



MINISTEREN

Skatteudvalget
Folketinget

Dato 6. september 2017
J. nr. 2017-4618

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Skatteudvalget har i brev af 15. august 2017 stillet mig følgende spørgsmål (SAU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Merete Dea Larsen (DF).

Spørgsmål nr. 468:

Vil ministeren redegøre for, hvilke lande (indenfor og udenfor EU), der har taget initiativer for at imødegå den stigende udlejning via Airbnb og kontrol af denne? I forlængelse heraf bedes ministeren redegøre for, hvilke initiativer de respektive lande har taget eller er på vej til at tage.

Svar:

Det skal indledningsvis oplyses, at Transport-, Bygnings- og Boligministeriet ikke er i besiddelse af oplysninger om, hvorvidt og i givet fald hvilke initiativer hvert enkelt land i verden har taget i forhold til Airbnb.

Til brug for besvarelsen af spørgsmålet har Transport-, Bygnings- og Boligministeriet derfor anmodet Udenrigsministeriet om at indhente oplysninger om, hvorvidt henholdsvis Frankrig, Holland, Tyskland og Storbritannien har taget initiativer, som er nævnt i spørgsmålet, idet disse lande efter det i medierne oplyste formodes at have forholdt sig til udlejning via Airbnb.

Udenrigsministeriet har i den anledning oplyst følgende:

”Frankrig

Frankrig har forsøgt at imødegå den stigende udlejning via udlejningsplatforme som Airbnb med følgende tiltag:

Den tidligere franske regering vedtog i forbindelse med finansloven for 2017 en ny skattelov om udlejning af løsøre og private boliger, herunder via platforme som Airbnb. Private lejeindtægter for udlejning af bolig beskattes herefter ved en årlig lejeindtægt på mere end 23.000 euro. For udlejning af løsøre beskattes den årlige lejeindtægt ved 7.720 euro. Den nye skattelov betyder, at såfremt en privat udlejer opnår en årlig lejeindtægt på mere end 23.000 euro, skal han betragtes som professionel udlejer. Udlejeren skal herefter registreres som selvstændig i RSI (Régime social des indépendants), og dertil pålægges at beta-



le sociale velfærdsbidrag til staten. Personer, der udelukkende udlejer deres bolig, når de er bortrejst, på ferie mv., vil ikke blive berørt af den nye lov.

Skatteloven indeholder ligeledes restriktioner for udlejning af møbler og andet løsøre, hvorefter samme regel træder i kraft, såfremt der opnås en årlig lejeindtjening på 7.720 euro.

Med den nye lov stilles der endvidere krav til udlejningsplatformene, idet de pålægges automatisk at indberette indtægterne direkte til skattemyndighederne, således at indtjeningen kan beskattes korrekt. Dette gælder såvel udenlandske som franske platforme.

Ved dekret af 28. april 2017 blev den franske lovgivning desuden yderligere ændret for så vidt angår udlejning af boliger. Med dekretet tillades kommuner med over 200.000 indbyggere at indføre et registreringskrav for boliger, som udlejes af kortere varighed. Formålet hermed er at sikre overholdelse af kravet i den franske lovgivning om, at boliger ikke må udlejes i mere end 120 dage om året – en grænse, der inden indførelsen af registreringskravet var svær at kontrollere.

Paris er med over 65.000 boliger på Airbnb ét af udlejningsplatformens største markeder. Paris' byråd vedtog ved en afstemning i juli måned at indføre et registreringskrav for udlejning via udlejningsplatform som Airbnb. Registreringskravet indebærer, at alle personer, som ønsker at udleje deres bolig via udlejningsplatforme som Airbnb, skal registrere deres bolig og opnå et registreringsnummer. Fra 1. oktober 2017 vil det være muligt at foretage online registrering og fra 1. december 2017 vil en obligatorisk registreringspligt træde i kraft.

I Paris har borgmester Anne Hidalgo i løbet af 2017 oprustet kontrolindsatsen over for boliger, som udlejes af kortere varighed. I det første halve år af 2017 har Direktionen for boliger (Direction du Logement et de l'Habitat) gennemført adskillige kontrolbesøg, som har medført, at 31 boligudlejere er blevet idømt bøder til en samlet sum af 615.000 euro (svarende til 4.574.431 kroner).

Nederlandene

Fra nederlandsk side anses digitale platforme og deleøkonomi, såsom Airbnb, *generelt* for at være velkomne bidrag til økonomien. Således peges der fra regeringens side på, at disse platforme bl.a. kan være med til at højne kvaliteten på markedet samt forene udbud og efterspørgsel.

Man er dog fra regeringens side også opmærksom på de potentielle problemer ved den stigende turistudlejning, hvorfor udviklingen fortsat følges tæt. For nærværende har man imidlertid ingen planer om fra regeringens side at regulere deleøkonomien/digitale platforme. Hertil tilføjes, at det digitale udlejnings-



marked fortsat er i så stor og kontinuerlig udvikling, at regeringen ikke ønsker at drage forhastede konklusioner i relation til regulering og lovgivning, der eventuelt kan have en begrænsende effekt på denne udvikling. Man finder, at der p.t. er tilstrækkeligt med (lovmæssige) instrumenter til at håndtere eventuelle udfordringer. Desuden er der ofte tale om lokale og regionale udfordringer, hvorfor en generel regulering på nationalt niveau ikke vurderes som passende.

Ifølge den nederlandske regering bør problemer med turistudlejningsplatforme som Airbnb løses ud fra en "case-by-case" tilgang, da de hidtidige problemer med turistplatforme som ovenfor nævnt har været af lokal karakter og dermed ikke er et generelt problem for hele landet. I forlængelse heraf bemærkes det, at kommuner allerede har (lovmæssige) instrumenter til at håndtere og bekæmpe problemer i forhold til turistudlejning. Her fremhæves bl.a. kommunernes mulighed for at ændre planloven for et bestemt område, så boliger ikke må bruges til turistformål, samt mulighed for udstedelse af bøder eller fuldstændig udelukkelse fra lejeboligmarkedet grundet (støj)gener. Det er således op til de enkelte *kommuner* at beslutte, hvordan disse instrumenter bruges ift. det private turistudlejningsmarked, herunder Airbnb.

Problemer med Airbnb i Amsterdam har imidlertid fået så meget politisk opmærksomhed, at der i juli 2016 blev vedtaget en motiveret dagsorden i det nederlandske parlament, der havde til formål at give kommuner yderligere råderum til at bekæmpe gener, uretmæssig brug af boliger og uærlig konkurrence i hotel- og restaurantbranchen samt få mere indsigt i udlejning via digitale platforme. Dette resulterede i en lov (justering af boligloven), der trådte i kraft 1. juli 2017. Denne justering indebærer, at kommuner:

- Kan forbyde dele af den private turistudlejning med henblik på at imødegå almen boligmangel.
- Kan bekæmpe ulige konkurrence ved at pålægge mellemmand en informationspligt, så kommunerne er i stand til at overvåge samt hæve turistskatterne, såfremt dette vurderes som nødvendigt.
- Kan iværksætte tiltag målrettet enkeltpersoner, der forårsager gener og/eller udlejer deres bolig til turister, der forårsager gener. Det kan fx være forbud mod at udleje sin bolig igen.

I Amsterdam har problemerne med Airbnb i særdeleshed omhandlet vanskeligheder med at adskille privat og professionel turistudlejning. Som reaktion har Amsterdam kommune i samarbejde med Airbnb indgået en reguleringsaftale, som indebærer, at man maksimalt kan udleje sit hjem i 60 dage om året.

Fra den nederlandske regerings side tilskyndes den aftale, som Amsterdam kommune har indgået med Airbnb. Desuden drøfter det nederlandske økonomiministerium og Amsterdam kommune, hvordan udfordringerne i Amsterdam bedst kan håndteres med de eksisterende (lovmæssige) instrumenter. Såfremt kommunerne fremadrettet ikke selv formår at komme problemer med



turistudlejningsplatforme til livs, vil man fra regeringens side på ny tage emnet op.

Side 4/6

Storbritannien

Overordnet set er UK's lejemarked yderst liberalt uden hverken bopælspligt eller lejelofter, hvorfor udlejere generelt har særdeles favorable forhold. Udlejere kan let udleje ejendomme for korte perioder, og der har generelt været politisk opbakning i UK bag privat korttidsudlejning. Med *Deregulation Act of 2015* blev det indført, at en udlejer ikke skal søge om godkendelse, hvis man ikke udlejer ejendommen i mere end 90 dage per kalenderår. Denne ændring er benævnt: *Paragraf 44, Short-term use of London accommodation: relaxation of restrictions*.

Således blev et tidligere krav om godkendelse af alle korte lejemål afskaffet. Forud for *Deregulation Act* stillede *The Greater London Council (General Powers) Act of 1973* nemlig krav om, at alle boliger, der helt eller delvist blev brugt til udlejning fik ændret ejendommens officielle benyttelse til "udlejningsbolig". Det var alternativt muligt at indhente skriftlig tilladelse. Kravene var også gældende ved korte lejemål. Dette skabte en langsommelig og bureaukratisk proces ved privat udlejning, som fik mange udlejere til ikke at efterleve de gældende krav. Mange udlejninger var dermed i praksis ulovlige.

Det estimeres, at mere end 200.000 boliger står tomme i Storbritannien. Officielle tal fra Londons kommuner viser, at hele 19.845 hjem stod tomme mere end 6 måneder i 2016.

Seneste lovændring fra 2015 har hovedsagligt haft indvirkning på markedet for korttidsudlejning på følgende to måder:

1. De fleste udlejninger efterlever nu gældende lovgivning
2. Færre ejendomme bruges udelukkende til korttidsudleje.

Loven har ramt portaler som AirBnB negativt, da portalernes mest aktive brugere generelt korttidsudlejer i mere end 90 dage per kalenderår. AirBnB har dog valgt at samarbejde med den britiske stat. Det er herved ikke muligt i London at udleje sin bolig mere end 90 dage per år. AirBnB låser automatisk en kundes opslag, hvis boligen er blevet booket i 90 dage. Det er muligt at udleje sin bolig længere tid hos AirBnB, hvis man skriftligt kan dokumentere godkendelse af tilladelse af længere korttidsudleje.

Tyskland

I Berlin er anvendelse af beboelsesejendom til andre formål end fast beboelse reguleret gennem "formålsfremmedgørelsesforbudsloven" (*Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*) samt "formålsfremmedgørelsesforbudsforordningen" (*Zweckentfremdungsverbot-Verordnung*). Disse foreskriver, at anvendelse af



beboelsesejendom til andre formål end fast beboelse kun må ske efter tilladelse fra lokale myndigheder. Reguleringen trådte i kraft d. 1. maj 2014 og dækker hele Berlin.

Om formålet med reguleringen udtalte daværende senator for byudvikling og miljø, Michael Müller (SPD) d. 30. april 2014: ”Målet med formålsfremmedgørelsesforbuddet er at beskytte forhåndenværende beboelsesejendom imod omdannelse til erhvervslokaler eller ferieboliger, samt forhindre at de bliver revet ned eller står tomme.”

En tilladelse er ifølge senatsforvaltningens hjemmeside bl.a. påkrævet, når ”beboelsesejendom gentagne gange, mod betaling, udlejes som feriebeboelse”.

Privat udlejning af beboelsesejendom som feriebeboelse gennem online-platforme som AirBnB eller lignende er dermed forbudt, medmindre man har fået en tilladelse. Dette bekræftede daværende statssekretær for byggeri og boliger i Berlin, Engelbert Lütke Daldrup, den 24. marts 2016 efter et møde mellem ham og chefen for Global Policy og Public Affairs i AirBnB, Christopher Lehane.

En ændring af reguleringen, vedtaget af Berlins senat d. 17. marts 2016, gjorde det desuden klart, at sekundære boliger heller ikke må udlejes som ferieboliger uden tilladelse. Herudover gjorde ændringen det muligt at forpligte udbydere af online-boligformidlingsportaler til at medvirke i efterforskningen af illegale ferieboliger. Ændringen medførte også en forhøjelse af bødeløftet, der gjorde distriktsmyndighederne i stand til at sanktionere overtrædelser af forbuddet med op til 100.000 euro.

Tilladelsen udstedes af de lokale distriktsmyndigheder. Ifølge senatsforvaltningens hjemmeside kan en tilladelse gives, når ”prioriterede offentlige interesser eller beskyttelsesværdige private interesser vejer tungere end det offentlige interesse i at fastholde de omhandlede beboelsesejendomme til faste udlejningsformål”. Endvidere kan en tilladelse gives, når ”tabet af beboelsesejendom gennem anvendelse af denne til andre formål end fast beboelse erstattes af, og dermed opvejes gennem, anden beboelsesejendom”.

Der opkræves et gebyr pr. tilladelse til ”formålsfremmedgørelse” af en beboelsesejendom på 225 euro. Tilladelsen kan gives tidsbegrænset og knyttes til betingelser eller påbud.

Efter samtale med Berlins senatsforvaltning kan følgende tilføjes:

Formålsfremmedgørelsesforbuddet omtales som et generelt forbud. Tilladelser til ”formålsfremmedgørelses” betragtes som undtagelser, der i praksis stort set aldrig gives. Det skyldes forfatningsmæssige hensyn, at der er mulighed for at



blive undtaget fra reglerne. Det er i øvrigt tilladt at udleje op til 49 pct. af en boligs areal, såfremt man selv bor i boligen.

De enkelte distriktsforvaltninger har ansvar for kontrollen af overholdelsen af forbuddet – pt. har distriktsforvaltningerne til sammen 36 medarbejdere ansat til at udføre kontrollen.

Pligten for online-platforme som AirBnB til at medvirke i efterforskningen af illegale ferieboliger besværliggøres af, at AirBnBs servere befinder sig i Irland, og at der som følge heraf kræves en dommerkendelse for udlevering af data, som kan hjælpe efterforskningen.

Delstatsregeringen i Berlin har skrevet ind i sit regeringsgrundlag, at formålsfremmedgørelsesforbuddet skal strammes. Hvordan dette skal ske, er endnu uklart. Samtidig arbejder man på forslag til lempelser, der bl.a. vil kunne åbne for udlejning af egen bolig som feriebolig i op til 30-40 dage om året.

Der verserer i øjeblikket en sag ved den tyske forbundsforfatningsdomstol, der skal afgøre, hvorvidt forbuddet fortsat skal omfatte beboelsesejendomme i Berlin, som, før forbuddet trådte i kraft, blev udlejet som ferieboliger. Berlins senat mener, at også disse beboelsesejendomme skal være omfattet af forbuddet og har besluttet sig for at håndhæve reglerne som tiltænkt, mens sagen kører ved domstolen. En dom i sagen er sandsynligvis flere år væk.

Endelig kan det nævnes, at Berlins senatsforvaltning deltager i et netværk af bl.a. europæiske storbyer, herunder Paris, Amsterdam, Barcelona, som udveksler erfaringer med håndteringen af udlejning af beboelsesejendom. Næste møde finder sted i Amsterdam i januar 2018.”

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen