for at henhøre udlejningsprofiler m.v. på deleøkonomiske platforme til konkrete udlejere af en ejendom.

Den manglende adgang til kontroloplysninger har betydet, at sagsbehandlingen ofte har varet længe, blandt andet da der bruges betragtelig tid på anmodning om og særligt afventning på modtagelse af oplysningerne fra anmeldte. Den manglende adgang til oplysninger har i øvrigt betydet, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen hidtil ikke har startet tilsynssager om udlejning af egne fulde helårsbolig af egen drift.

Erfaringerne med tilsynet viser, at udlejninger, som kunne fremstå som udlejning af egen fulde helårsbolig, i stedet omhandler udlejning af enkelte værelser, sekundære boliger, egentlig

¹ Lov nr. 368 af 9. april 2019 om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven.

² <https://www.ft.dk/samling/20211/almdel/bou/bilag/171/2619997.pdf>

³ <https://www.ft.dk/samling/20241/almdel/UL%C3%98/bilag/40/2954554.pdf>

hotelvirksomhed, eller juridiske personers udlejning. Sådanne udlejninger er omfattet af sommerhuslovens generelle udlejningsbestemmelse (§ 1). Som udgangspunkt er der videre rammer for udlejning efter § 1, stk. 1, nr. 1 (som blandt andet regulerer privates udlejning af enkelte værelser) end efter reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig. Der er tætte snitflader mellem de forskellige udlejningstyper ifølge sommerhusloven, hvor enkelte detaljer kan være afgørende for hvilket regelsæt der finder anvendelse. Afklaring af det konkrete udlejningsforhold er en væsentlig del af tilsynets opgave og peger på, at en præcisering af reglerne genstandsfelt kan overvejes.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har indhentet bidrag til evalueringen fra en række relevante interessenter. Kommuner og erhvervsorganisationer udtrykker overordnet en bekymring over den manglende mulighed for at føre et effektivt tilsyn, blandt andet som følge af manglende oplysninger.

Indhentelsen og anvendelsen af internationale DAC7-data kan eventuelt bidrage til tilsynet, men disse data indeholder ikke nødvendigvis oplysninger om antal udlejningsdage, og da styrelsen allerede har modtaget afslag fra flere lande om indhentelse af disse data, vurderes dette bidrag samlet set begrænset.

Som mulige løsninger på den manglende adgang til oplysninger peger evalueringen på implementering af forordning om korttidsudlejning eller indførelsen af en lovbestemt oplysningspligt i konkrete tilsynssager ved begrundet mistanke. Det kan hertil anbefales at følge, hvordan andre EU-medlemslande implementerer STR-forordningen, inden der træffes beslutning om eventuel dansk implementering.

Evalueringen peger desuden 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.

Både en implementering af forordningen om korttidsudlejning og en indførelse af en lovbestemt oplysningspligt i konkrete tilsynssager ved begrundet mistanke må forventes at kunne styrke muligheden for at tilvejebringe nødvendige oplysninger for tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig. Begge løsninger kræver dog nærmere undersøgelser for at afklare de herved forbundne omkostninger samt om en lovbestemt oplysningspligt kan gennemføres inden for EU-retten, herunder forordningen om digitale tjenester (DSA). Det bemærkes, at implementeringen af forordningen om korttidsudlejning vil indebære omkostninger til etablering og drift af et nyt IT-system. De gennemsnitlige udgifter pr. tilsynssag må derfor forventes at stige i forhold til tilsynet i dag.

Muligheden for, at kommunerne eventuelt kan gives en større rolle i tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig, skal ses i lyset af, at kommunerne som myndighed administrerer lov om boligforhold, der blandt andet regulerer bopælspligten. Kendskabet til den konkrete boligstatus, anvendelse og omfanget af udlejning har betydning for både tilsynet efter lov om boligforhold og tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig. Dertil er der en sammenhæng mellem kommunernes lokalplanlægning for boligområder - herunder for områder udlagt til helårsbeboelse - og sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig.

På denne baggrund anbefales det at undersøge mulighederne for at give kommunerne en større rolle i tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig. Herunder kan det undersøges, om tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig helt eller delvist kunne føres af den enkelte kommune. Det kan f.eks. undersøges, om det skal være muligt for en kommune at overtage tilsynet inden for den enkelte kommune.

En nærmere undersøgelse vil blandt andet skulle afdække, om der er synergieffekter mellem sagsområderne, der kunne understøtte en mere effektiv tilsynsførelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig. En mere effektiv tilsynsførelse kan bestå i, at indsamling og deling af data placeres hos

den enkelte kommune og dermed én samlet myndighed. Det vil potentielt kunne betyde hurtigere sagsbehandlingstid, da kommunerne dermed ikke ville skulle afvente oplysninger fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen og sagsbehandlingen kan foregå parallelt i den enkelte kommune.

En større rolle for kommunerne vurderes dog samtidig at skulle kombineres med tiltag for at styrke adgangen til oplysninger om udlejningsaktiviteten for at sikre et mere effektivt tilsyn.

2. Reglerne for udlejning af egen fulde helårsbolig

Evalueringen vedrører tilsynet med privatpersoners udlejning af egen fulde helårsbolig. Reglerne fremgår af sommerhuslovens §§ 5-6 og fastsætter tre mulige udlejningsgrænser for udlejning af egen fulde helårsbolig:

- Hvis udlejningen af egen fulde helårsbolig foretages privat uden brug af udlejningsplatform, er grænsen 30 dage pr. kalenderår.
- Hvis udlejningen af egen fulde helårsbolig udelukkende formidles via udlejningsplatform, der indberetter lejeindtægten til Skatteforvaltningen, er grænsen 70 dage pr. kalenderår.
- Den enkelte kommunalbestyrelse kan hertil beslutte at hæve grænsen for udlejningen af egen fulde helårsbolig, der udelukkende formidles via udlejningsplatform, der indberetter lejeindtægten til Skatteforvaltningen, fra 70 dage og op til 100 dage pr. kalenderår.

I det følgende uddybes bestemmelserne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

2.1 Udlejning af egen fulde helårsbolig (sommerhuslovens § 5)

Genstanden for udlejning efter sommerhuslovens § 5 er den faste ejendom, som lovligt og faktisk tjener til ejerens eller brugerens fulde helårsbolig. Reglen omhandler udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. og gælder således ikke udlejning til helårsbeboelse. Reglen omhandler alene privates udlejning, dvs. hverken juridiske personers udlejning⁴ eller hotelvirksomhed.

Hvornår en bolig kan siges at *tjene til* en ejers eller brugers fulde helårsbolig, afgøres, f.eks. i tilfælde, hvor en person ejer flere ejendomme, som kan anvendes til helårsbeboelse, ud fra en samlet vurdering af forskellige momenter. Herunder ejerens eller brugerens faktiske ophold i boligen, idet en ejer eller en bruger kun kan have fast helårsbolig i én bolig, en persons bopælsregistrering i CPR samt boligens lovlige anvendelse som helårsbolig i henhold til lovgivningen i øvrigt.

Ved *fulde* helårsbolig forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn, om der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, eller om der er tale om udlejning af dele af en helårsbolig, f.eks.

⁴ Reguleret ved sommerhuslovens § 1, stk. 4.

udlejning af et eller flere værelse(r) i boligen. Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst.

De helårsboliger, som er omfattet af § 5, er som udgangspunkt ejer-, leje- og andelsboliger. Fritidsboliger og sommerhuse, der anvendes som helårsbolig efter reglerne i kapitel 7 og 8 i planloven, er ligeledes omfattet.

2.1.1 Den generelle regel for privates udlejning (sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1)

Vurderes den privates udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. ikke at være af den *fulde* helårsbolig, men i stedet af værelser i boligen, vil udlejningen være reguleret af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Privates udlejning af hele ejendomme, som imidlertid ikke *tjener til* en ejers eller brugers fulde helårsbolig - f.eks. sommerhuse, fleksboliger og andre fritidsboliger, herunder også lejligheder, der ikke tjener som helårsbolig - reguleres også af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Hvis udlejningen vurderes at være omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1 har dette betydning for det udlejningsomfang, der som udgangspunkt er muligt i medfør af sommerhusloven. Som udgangspunkt er der videre rammer for udlejning efter § 1, stk. 1, nr. 1 end efter reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Hvis udlejning efter § 1, stk. 1, nr. 1 er *erhvervsmæssig*, kræves tilladelse hertil, jf. § 2. *Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.*⁵ af d. 8. januar 2021 beskriver praksis for hvornår en udlejning efter § 1, stk. 1, nr. 1 vurderes at være erhvervsmæssig og dermed kræver tilladelse efter § 2.

Det er således centralt for tilsynet at fastslå den præcise karakter af den konkrete udlejning.

2.2 Hævelse af grænse for udlejning af egen fulde helårsbolig (sommerhuslovens § 6)

Af sommerhuslovens § 6, stk. 1 fremgår, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejers eller brugers fulde helårsbolig fra 70 dage pr. kalenderår, jf. § 5, stk. 2 og 3, og op til 100 dage pr. kalenderår.

Kommunalbestyrelsen kan ikke beslutte at hæve grænsen på 30 dage, som er angivet i § 5, stk. 1 (dvs. hvor der ikke sker formidling og indberetning foretaget af virksomhed).

Kommunalbestyrelsens beslutning skal som udgangspunkt træffes i ét kalenderår med virkning fra et kommende kalenderår. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at træffe en ny beslutning for hvert kalenderår. Den senest trufne beslutning er gældende, indtil kommunalbestyrelsen træffer en ny beslutning.

Kommunalbestyrelsen kan ved ny beslutning ændre en fastsat grænse i både op- og nedadgående retning inden for rammerne af bestemmelsen, hvis forudsætningerne for en tidligere truffet beslutning har ændret sig. Kommunalbestyrelsen kan herunder beslutte, at der ikke længere skal gælde en højere grænse end 70 dage pr. kalenderår.

⁵ https://www.plst.dk/Media/637909630673106099/vejledning_om_udlejning_af_sommerhuse_i_danmark_1.pdf.

Kommunalbestyrelsen kan dog ikke fastsætte en lavere grænse end 70 dage. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at nedsætte en tidligere fastsat grænse, må denne beslutning tidligst få virkning fra et kommende kalenderår.

Det fremgår af § 6, stk. 2, at kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal offentliggøres på kommunens hjemmeside. Herigennem sikres det, at ejere og brugere kan gøre sig bekendt med de grænser, som gælder i kommunen. Den til enhver tid gældende grænse skal altid fremgå af hjemmesiden. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 6, stk. 1, skal meddeles til ministeren for byer og landdistrikter, jf. § 6, stk. 3. Se nærmere afsnit 8.

3. Tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig

Plan- og Landdistriktsstyrelsen fører tilsynet med overholdelsen af sommerhusloven, herunder reglerne vedrørende udlejning af egen fulde helårsbolig. I de følgende afsnit beskrives tilsynet med reglerne.

3.1 Anmeldelsernes karakter og det typiske sagsforløb for tilsynssager

Tilsynet udøves i overvejende grad som et reaktivt tilsyn. En tilsynssag startes typisk på baggrund af en modtaget anmeldelse. Der er ingen formkrav til en anmeldelse, som kan være fra såvel privatpersoner som fra offentlige myndigheder, eller andre. Styrelsen modtager og sagsbehandler også anonyme anmeldelser.

Efter modtagelse af anmeldelse påbegynder styrelsen en tilsynssag, medmindre anmeldelsen er åbenbar grundløs⁶. Anmelder er som udgangspunkt ikke part i sagen.

Styrelsen kan i princippet starte en tilsynssag af egen drift, såfremt styrelsen bliver opmærksom på forhold i strid med sommerhuslovens regler. Imidlertid foreligger valide og kontrollerbare oplysninger om antal udlejningsdage almindeligvis ikke, og dermed har styrelsen ikke det nødvendige og tilstrækkelige grundlag for at starte og føre tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig af egen drift.

Der anmeldes typisk en navngiven person, en juridisk person (f.eks. et selskab), eller en ejendoms adresse. Styrelsen vurderer, hvem der er faktisk part i sagen. En anmeldelse kan således anføre en *juridisk person* (f.eks. ejendommens ejer, eller en mellemliggende lejer) som værende den lovovertrædende, hvor styrelsen ved opslag i CPR dog kan konstatere, at der sker beboelse, hvilket kan indikere *beboerens* udlejning af egen fulde helårsbolig.

En anmeldelse, og dermed tilsynssagen, kan omhandle både udlejning af egen fulde helårsbolig og udlejning af øvrige ejendomme.

Når ejendom og sagens part er identificeret, sender styrelsen et startbrev til parten. I startbrevet informeres om sagsforholdet og reglerne, og den anmeldte anmodes om yderligere oplysninger om f.eks.

⁶ Eksempelvis manglende identifikation af ejendom, eller angivelse af forhold, der ikke omhandler udlejning ifølge sommerhusloven.

udlejningens omfang ved udfyldelse af erklæringsskema. Hertil indhenter styrelsen selv de oplysninger, der måtte være tilgængelige om udlejningen, se følgende afsnit.

Hvis styrelsen på baggrund af de oplysninger, der har kunnet indsamles i sagen, vurderer, at der foregår et ulovligt forhold, meddeler styrelsen påbud om ophør heraf (lovliggørelse). Forud herfor foretages almindeligvis en partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19.

Hvis anmeldte efterkommer påbuddet, herunder dokumenterer lovliggørelsen, kan sagen afsluttes. Hvis anmeldte ikke efterkommer påbuddet, kan styrelsen indgive politianmeldelse. Sommerhuslovens § 10 b hjemler bødestraf.

Styrelsen kan i sager om udlejning af egen fulde helårsbolig udstede administrativt bødeforlæg, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angivne bøde, jf. sommerhuslovens § 10 c.

3.2 Oplysninger til brug for sagsbehandlingen

Tilsynet har adgang til de oplysninger, som anmelder og anmeldte bidrager med, samt oplysninger fra diverse registre. Disse udgøres primært af BBR, CPR, indkomstregisteret, tinglysningsoplysninger og planoplysninger.

Gennem et internt dataforespørgselsmodul indhentes oplysninger om ejendommen samt udlejningsindtægter fra Skatteforvaltningen i konkrete tilsynssager. Hvad angår oplysningerne om udlejningsindtægter er der tale om *lejeindtægter* fra forskudsopgørelsen og årsopgørelsen, samt kontroloplysninger vedrørende *indberettede lejeindtægter* fra danske udlejningsformidlere. Oplysningerne kan anvendes som indikative oplysninger om udlejningsomfang i tilsynssagerne, men kan ikke påvise et udlejningsomfang, da blandt andet udlejningspris pr. overnatning typisk varierer mellem sæsoner, hovedferieperioder, helligdage m.v.

Styrelsen har ikke adgang til oplysninger om udlejningsaktiviteter og lejeindtægter indberettet fra udlejningsplatforme hjemmehørende i et andet EU-land (såsom Airbnb i Irland og Booking.com i Nederlandene) gennem dataforespørgselsmodulet. Indikative oplysninger om udlejningsaktivitet findes således ikke i sådanne tilsynssager, medmindre det er lykkedes at indhente oplysningerne på anden vis. Sidstnævnte er nærmere behandlet i afsnit 9.1.

Oplysningerne indhentet via dataforespørgselsmodulet kan alene tilgås i enkeltsager og indsamles og samkøres ikke i en bredere sammenhæng.

3.2.1 Oplysninger om udlejer og udlejningsenheden

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i dag ingen systematisk adgang til oplysninger om, *hvem udlejer er og hvilken ejendom (adresse) en given udlejningsenhed udgør*. Oplysninger om ejendommen indgår typisk i de anmeldelser, som styrelsen modtager, mens oplysninger om udlejer ikke altid er til stede.

I sit tilsyn bruger styrelsen således ressourcer på at afdække, hvilken ejendom der er tale om, samt især hvem udlejer er. Dette har vist sig særligt ressourcekrævende i tilsynssager med mere komplekse ejer-lejer-bruger-forhold. Et eksempel herpå er sager, hvor en ejer af en ejendom udlejer ejendommen til en virksomhed (juridisk person). Denne virksomhed udlejer ejendommen til en privatperson, der udlejer ejendommen til ferie- og fritidsformål m.v. via en udlejningsplatform.

Tilsynets sagsoplysning er i vid udstrækning afhængig af parternes villighed til at udlevere oplysninger, eksempelvis om mellemliggende lejeforhold i form af bl.a. lejekontrakter. Forsøg på indhentning af sådanne oplysninger er tidskrævende og resulterer ikke nødvendigvis i fremskaffelsen af oplysningerne. Samtidig har styrelsen ikke mulighed for at kontrollere de indhentede oplysningers rigtighed.

Den manglende mulighed for at identificere den faktiske udlejer af en ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. giver mulighed for virksomheders omgåelse af reglerne. Styrelsen har således ringe mulighed for at kontrollere, om det reelt er en virksomhed, der står bag udlejningen til ferie- og fritidsformål. En sådan udlejning ville kræve en tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 4, hvilket som følge af sommerhuslovens restriktive tilladelsespraksis sjældent meddeles.

Sådanne omgåelsestilfælde omtales blandt andet i Københavns Kommunes høringssvar i bilag 1. En sådan omgåelse udgør et særligt misbrug af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig. Styrelsen er opmærksom på problemstillingen i sin tilsynsførelse og undersøger i konkrete sager, om omgåelsestilfældet gør sig gældende.

3.2.2 Oplysninger om udlejningsdage

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i dag ingen *lovfæstet* adgang til oplysninger om antal udlejningsdage, og kan derfor ikke afkræve hverken anmeldte eller udlejningsplatforme at oplyse herom, da der ikke er nogen oplysningspligt. Det er imidlertid netop antal udlejningsdage som der reguleres efter i bestemmelserne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Tilsynet er således udfordret ved, at det ikke har de redskaber, som på tilstrækkelig og nødvendig vis kan tilvejebringe kontrollerbare og valide oplysninger om, hvorvidt en udlejning af egen fulde helårsbolig overstiger udlejningsgrænserne, og dermed om udlejningen er lovlig eller ikke.

Styrelsen kan *anmode anmeldte* om oplysninger om antal udlejningsdage (almindeligvis ved erklæringsskemaer). Denne mulighed har styrelsen anvendt i sagsoplysningen af adskillige tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig. Det er dog som udgangspunkt ikke muligt for styrelsen at validere og kontrollere anmeldtes afgivne oplysninger. Den manglende mulighed for kontrol af oplysningerne skaber mulighed for omgåelse af reglerne.

Styrelsen har dertil mulighed for at *anmode et anvendt udlejningsbureau/-platform* om oplysninger om antal udlejningsdage. Denne mulighed har styrelsen ikke anvendt i tilsynssagerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, bortset fra ét tilfælde, som imidlertid ikke førte til udlevering af oplysningerne. Baggrunden for den manglende anvendelse er den generelle erfaring fra øvrige tilsynssager, hvor bureauer typisk afslår udlevering af oplysninger, f.eks. med henvisning til GDPR.

Skattestyrelsen har i 2025 videresendt oplysninger om enkelte kontrolskattesager til styrelsen. Heri indgår oplysninger om antal udlejningsdage (antal overnatninger), der fremgår af opgørelser fra anvendt udlejningsplatform, som sagernes respektive udlejere har fremsendt. Skattestyrelsens oplysninger har resulteret i oprettelse af tilsynssager. Oplysningerne om antal udlejningsdage i de enkelte oversendte kontrolskattesager er nogle, som kontrolskattesagens udlejer selv har fremsendt til Skattestyrelsen. Udlejerne har over for Skattestyrelsen ikke en oplysningspligt og oplysningerne er derfor generelt ikke tilgængelige i kontrolskattesagerne.

Oplysninger til brug for behandlingen af tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig kan sammenfattende inddeles i:

- Oplysninger, der angiver hvem den faktiske udlejer er, samt hvilken ejendom, der udlejes. Aktuelt kan disse oplysninger ikke indhentes som kontrollerbare data.
- Oplysninger, der påviser en udlejningsaktivitet og eventuelt indikerer et omfang heraf, men ikke direkte viser antal udlejningsdage. Disse oplysninger kan typisk indhentes i konkrete sager.
- Oplysninger, der direkte viser antal udlejningsdage. Aktuelt kan disse oplysninger ikke indhentes som kontrollerbare data.

4. Tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig

I perioden 1. maj 2019 (hvor reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig trådte i kraft) til 14. maj 2025 har styrelsen modtaget anmeldelser førende til 246 tilsynssager, hvor 85 af sagerne fortsat er under behandling. Af de 246 tilsynssager var der i 54 sager i CPR-registeret registreret en eller flere personer med bopælsadresse på ejendommene på anmeldelsestidspunktet, hvilket indikerer, at der kan være tale om udlejning af egen fulde helårsbolig. Sådant registrering er dog ikke lig med udlejning af egen fulde helårsbolig, eksempelvis hvis der alene udlejes værelser eller der ingen udlejning kan konstateres.

Til brug for evalueringen er de færdigbehandlede tilsynssager modtaget i perioden 1. maj 2019 til 14. maj 2025 gennemgået med henblik på at kortlægge sagernes karakter, oplysningen af sagerne samt deres udfald. Gennemgangen har ikke inkluderet *åbne* tilsynssager, da det først i forbindelse med sagsbehandlingen bliver endeligt afgjort, om tilsynssagen vedrører udlejning af egen fulde helårsbolig, eller anden udlejning efter sommerhusloven.

Der er på denne baggrund 161 færdigbehandlede tilsynssager, hvoraf 13 (godt 8 %) vurderes at udgøre tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Der er ikke nødvendigvis tale om en tilsynssag om udlejning af egen fulde helårsbolig som følge af, at *anmelder* anfører, at der sker udlejning via en nærmere navngiven platform, at udlejningsgrænserne er overtrådt med videre, da styrelsens nærmere undersøgelse af et forhold f.eks. kan afdække, at ejendommen ikke tjener til ejer eller brugers helårsbolig, at der alene udlejes enkelte værelser, at udlejer er en juridisk person, eller at der er tale om hotelvirksomhed. Sådanne tilfælde er i stedet reguleret ved sommerhuslovens § 1 og udgør eksempler på forhold, der kan være indeholdt i de øvrige 148 tilsynssager.

De behandlede tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig er i høj grad koncentreret i hovedstadsområdet, se tabel 1.

Kommune	Antal tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig
Aarhus Kommune	1
Gentofte Kommune	1
Københavns Kommune	10
Sønderborg Kommune	1

Tabel 1. Kommunal fordeling af tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Gennemgangen af tilsynssagerne har haft fokus på muligheden for at indhente oplysninger om antal udlejningsdage, idet denne oplysning er afgørende for sagens udfald.

En gennemgang af de 13 tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig viser, at for størsteparten af tilsynssagerne har styrelsen anmodet den anmeldte part om oplysninger om antal udlejningsdage og modtaget svar herom.

Borgerne bidrager dermed i almindelighed med egne oplysninger om deres udlejninger til ferie- og fritidsmæssige formål m.v. Tilsynet kan dog ikke kontrollere og validere oplysningernes rigtighed. Oplysningerne mangler i flere tilfælde entydighed, og kvaliteten af oplysningerne er i flere tilfælde tvivlsom. Tilsynet må imidlertid arbejde med de tilgængelige oplysninger og lægge disse til grund i sine vurderinger.

Styrelsens tilsynsarbejde afhænger i stor grad af, at den anmeldte oplyser, hvor mange udlejningsdage vedkommende har haft. Hertil kan nævnes, at den anmeldte part ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag (retten til ikke at inkriminere sig selv). Det er således frivilligt, om anmeldte vil benytte retten til at komme med bemærkninger til sagen. Da styrelsen reelt ikke har mulighed for at indhente oplysninger om antal udlejningsdage fra andre kilder end den anmeldte, må styrelsen derfor lægge disse oplysninger til grund i sin vurdering.

Modsat har styrelsen ikke anmodet anvendte udlejningsbureauer/-platforme om disse oplysninger. Dette skal ses i lyset af den generelle tendens i øvrige tilsynssager - tidligere såvel som aktuelt - med afslag fra bureauerne på anmodninger. Styrelsen har i nyere praksis indført, at sådanne anmodninger er obligatoriske, også selvom anmodningerne til stadighed typisk ignoreres af bureauerne.

Styrelsen har derudover mulighed for at anmode kommunerne om oplysninger til behandlingen af tilsynssagerne, men da kommunerne ikke har oplysninger om antal udlejningsdage, kan dette som udgangspunkt ikke belyse sagen yderligere.

Nedenfor er årsag til lukning af de afsluttede tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig opgjort.

Årsag til lukning af tilsynssag om udlejning af egen helårsbolig

Manglende dokumentation for udlejning i strid med reglerne.	Forhold ophørt eller bortfaldet	Påbud, administrativt bødeforlæg eller politianmeldelse
10	3	0

Tabel 2. Årsag til lukning af tilsynssag om udlejning af egen helårsbolig.

Manglende dokumentation af overtrædelse af udlejningsgrænserne er årsag til lukning af de fleste tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig. Dette kan skyldes manglende adgang til oplysninger eller at de tilgængelige oplysninger (almindeligvis de selverklærede antal udlejningsdage) viser, at udlejningsgrænsen ikke er overskredet.

I enkelte tilfælde er ophør eller bortfald af det pågældende forhold årsag til lukning. Eksempel herpå er fraflytning af ejendommen.

Ingen tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig har ført til påbud, administrativt bødeforlæg eller politianmeldelse.

4.1 Generel vurdering af sagsbehandling og oplysninger

Sagsbehandlingen af tilsynssager vedrørende udlejning af egen fulde helårsbolig har været præget af manglende adgang til objektive, systematiske og valide oplysninger om antal udlejningsdage, hvilket åbner mulighed for omgåelse af reglerne, idet det ikke er muligt at føre kontrol med sagsoplysninger eller indhente oplysninger til brug for tilsynet. Dette gælder både erfaringerne fra de afsluttede tilsynssager og de tilsynssager, som styrelsen pt. arbejder på.

Den manglende adgang til oplysninger om udlejningsaktiviteter, navnlig antal udlejningsdage, har samtidig betydet, at styrelsens mulighed for begrundet at rejse tilsynssager efter reglerne har været begrænset.

Udfaldet i nogle af tilsynssagerne om udlejning af egen fulde helårsbolig kunne muligvis være blevet påbud, administrativt bødeforlæg eller politianmeldelse, såfremt der havde forelagt objektive, systematiske og valide oplysninger om antal udlejningsdage. Den manglende adgang til oplysninger om antal udlejningsdage har desuden betydet, at sagsbehandlingen ofte har været længe, blandt andet da der bruges betragtelig tid på anmodning om og særligt afventning på modtagelse af oplysningerne fra den anmeldte.

5. Om antallet af tilsynssager

Antallet på 13 tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig vurderes at være lavt. Dette afsnit angiver mulige forklaringer.

5.1 Manglende grundlag for opstart af tilsynssager

Som beskrevet ovenfor har styrelsen ikke adgang til kontrollerbare oplysninger om udlejningsaktiviteter. Dertil har styrelsen ringe mulighed for at henhøre konkrete udlejningsannoncer til faktiske ejendomme og udlejere, da der ligeledes ikke er adgang til kontrollerbare oplysninger herom. Disse to forhold betyder til sammen, at styrelsen ikke har det nødvendige grundlag for at starte tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig af egen drift.

Hvis styrelsen havde adgang til oplysninger om udlejningsaktiviteter og udlejerforhold, f.eks. i form af et register, der indeholder oplysninger om udlejningsenheden, udlejer og udlejningsaktiviteten, ville dette forventeligt føre til igangsættelse af flere tilsynssager samt effektiv kontrol med reglerne.

5.2 Forholdet er omfattet af andre bestemmelser i sommerhusloven

En række forhold, som blandt andre en anmelder umiddelbart kunne opleve som overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, vurderes af styrelsen i sin nærmere sagsbehandling at være omfattet af andre bestemmelser i sommerhusloven, typisk § 1. Eksempelvis må private som udgangspunkt udleje en feriebolig (sekundær bolig) væsentlig mere end de 30, 70 eller op til 100 dage, der er grænsen for udlejning af egen fulde helårsbolig. Se også afsnit 4.

5.2.1 Bemærkning vedrørende data fra Inside Airbnb

En udlejningsannonce på en onlineplatform omhandler ikke nødvendigvis udlejning af egen fulde helårsbolig, selvom udlejningsenheden måtte fremstå hjemlig og privat, og den benyttede onlineplatform typisk formidler udlejning af sådanne udlejningsenheder. Udlejning af en given udlejningsenhed i eksempelvis 80 kalenderdage pr. år kan være lovlig, f.eks. hvis der er tale om hotelvirksomhed i henhold til sommerhusloven, eller hvis der er tale om en sekundær bolig, hvor udlejningen ikke er erhvervsmæssig.

Umiddelbart kan mange oplysninger om udlejninger fremstå som frit tilgængelige på onlineplatformenes egne hjemmesider. Styrelsen er bekendt med hjemmesiden "Inside Airbnb", der forsøger at opgøre omfanget af udlejning i blandt andet København på denne vis. Hjemmesiden Inside Airbnb indsamler og præsenterer således data på baggrund af annoncer m.v. på Airbnb. Inside Airbnb kan give et indtryk af et højt antal udlejningsenheder, der udlejes i flere dage end hvad udlejningsgrænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig er, men den udlejede enhed er ikke nødvendigvis omfattet af reglerne for udlejning af egen fulde helårsbolig. Hvorvidt der er tale om udlejning af egen fulde helårsbolig, beror på en konkret vurdering, der foretages af styrelsen.

En opgørelse, baseret på data fra Inside Airbnb⁷, anfører, at 1.667 af de hele boliger, som kan lejes via Airbnb i København, udlejes i mere end 90 dage om året⁸. De 1.667 hele boliger vedrører på baggrund af ovenstående betragtninger ikke nødvendigvis udlejning af egen fulde helårsboliger, og udlejningen kan derfor ikke nødvendigvis sættes i forhold til udlejningsgrænserne for udlejningen af egen fulde

⁷ Inside Airbnb scraper data fra onlineplatformen Airbnb, hvorefter data reporteres og visualiseres. Inside Airbnb blev lanceret i 2016.

⁸ https://politiken.dk/nyhedsbreve/mine/nyhedsbrev_rejser/art10215676/588-v%C3%A6rter-udlejer-mere-end-10-boliger-via-Airbnb, d. 19. december 2024.

helårsbolig. Det bemærkes i øvrigt, at oplysningerne på Inside Airbnb vedrørende udlejningsdage ikke er præcise, men estimerede, og at styrelsen i øvrigt ikke har mulighed for at kontrollere oplysningerne.

Data præsenteret på f.eks. Inside Airbnb har således ikke nødvendigvis en karakter, hvorefter de kan danne grundlag for tilsynssager. Inside Airbnb kan anvendes eksplorativt, men giver samlet set ikke et klart billede af, om der finder en omfattende overtrædelse af sommerhusloven sted.

5.3 Forholdet anmeldes ikke

Styrelsen fører et reaktivt tilsyn på baggrund af anmeldelser. Der foretages formentligt et stort antal udlejninger, som ville have udgjort tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig, men som ikke er blevet anmeldt til styrelsen. Nogle af disse udlejninger kan forinden være blevet håndteret på anden vis, eksempelvis ved boligbestyrelsers håndtering af udlejningen, på baggrund af vedtægter og lignende.

Årsager til manglende anmeldelse kan blandt andet være ukendskab til reglerne og til styrelsen som tilsynsmyndighed. Styrelsen informerer om sin tilsynsvirksomhed og generelt om sommerhusloven, blandt andet ved besvarelse af henvendelser og på sin hjemmeside: <https://www.plst.dk/udlejning>.

6. Erfaringer fra berørte høringsparter

Af besvarelse af spørgsmål 3 til lovforslaget L 188⁹ fremgår, at udover konkrete erfaringer med tilsynsmodellen fra Erhvervsstyrelsens og kommunernes side vil også erfaringer fra berørte høringsparter blive inddraget i evalueringen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har d. 11. marts 2025 skrevet til 17 interessenter, bestående af medlemmer af det daværende Samarbejdsudvalg (herunder KL), øvrige kommuner samt en række brancheorganisationer¹⁰. Interessenterne har fået mulighed for at afgive skriftligt høringssvar vedrørende reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, samt ved indsendelse af høringssvar anføre ønske om opfølgende dialogmøde med styrelsen.

Styrelsen har på denne baggrund modtaget 7 høringssvar og gennemført 2 dialogmøder. De 7 modtagne høringssvar indgår i bilag 1.

6.1 Opsummering af hovedbudskaberne i høringssvarene

De 7 modtagne høringssvar indeholder blandt andet følgende budskaber:

En kommune konstaterer omfattende udlejning af helårsboliger via portaler samt at det er vanskeligt at bestemme hvilket regelsæt i sommerhusloven udlejningen reelt er omfattet af. Mange udlejninger

⁹ <https://www.ft.dk/samling/20181/lovforslag/L188/spm/3/svar/1568451/2034828.pdf>, 25. marts 2019.

¹⁰ De 17 interessenter er: KL, Københavns Kommune, Varde Kommune, Lolland Kommune, Aarhus Kommune, Bornholms Regionskommune, Aalborg Kommune, Odense Kommune, Ringkøbing-Skjern Kommune, Lemvig Kommune, Danske Studerendes Fællesråd, EjendomDanmark, Lejernes Landsorganisation, Dansk Erhverv, HORESTA, Feriehusudlejernes Brancheforening, DI Turisme, Kultur & Oplevelser.

vurderes af kommunen at være foretaget af virksomheder fremfor af personer samt at udlejningen sandsynligvis overstiger udlejningsgrænsen på 70 dage.

En kommune oplever ikke udfordringer med de gældende regler. Kommunen vurderer, at reglerne om egen fulde helårsbolig sjældent finder anvendelse i kommunen.

En interesseorganisation ønsker pligt for platforme til at oplyse data til offentlige myndigheder og registrering af udlejningsboliger, til brug for tilsynets håndhævelse af reglerne. Særligt opfordres til implementering af EU's forordning om korttidsudlejning (STR-forordningen).

En interesseorganisation anfører, at kontrollen og tilsynet med overholdelsen af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig ikke er tilstrækkelig i de dele af landet, hvor der er flest sager med såkaldt 'permanent korttidsudlejning'. Det foreslås, at samarbejdet mellem kommunerne og styrelsen opdateres og styrkes mhp. at etablere kontrolforanstaltninger, som sikrer bedre muligheder for at håndhæve gældende regler.

En interesseorganisation vurderer, at samarbejdet mellem styrelse og kommuner fungerer godt jf. regelsættet. Omvendt opleves tilsynsmulighederne i realiteten at være relativt begrænsede. Der fremhæves behov for en ubureaukratisk og smidig proces for udlejerne, herunder at der ikke bygges unødige selvstændige IT-systemer, men at der i stedet tænkes i én indgang.

En kommune anfører, at den kommunale varetagelse af lov om boligforhold, byggelovgivning og lokalplaner i vid udstrækning er præget af udfordringer ved at indhente oplysninger om udlejningsaktivitet til ferie- og fritidsmæssige formål. Lov om boligforhold henviser eksempelvis direkte til sommerhuslovens §§ 5-6. Kommunen foreslår tilladelseskrav til udlejning af helårsbolig, registreringspligt, oplysningspligt om antal udlejningsdage (lokalt bestemt), platformes udlevering af konkrete adresser, og en definition i lovteksten af "egen fulde helårsbolig".

En kommune opfordrer til, at man fremover i højere grad anvender samme begreber og definitioner heraf, når man omtaler boliger i lovgivningen. Når der skal fortolkes på tværs af lovgivningen, er det vanskeligt at komme frem til det rigtige resultat.

Der henvises nærmere til de afgivne høringssvar i bilag 1.

7. Erfaringer med kommunernes bistand med tilsynet

Med indførelsen af reglerne i 2019 blev der i sommerhusloven § 10 a indsat bestemmelser om

- kommunalbestyrelsens mulighed for bistand til ministerens tilsyn med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig,
- ministerens og kommunalbestyrelsens mulighed for, ved begrundet mistanke om overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber og opsøge udvalgte husstande (kontrolbesøg), samt
- bestemmelse om anmeldelsespligt for kommunalbestyrelsen til ministeren ift. reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Mulighederne i medfør af bestemmelserne har ikke været almindeligt anvendt, herunder hverken af kommunerne af egen drift, eller på baggrund af styrelsens anmodning til kommunerne. Dette kan skyldes, at mulighederne ifølge bestemmelserne kun kan tilvejebringe *indikative* oplysninger om antal

udlejningsdage, hvorfor nytten af oplysningerne vurderes begrænset i tilsynssager om udlejning af egen fulde helårsbolig. Det vurderes også, at indhentelsen af disse oplysninger vil fordre et betydeligt ressourceforbrug i tilsynet.

Bestemmelserne giver således tilsynet nogle muligheder for indhentelse af oplysninger m.v. i forhold til udlejning af egen fulde helårsbolig, men ikke eksplicit om de centrale udlejningsgrænser. Det tilsynssamarbejde med kommunerne, som bestemmelserne lægger op til, finder i dag sjældent sted.

7.1 Perspektivering af kommunernes rolle i tilsynet

Bestemmelserne i sommerhuslovens § 10 a vedrører kommunernes bistand m.v. til ministerens tilsyn, og kommunerne udøver ikke et selvstændigt tilsyn med sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig. Imidlertid administrerer kommunerne lovgivning, som relaterer sig til sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., herunder lov om boligforhold.

Kommunalbestyrelsen fører i medfør af lov om boligforhold bl.a. tilsyn med, om reglerne om bopælspligt overholdes, jf. § 5, stk. 1, og § 7, stk. 1. Loven gælder for regulerede kommuner. Af lov om boligforholds § 7, stk. 4 fremgår det, at udlejning af egen fulde helårsbolig efter reglerne i sommerhusloven ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Undtagelsen til samtykkekravet i lov om boligforhold er med andre ord afhængig af udlejers overholdelse af udlejningsgrænserne på de 30, 70 eller op til 100 dage. Kommunen har dermed behov for oplysninger om antal udlejningsdage i henhold til sommerhusloven, til brug for sin administration af lov om boligforhold. Da det er oplysninger, der også er nødvendige for tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig i henhold til sommerhusloven, formodes det, at der er en synergieffekt mellem tilsynsopgaverne, der kunne udnyttes ved at give kommunerne en større rolle i tilsynet af udlejningen af egen fulde helårsbolig.

Dertil administrerer kommuner byggelovgivningen og byggetilladelser. Hvis udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af en bolig foregår i et stort omfang og/eller får karakter af erhvervsmæssig udlejning, kan dette være i strid med en byggetilladelse til helårsbolig. Kommunen har derfor brug for at kende omfanget af en boligs benyttelse til ferie- og fritidsformål m.v. for at kunne administrere korrekt efter byggelovgivningen, herunder vejlede om, hvornår et forhold skal lovliggøres.

Kommunerne administrerer som planmyndighed også fleksboligordningen, der giver kommunen mulighed for bl.a. at tillade en anden anvendelse af helårsboliger. Kendskabet til den konkrete boligstatus har betydning for, hvilket regelsæt i sommerhusloven regulerer den konkrete udlejning. Dertil er der en sammenhæng mellem kommunernes lokalplanlægning for boligområder - herunder for områder udlagt til helårsbeboelse - og sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Kommunerne har som myndighed således på forskellig vis fokus på emner relateret til sommerhusloven, herunder udlejning af egen fulde helårsbolig.

På denne baggrund anbefales det at undersøge mulighederne for at give kommunerne en større rolle i tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig. Herunder kan det undersøges, om tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig helt eller delvist kunne føres af den enkelte kommune.

En større kommunal rolle med tilsyn af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig kan medføre en mere effektiv tilsynsførelse, ved at indsamling og deling af data placeres hos den enkelte kommune og

dermed én samlet myndighed. I dag fører Plan- og Landdistriktsstyrelsen tilsyn efter reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, og om hvorvidt udlejningsgrænserne på hhv. 30, 70 og 100 dage er overtrådt. Disse informationer er ligeledes nyttige for kommunernes tilsyn efter § 7, stk. 1 i lov om boligforhold. Såfremt kommunerne selv indhentede oplysninger om antal udlejningsdage, kan det forventes at mindske kommuners sagsbehandlingstid, da kommuner ikke skal afvente oplysninger fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Der bør foretages en undersøgelse af, hvordan en model for en kommunal rolle i tilsynet kan sammensættes. Undersøgelsen bør desuden beskrive, om der finder parallel sagsbehandling sted, og om en kommunal rolle i tilsynet vil have en positiv effekt på sagsbehandlingstiden. Undersøgelsen bør også vurdere, hvordan en ændring vil påvirke de kommuner, der i dag ikke er reguleret af lov om boligforhold.

En større rolle for kommunerne vurderes dog samtidig at skulle kombineres med tiltag til at styrke adgangen til oplysninger om udlejningsaktiviteten for at sikre et mere effektivt tilsyn.

8. Kommunernes hævelse af udlejningsgrænse

Kommunernes eventuelle beslutning om at hæve udlejningsgrænsen fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår skal offentliggøres på kommunens hjemmeside samt meddeles ministeren for byer og landdistrikter, jf. § 6. Til brug for tilsynet og håndhævelsen af den konkrete udlejningsgrænse i den enkelte kommune har Plan- og Landdistriktsstyrelsen behov for at kende kommunernes beslutninger om ændring af deres respektive udlejningsgrænser.

En samlet oversigt over de kommuner, som har hævet grænserne, er offentliggjort og ajourføres på styrelsens hjemmeside¹¹. Oversigten er afhængig af modtagelse af kommunernes meddelelse. Styrelsens samlede oversigt tjener et kommunikativt formål, i sammenhæng med offentliggørelsen på den enkelte kommunes hjemmeside.

På den samlede oversigt ses, at de største bykommuner, med undtagelse af Odense, ikke har benyttet muligheden for at hæve grænsen op til 100 dage pr. kalenderår. Derimod er muligheden anvendt af kommuner med typisk lavere befolkningstæthed, eksempelvis Ringkøbing-Skjern Kommune og Varde Kommune.

Styrelsen har kendskab til, at 20 ud af landets 98 kommuner har hævet grænsen til op til 100 dage pr. kalenderår.

Det er styrelsens opfattelse, at muligheden for den enkelte kommune for at hæve udlejningsgrænsen har fungeret tilfredsstillende i forhold til varetagelse af lokal turismepolitik, men at borgere undertiden er i tvivl om hvilken udlejningsgrænse der gælder i deres kommune.

¹¹ <https://www.plst.dk/udlejning/egen-fulde-helaarsbolig-til-feriegaester/kommuner-op-til-100-dage>

9. Fremtidige forhold med betydning for tilsynet

Evalueringen af tilsynet handler om indtrufne forhold i perioden fra reglernes ikrafttrædelse d. 1. maj 2019 til i dag. Med henblik på perspektivering omtales i det følgende også en række fremtidige forhold, der kan få betydning for tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig.

Forholdene er alle under særskilt behandling i styrelsen.

9.1 Anvendelse af internationalt modtagne oplysninger under DAC7-direktivet til andet end skattemæssige formål

Et nyt EU-direktiv for administrativt samarbejde trådte i kraft 1. januar 2023¹². Direktivet (*Directive of Administrative Cooperation version 7*, eller DAC7) har betydning for virksomheder, der på digitale platforme formidler udlejning af fast ejendom eller transportmidler eller formidler salg af personlige tjenesteydelser eller produkter. Direktivet forpligter virksomhederne bag de digitale platforme til at indberette oplysninger om deres brugere og om brugernes aktiviteter, herunder indtægter, til skattemyndighederne i det EU-land, hvor udlejningsplatformen er hjemmehørende. Oplysningerne er i udgangspunktet alene tiltænkt anvendelse til skattemæssige formål.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har via Skattestyrelsen anmodet Irland, Tyskland og Nederlandene om deres samtykke til at anvende oplysninger om udlejningsaktivitet indsamlet i regi af DAC7-direktivet til sin tilsynsvirksomhed i henhold til sommerhusloven. Samtykke fra det EU-land, hvor en udlejningsplatform er hjemmehørende, er en forudsætning for, at tilsynet kan anvende oplysninger tilvejebragt via den udlejningsplatform. Styrelsen har målrettet anmodninger til de tre nævnte lande, da flere af de største korttidsudlejningsplatforme er hjemmehørende der. Eksempelvis er udlejningsplatformen Airbnb i europæisk sammenhæng hjemmehørende i Irland.

Tyskland og Irland har begge afvist videregivelse af data med begrundelse i, at de skattemæssige data ikke nationalt i de to lande kan anvendes til lignende formål, som vil være tilfældet i Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Nederlandene har til gengæld indvilliget i videregivelse af data om udlejningsaktiviteter indsamlet via DAC7-direktivet til Plan- og Landdistriktsstyrelsen. De første data er modtaget ultimo 2024 og der er aktuelt modtaget data for indkomstårene 2023 og 2024. Det hyppigst anvendte udlejningsbureau i de modtagne data fra Nederlandene er Booking.com. De modtagne data indeholder oplysninger om udlejningsaktiviteten, herunder antallet udlejningsdage. Det er forventningen, at de modtagne data får betydning for flere kommende tilsynssager, i det omfang der er udlejet via bureauer, der fremgår af dataleverancerne fra Nederlandene.

Det bemærkes, at det ikke er givet, at data om udlejningsaktiviteter indsamlet i regi af DAC7-direktivet i alle tilfælde vil indeholde oplysninger om antal udlejningsdage.

¹² Rådets direktiv (EU) 2021/514 af 22. marts 2021, om ændring af direktiv 2011/16/EU om administrativt samarbejde på beskatningsområdet (DAC7) er implementeret i dansk ret ved lov nr. 902 af 21/06/2022.

Oplysninger om udlejningsaktiviteter indsamlet i regi af DAC7-direktivet vedrører alene udlejningsaktiviteter indberettet af udlejningsplatforme. Derfor vil oplysningerne om udlejningsaktiviteter i regi af direktivet ikke kunne bidrage med oplysninger i tilsynssager, hvor den egen fulde helårsbolig udlejes uden brug af udlejningsplatform.

9.2 Forordningen om korttidsudlejning

I november 2022 fremsatte EU-Kommissionen et forordningsforslag med det formål at skabe mere gennemsigtighed inden for korttidsudlejning og at støtte offentlige myndigheder i at fremme bæredygtig turisme (STR-forordningen). Forslaget indebar harmonisering af, hvordan medlemsstater kan stille krav om indsamling og deling af data om korttidsudlejning (blandt andet antal udlejede dage) af udlejningsenheder, herunder helårsboliger, værelser, ferieboliger m.v. Rådet godkendte endeligt forordningen i marts 2024¹³.

Medlemsstater, der stiller krav om indsamling og deling af data om korttidsudlejning, forpligtiges af STR-forordningen til at udvikle og vedligeholde en registreringsordning til udstedelse af et udlejningsnummer til udlejere samt til at udvikle og vedligeholde et nationalt digitalt kontaktpunkt.

Registreringsordningen vil skulle udmøntes i tildelingen af et registreringsnummer. Udlejere vil skulle indberette enkelte oplysninger for at få dette registreringsnummer, som vil blive krævet for at kunne udbyde korttidsudlejning. De onlineplatforme, der formidler udlejning, vil regelmæssigt skulle give oplysninger til et fælles digitalt kontaktpunkt i medlemsstaterne om deres udlejerers udlejningsaktivitet med henvisning til registreringsnummeret. De indberettede oplysninger vil som udgangspunkt vedrøre udlejningsaktiviteten, herunder antallet af udlejede dage. Disse oplysninger vil kunne sikre tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Hvis der i Danmark fortsat ikke stilles krav om dataindsamling og datadeling vedrørende udlejningsomfang, medfører STR-forordningen ingen nævneværdige forpligtelser for Danmark.

Såfremt Danmark indfører krav til udlejningsplatforme om indsamling og deling af oplysninger om udlejningsomfang, forpligtes Danmark også til udvikling og vedligehold af et nationalt digitalt kontaktpunkt til brug herfor. Styrelsen vurderer, at hvis Danmark tilslutter sig STR-forordningen, vil det udgøre en betydelig styrkelse og effektivisering af tilsynet med sommerhusloven, særligt for så vidt angår tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig, da tiltrædelsen vil tilvejebringe systematiske oplysninger om udlejningsomfanget. Tilslutning til forordningen medfører, at Danmark bliver omfattet af ovennævnte forpligtigelse til at udvikle og vedligeholde en registreringsordning til udstedelse af et udlejningsnummer til udlejere samt til at udvikle og vedligeholde et nationalt digitalt kontaktpunkt.

Det har været vurderet, hvorvidt STR-forordningen kan implementeres i Skatteforvaltningens DAC7-løsning med henblik på at skabe én indgang for udlejningsbureauernes indberetning. Skatteforvaltningen har vurderet, at der ikke synes at være synergieffekter eller øvrige fordele ved at implementere STR-forordningen i Skatteforvaltningens eksisterende DAC7-løsning. Det skyldes, at der er betydelige forskelle i, hvem der indberetter, ligesom DAC7-løsningen ikke understøtter STR-

¹³ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028 af 11. april 2024 om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering og om ændring af forordning (EU) 2018/1724. Forordningen omtales undertiden som STR-forordningen (Short Term Rental).

forordningens krav til indsamling og validering i DAC7. På den baggrund vil en evt. implementering af EU-forordningen om korttidsudlejning medføre et behov for udvikling af en ny, selvstændig indberetningsløsning til registrering af udlejere og deres udlejningsejendomme. Baseret på tidligere erfaringer med udvikling af lignende IT-løsninger på andre områder vil det forventeligt medføre store administrative og systemmæssige udgifter.

EU-Kommissionen har i samarbejde med PwC udviklet en prototype, som medlemsstaterne kan bruge i forbindelse med udviklingen af det fornødne IT-system. Plan- og Landdistriktsstyrelsen er ved at afdække nærmere, hvad denne prototype konkret indeholder, og hvilke yderligere systemer eller tiltag som prototypen skal suppleres af, før den kan fungere fuldt ud. I forbindelse hermed skal det undersøges, hvad de samlede omkostninger til implementeringen af prototypen og supplerende systemunderstøttelse vil være. Endvidere skal det nærmere vurderes, om prototypen kan bidrage til at reducere omkostningerne til udvikling af det pågældende system. Dette kan bidrage til en vurdering af, om omkostningsprofilen står på mål med den forventede effekt på tilsynet.

Medlemsstaterne er inddraget i arbejdet i regi af tekniske arbejdsgruppemøder, hvor Danmark også er repræsenteret. Næste møde i møderække finder forventeligt sted ultimo 2025.

Etablering af et nyt IT-system vil indebære omkostninger til etablering og drift af systemet. De gennemsnitlige udgifter pr. tilsynssag må derfor forventes at stige i forhold til den nuværende sagsproces.

Det kan anbefales at følge, hvordan andre EU-medlemslande implementerer STR-forordningen, inden der træffes beslutning om eventuel dansk implementering.

Da STR-forordningen omhandler oplysninger fra benyttede udlejningsplatforme, vil forordningen ikke kunne bidrage med oplysninger i tilsynssager, hvor den egen fulde helårsbolig udlejes uden brug af udlejningsplatform.

9.3 Overvejelse om en lovbestemt oplysningspligt

Det kan på baggrund af de beskrevne udfordringer med manglende adgang til objektive, systematiske og valide oplysninger overvejes at styrke styrelsens tilsyn med en lovbestemt forpligtelse for udlejningsplatforme til, efter anmodning fra styrelsen i konkrete sager ved begrundet mistanke, at afgive oplysninger, der er nødvendige for styrelsens håndhævelse af reglerne. Det kan f.eks. dreje sig om oplysninger om udlejer og udlejningsaktiviteten, som en udlejningsplatform måtte være i besiddelse af. Det vurderes, at en lovbestemt oplysningspligt generelt vil kunne tilvejebringe de nødvendige oplysninger for tilsynet.

Styrelsen udøver et reaktivt tilsyn i medfør af sommerhusloven. Når styrelsen bliver gjort bekendt med forhold om, at der muligvis foregår ulovlig udlejning, oprettes en tilsynssag. I disse sager vil styrelsen som udgangspunkt behandle sagen med en begrundet mistanke, og oplysningspligten vil dermed som udgangspunkt kunne anvendes i samtlige tilsynssager.

Der findes flere eksempler på lovbestemt oplysningspligt i dansk lovgivning. Som et eksempel herpå kan nævnes skattekontrollovens § 61, hvorefter offentlige myndigheder, erhvervsdrivende og juridiske personer, som ikke er erhvervsdrivende, efter anmodning skal give told- og skatteforvaltningen oplysninger til brug for kontrol af en identificerbar fysisk eller juridisk persons skattepligt eller skatteansættelse. Et lignende eksempel kendes fra planlovens § 56 a, der giver kommunalbestyrelsen

hjemmel til at forlange oplyst af en ejer eller lejer af en ejendom, hvem der er bruger af ejendommen, hvis det er nødvendigt til brug for behandlingen af en sag om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 eller en sag om lovliggørelse af et ulovligt forhold.

Det bemærkes, at styrelsen i dag har hjemmel til at indhente forbrugsoplysninger fra forsyningsselskaber, jf. sommerhuslovens § 10 a. En sådan indhentning kan betragtes som mere vidtgående end indhentning af oplysninger om udlejningsaktiviteten fra udlejningsplatforme.

Det vil ikke være hensigten med en lovbestemt oplysningspligt at pålægge udlejningsplatforme løbende at indberette oplysninger om udlejningen eller en registreringspligt, som det er tilfældet ved implementeringen af STR-forordningen. Oplysningspligten ville være knyttet til anmodninger om oplysninger i konkrete tilsynssager. Dermed forventes det, at en lovbestemt oplysningspligt i praksis vil kunne implementeres uden etableringen af et IT-system til understøttelse og standardisering af oplysninger om udlejning (som forudsat ved implementeringen af STR-forordningen).

Oplysningspligten skal således ikke vedrøre alle oplysninger, som udlejningsplatformene besidder om udlejningsaktiviteten for alle udlejningsenheder, men alene de konkret nødvendige oplysninger til brug for en konkret tilsynssag ved begrundet mistanke. Dette vil almindeligvis dreje sig om oplysninger om udlejer og dennes udlejningsaktivitet, herunder oplysninger om antal udlejningsdage. Hertil kan det undersøges nærmere, hvordan udlejningsplatformene sikrer, at udlejers kontaktoplysninger er korrekte, og at adressen er fuldstændigt angivet – herunder med postnummer, etage og placering (højre/venstre) – så der ikke kan opstå tvivl om, hvilken ejendom udlejningen vedrører.

Det vil dertil være hensigtsmæssigt for tilsynet, hvis udlejningsplatformene havde kendskab til, om udlejeren er den reelle ejer af udlejningsenheden, eller om der foreligger fuldmagt til fremleje. Sådanne oplysninger bidrager til øget gennemsigtighed, mindsker risikoen for konflikter mellem ejere, lejere og myndigheder samt forebygger uautoriseret udlejning, hvilket samlet set understøtter, at udlejningen sker i overensstemmelse med lovgivningen. Styrelsen er ikke bekendt med, om udlejningsplatformene er i besiddelse af disse oplysninger.

Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsens vurdering, at en sådan oplysningspligt ikke falder ind under STR-forordningens anvendelsesområde.

Der vil endvidere være behov for at afklare forholdet til dansk ret og EU-retten i øvrigt, herunder også forholdet til forordningen om digitale tjenester (DSA)¹⁴, som hører under Digitaliseringsministeriets ressortområde.

Det vurderes, at en lovbestemt oplysningspligt vil kunne tilvejebringe de nødvendige oplysninger for at sikre tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig i konkrete sager ved begrundet mistanke. I det omfang en lovbestemt oplysningspligt alene omfatter udlejningsplatforme, vil den ikke kunne bidrage med oplysninger i tilsynssager, hvor den egen fulde helårsbolig udlejes uden brug af udlejningsplatform.

¹⁴ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2022/2065 af 19. oktober 2022 om et indre marked for digitale tjenester og om ændring af direktiv 2000/31/EF (forordning om digitale tjenester).



10. Bilagsoversigt

- Bilag 1. Høringssvar