



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 23. marts 2017
J. nr. 2017-1487

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 23. februar 2017 stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Merete Dea Larsen (DF).

Spørgsmål nr. 356:

Vil ministeren redegøre for, hvordan en dansk kommune kan sætte et loft over privat udlejning af boliger (korttidsudlejning) inden for kommunegrænsen, evt. gennem lokalplaner eller lignende, og hvordan kommunen i givet fald kan håndhæve et sådan loft?

Svar:

Til brug for besvarelsen af spørgsmålet har jeg indhentet udtalelser fra henholdsvis Erhvervsministeriet og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Erhvervsministeriet har oplyst følgende:

”På Erhvervsministeriets område er henholdsvis planloven og sommerhusloven relevante for besvarelsen.

Det korte svar er, at der ikke er hjemmel i hverken planloven eller sommerhusloven til, at kommunerne kan fastsætte et loft over omfanget af privat udlejning af boliger. Det uddybes nærmere nedenfor.

Planloven

Planloven regulerer kommunernes planlægning for anvendelsen af et område eller af en ejendom, fx til helårsbeboelse, ferieboliger, hotel e.l. Kommunernes planlægning til fx helårsbeboelse er ikke i sig selv til hinder for, at ejer udlejer boligen eller enkeltværelser til ferieboligformål i kortere perioder.

Til gengæld kan en ejendom som udgangspunkt ikke udnyttes til andre formål end de formål, som er fastlagt i det plangrundlag (kommuneplanen og lokalplanen), som ejendommen er omfattet af. Kommunen kan imidlertid ikke planlægge for, at en aktuell lovlig anvendelse skal ophøre. Således kan eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom fortsætte, selvom der vedtages en ny lokalplan med ændret formål og anvendelse for den pågældende ejendom.



Planloven indeholder desuden et forbud mod helårsanvendelse af sommerhuse, der ligger i sommerhusområder. Det betyder, at sommerhusene, bortset fra kortvarige ferieophold m.v., ikke må anvendes til overnatning i vinterperioden fra 1. oktober til 31. marts. Kun i sommerperioden kan sommerhusene anvendes ubegrænset. Med det fremsatte lovforslag om modernisering af planloven fastholdes det almindelige forbud mod helårsanvendelse af sommerhuse, idet sommerhusperioden dog udvides fra 26 uger til 34 uger, og pensionister får mulighed for at helårsbebo deres eget sommerhus efter et års ejerskab.

Planloven giver således en kommune mulighed for via planlægningen at påvirke mulighederne for benyttelse og udlejning af boliger inden for kommunegrænsen. Men planloven giver ikke en kommune mulighed for at fastsætte et konkret loft over omfanget af udlejningen af boliger i fx en lokalplan.

Sommerhusloven

Den gældende sommerhuslov regulerer erhvervsmæssig eller langvarig udlejning (over 1 år) af fast ejendom til ferieboligformål, og indeholder de facto et forbud mod erhvervsmæssig eller langvarig udlejning til ferieboligformål. Udlejning af en ejendom til ferieboligformål som supplement til ejerens egen brug vurderes dog ikke som erhvervsmæssig, hvorfor der ikke er noget til hinder for udlejning af enkeltværelser eller en privat bolig i kortere perioder. Det er en konkret vurdering, om udlejningen er af erhvervsmæssig karakter. Sommerhusloven giver således ikke en kommune mulighed for at fastsætte et konkret loft over omfanget af udlejningen af boliger inden for kommunegrænsen. Hoteldrift, herunder Bed & Breakfast mv. er typisk ikke omfattet af sommerhusloven.”

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har oplyst følgende:

”Boligreguleringsloven

Mulighederne for at korttidsudleje helårsboliger til ferieformål er i dag retligt begrænset af bestemmelserne om bopælspligt i boligreguleringslovens kapitel VII. Det er den enkelte kommunalbestyrelse, som beslutter, om bopælspligtsreglerne skal finde anvendelse i kommunen.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at anvende en helårsbolig til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse (korttidsudlejning) uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Reglerne er imidlertid ikke formuleret med et klart sigte på at regulere det nye marked for korttidsudlejning over digitale platforme som f.eks. AirBnb. Det betyder, at reglerne giver anledning til en vis tvivl om, hvilke krav der gælder for korttidsudlejning af helårsboliger.

Hidtil er reglerne blevet fortolket, således at privatpersoner skulle kunne korttidsudleje i op til 6 uger om året uden særlig tilladelse.



Kommunalbestyrelsens håndhævelse

Det er ejeren af en helårsbolig, der har ansvaret for, at bopælspligten overholdes. Ejeren skal derfor indhente kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage en helårsbolig i brug til korttidsudlejning. Hvis en helårsbolig i strid med reglerne - det vil sige uden kommunalbestyrelsens tilladelse - bliver taget i brug til sommerbeboelse eller korttidsudlejning, betragtes boligen efter boligreguleringsloven som ledig.

Hvis ejeren ikke opfylder kravet om helårsbenyttelse inden en frist på 6 uger, kan kommunalbestyrelsen anvise en lejer, som ejeren har pligt til at udleje boligen til. I praksis er proceduren, at kommunalbestyrelsen retter henvendelse til ejeren med krav om, at vedkommende skal sørge for, at boligen benyttes til helårsbeboelse. Ejeren har således mulighed for selv at bestemme, hvem der skal bebo lejemålet. Hvis ejeren ikke herefter opfylder kravet, har kommunalbestyrelsen mulighed for at indsætte en lejer i lejemålet.

Kommunalbestyrelsen har endvidere mulighed for at kræve et lejemål mellem en udlejer og en lejer ophævet, hvis boligen af lejer benyttes til sommerbeboelse eller anden form for midlertidig benyttelse.”

Jeg kan henholde mig til udtalelserne og samtidig oplyse, at regeringen arbejder på at gøre reglerne på området klarere.

Med venlig hilsen

Ole Birk Olesen