

# Regulering af bestemmelser om helårsbeboelse i Københavns, Aarhus og Odense kommuner

Rapport

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet



**Kolofon**

Udarbejdet af: Lise Hagelund og Kristian Kolstrup

Dato: 13. juni 2017

**Kontakt**

Incentive, Holte Stationsvej 14, 1. sal, 2840 Holte

T: (+45) 61 333 500, E: [kontakt@incentive.dk](mailto:kontakt@incentive.dk)

[incentive.dk](http://incentive.dk)

# Indholdsfortegnelse

1	BAGGRUND	4
1.1	Udgangspunkt for undersøgelsen	4
1.2	Kort om helårsbeboelse i planloven og boligreguleringsloven	4
1.3	Metodisk tilgang	5
1.4	Opbygningen af rapporten	5
2	ANVENDELSE AF BOLIGER	6
2.1	Boliger uden krav om helårsbeboelse	6
2.2	Ulovlig anvendelse af boliger	6
3	PLANLOVEN	8
3.1	Helårsbeboelse i lokalplaner	8
3.2	Kontrol, dispensationer og sanktioner	8
4	BOLIGREGULERINGSLOVEN	10
4.1	Helårsbeboelse i boligreguleringsloven	10
4.2	Kontrol, dispensationer og sanktioner	11
5	FREMTIDIG LOVGIVNING PÅ OMRÅDET	14

# 1 Baggrund

## 1.1 Udgangspunkt for undersøgelsen

Københavns Kommune oplever, at de ikke i tilstrækkeligt omfang har mulighed for at sikre, at nyopførte boliger i praksis anvendes til helårsbeboelse. Det har ført til beslutningsforslag B71 om 'Forslag til folketingsbeslutning om indførelse af krav om helårsbeboelse i nyopførte boliger'.

Transport-, Bolig- og Bygningsministeriet har på den baggrund bedt Incentive om at afdække den nuværende praksis for anvendelse af boligreguleringsloven og planlovens bestemmelser om helårsbeboelse i landets tre største kommuner: København, Aarhus og Odense, samt afdække eventuelle ønsker til ændringer i lovgivningen.

Rapporten videregiver kommunernes praksis samt opfattelse af, hvordan de forstår gældende ret.

## 1.2 Kort om helårsbeboelse i planloven og boligreguleringsloven

Der er primært to love, der danner regelgrundlaget for kommunernes regulering af bestemmelser om helårsbeboelse – planloven<sup>1</sup> og boligreguleringsloven<sup>2</sup>. I boligreguleringsloven siger §50 stk. 1 for eksempel, at en bolig, der har været brugt til helårsbeboelse inden for de sidste fem år, ikke må bruges til midlertidig bolig (fx feriebolig) eller benyttes på anden vis, der kan hindre boligen i at blive brugt til helårsbeboelse, uden kommunens samtykke.

Planloven og boligreguleringsloven anvender kun begrebet helårsbeboelse. Når man i daglig tale anvender ordet bopælspligt, menes der typisk kravet om helårsbeboelse i boligreguleringsloven §50. Med andre ord betyder det, at hvis en bolig er omfattet af denne paragraf, skal ejeren enten selv bo der eller leje boligen ud til helårsbeboelse.

Med hjemmel i planloven kan kommunerne desuden planlægge, hvordan nyopførte boliger i kommunen skal bruges, herunder om de skal benyttes til helårsbeboelse. Der er dog ikke nogen egentlig definition af helårsbeboelse i planloven.

I Københavns Kommune har der i flere år været fokus på, at mange boliger ikke er omfattet af bestemmelserne om helårsbeboelse, og at der derfor ikke er bopælspligt i boligerne. Problemstillingen er, at nyopførte boliger ikke er omfattet af boligreguleringsloven, så længe de ikke benyttes til helårsbeboelse. I praksis svarer det oftest til en folkeregistertilmelding på

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 1529 af 23/11/2015)

<sup>2</sup> Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (LBK nr 810 af 01/07/2015)

adressen. Derfor kan ejerne lovligt anvende boligerne midlertidigt, på trods af at der i lokalplanen er et krav om, at boligerne skal anvendes til helårsbeboelse.

I et brev til transport-, bygnings- og boligministeren skriver Københavns teknik- og miljøborgmester, at *"der er ca. 2.700 boliger i kommunen, hvor der aldrig har været folkeregistertilmelding på adressen, og disse boliger er derfor ikke omfattet af boligreguleringslovens krav om helårsbeboelse. Hovedparten af disse boliger er nybyggeri... På nuværende tidspunkt kan der derfor ikke stilles krav om, at nye boliger tages i brug til beboelse på et bestemt tidspunkt, og derfor kan de i princippet stå tomme i meget lang tid. Dette mener jeg bør ændres, da det er uhensigtsmæssigt, at nye boliger kan stå tomme i lang tid, når vi samtidig har boligmangel."*<sup>3</sup>

### 1.3 Metodisk tilgang

For at kortlægge den nuværende praksis og ønsker til eventuel ændring i lovgivningen har vi interviewet embedsmænd i de tre kommuner. På møderne deltog både embedsmænd, der til dagligt administrerer bestemmelserne i henholdsvis planloven og boligreguleringsloven, såvel som ansvarlige kontorchefer. Vi gennemførte ét interview pr. kommune.

Interviewene handlede om kommunernes praksis i relation til henholdsvis planloven og boligreguleringsloven, hvor vi især spurgte ind til deres kontrol og håndhævelse af lovgivningerne, herunder deres praksis for dispensationer og sanktioner af lovenes bestemmelser. Derudover spurgte vi ind til kommunernes eventuelle ønsker til en ændret lovgivning.

Kommunerne har efterfølgende haft lejlighed til at kommentere denne rapport. Rapporten er dog stadig udtryk for enkelte personers holdninger og opfattelser. Der kan derfor være enkelte dele, der ikke er stemmer overens med den faktiske praksis i kommunerne.

### 1.4 Opbygningen af rapporten

I de følgende afsnit præsenterer vi analysens resultater. Vi har bygget rapporten op sådan, at vi først præsenterer, hvordan hver kommune forholder sig til problematikken om helårsbeboelse (afsnit 2). Derefter beskriver vi kommunernes brug og håndhævelse af planlovens bestemmelser om helårsbeboelse (afsnit 3) og deres brug og håndhævelse af boligreguleringslovens bestemmelser om helårsbeboelse (afsnit 4). Til sidst beskriver vi kommunernes holdninger til eventuelle ændringer i lovgivningen (afsnit 5).

<sup>3</sup> Brev, teknik- og miljøborgmesteren, d. 30. januar 2017.

## 2 Anvendelse af boliger

I dette afsnit gør vi først rede for, hvordan kommunerne forholder sig til, at der er boliger uden krav om helårsbeboelse. Dernæst gennemgår vi fire typiske situationer i kommunerne, hvor boliger anvendes ulovligt ifølge planloven eller boligreguleringsloven.

### 2.1 Boliger uden krav om helårsbeboelse

Københavns Kommune oplever det som en udfordring, at der er tomme boliger og samtidig boligmangel. Der har i en årrække været politisk opmærksomhed på problematikken, og området er blevet opnormeret, sådan at der fra 2017 anvendes fire et halvt årsværk på administration og kontrol af tomme boliger.

I Aarhus har man indskrevet et krav om helårsbeboelse i lokalplaner efter starten af 00'erne for at undgå tomme boliger i de nye byggerier.

I Odense Kommune har ikke udfordringer med hverken tomme boliger eller boligmangel, og der er ikke politisk opmærksomhed om boliger, der ikke anvendes til helårsbeboelse.

### 2.2 Ulovlig anvendelse af boliger

Kommunerne oplever i varierende grad fire overordnede problemstillinger, der falder inden for regulering af helårsbeboelse gennem planloven og boligreguleringsloven. Vi præsenterer her kort problemstillingerne og udbredelsen i kommunerne. I de følgende afsnit uddyber vi, hvordan kommunerne håndterer sagerne.

#### Erhvervsmæssig udlejning af beboelse

Et af de primære fokuspunkter er erhvervsmæssig udlejning af beboelse. Det kan fx være, når en virksomhed ejer og udlejer en eller flere boliger til skiftende personer i kortere perioder, så det ligner hoteldrift. Det kan være svært at bevise og kontrollere, og sager startes typisk op på baggrund af konkrete anmeldelser fra borgere.

Der er sager i Københavns Kommune, som ikke endeligt er afklaret.

Der er ingen sager i Aarhus eller Odense kommuner.

Derudover har kommunerne andre typer sager, som vi nævner her, men som i øvrigt ikke er i fokus for denne rapport.

### Helårsbeboelse bruges til midlertidig beboelse

Et andet vigtigt fokuspunkt er de situationer, hvor boliger, der skal bruges til helårsbeboelse, kun bliver brugt til midlertidig beboelse.

Alle tre kommuner nævnte desuden, at der højst sandsynligt var nogle, der brugte deres bolig med folkeregisteradresse til midlertidig beboelse (og fx boede det meste af tiden i et kolonihavehus eller et sommerhus), men at dette ikke kan kontrolleres med den nuværende lovgivning.

### Erhverv bruges til beboelse

Når erhverv bruges beboelse er der tale om, at privatpersoner har tilmeldt sig Folkeregisteret på adresser, som kun er godkendt til erhverv.

I interviewene med Aarhus og Odense blev det nævnt, at de kontrollerer, om de folkeregisteradresser, som borgerne er registreret på, er godkendt til beboelse. Som oftest vil sagerne dog starte med en ansøgning fra ejeren om en ændret anvendelse. Københavns Kommune kontrollerer ligeledes disse forhold med påbud om ophør og rettelse af tilmelding i folkeregisteret.

### Midlertidig beboelse bruges til helårsbeboelse

Den sidste problemstilling er, at nogle borgere bruger deres midlertidige boliger som helårsboliger, og fx bor i deres kolonihaver eller sommerhuse om vinteren.

Aarhus Kommune har en udfordring med, at mange sommerhusejere i kommunen bor det meste af tiden i deres sommerhus. Der er ingen eller få sommerhuse eller flexboliger i hverken København eller Odense kommuner.

## 3 Planloven

### 3.1 Helårsbeboelse i lokalplaner

At anvende en bolig til beboelse bliver i planloven, og af alle tre kommuner, defineret som en modsætning til at anvende den til erhverv, og helårsbeboelse defineres som en modsætning til midlertidig beboelse, fx feriebeboelse. Kommunerne bruger folkeregistertilmelding som et indicium, eller bevis, for, at boligen bruges til helårsbeboelse.

Der er dog det forhold, at boliger godt kan være brugt til beboelse, på trods af at der ikke er en folkeregistertilmelding på adressen, fx hvis den bruges til pendlerbolig. I praksis er det kommunernes opfattelse, at man kan anvende en nyopført bolig enkelte dage om året, uden at kommunen kan gribe ind med henvisning til, at der i planloven er indskrevet et krav om helårsbeboelse.

Alle tre kommuner arbejder med, at der som udgangspunkt er krav om helårsbeboelse i alle nye lokalplaner. Det vil sige lokalplaner fra starten af 00'erne og derefter. I Københavns og Aarhus kommuner er det eksplicit skrevet ind i alle lokalplaner, mens det i Odense Kommune er skrevet ind som overordnet princip i kommuneplanen, og princippet gælder derfor i hele kommunen.

I Københavns Kommune er der i kommuneplanen åbnet op for, at op til 10% af boligerne kan bruges til feriebeboelse, men der har fra politisk side ikke været interesse for at udnytte denne bestemmelse, og den har derfor aldrig været implementeret i nogle af lokalplanerne.

En lignende bestemmelse har været implementeret i nogle lokalplaner for områder i Aarhus, hvor man var bekymret for, at det ville være svært at sælge boligerne. Der er tale om nogle lejligheder, der blev færdigbygget i årene efter den økonomiske krise i 2007. Her indarbejdede kommunen en mulighed for, at op til 5% af lejlighederne på Aarhus Ø kunne bruges midlertidigt. Denne mulighed skulle sikre, at der kom "skub i" salget af lejlighederne. Bestemmelserne havde dog det forhold, at så snart en ejendom blev taget i brug til helårsbeboelse ved en tilmelding til folkeregisteret, kunne den ikke på et senere tidspunkt blive brugt til midlertidig beboelse.

De interviewede fra Aarhus Kommune mente, at der er meget få boliger tilbage i disse byggerier, der bliver brugt midlertidigt som følge af 5%-reglen.

### 3.2 Kontrol, dispensationer og sanktioner

Der er ingen systematisk kontrol med anvendelsen af boliger i forhold til planlovens bestemmelser om helårsbeboelse i hverken Københavns, Aarhus eller Odense kommuner. Det skyldes, at kommunerne i praksis ikke kan gribe ind med henvisning til kravet om helårsbeboelse i lokalplanen, selv hvis en bolig kun benyttes til beboelse få dage om året. København og Aarhus kommuner samkører dog registre henholdsvis tre og fire gange årligt for at undersøge, om



borgernes folkeregisteradresser er tilknyttet adresser, der ikke er godkendt til beboelse. Det drejer sig typisk om erhvervsjendomme.

Det er derfor primært ved borgerhenvendelser, at kommunerne behandler sager om ulovlig anvendelse af boliger i henhold til lokalplanerne.

Ingen af kommunerne dispenserer som udgangspunkt for bestemmelserne om anvendelse i lokalplanerne.

På grund af udfordringer med at skaffe beviser er det derudover ofte vanskeligt at sanktionere over for boligejere, der mistænkes for at overtræde lovgivningen. Kommunerne har mulighed for at give et påbud, hvis boligen anvendes til formål, der ikke overholder lokalplanen (fx anvendes midlertidigt i stedet for til helårsbeboelse).

I København har de identificeret nogle boliger, der er ejet af virksomheder, og som bliver udlejet til ferieboliger. De drøfter pt., om de er den rette myndighed til at køre sagerne, da de overtræder flere lovgivninger samtidig.

I Aarhus og Odense kommuner er der nogle sager om privatpersoner, der benytter erhvervsjendomme til beboelse. De fleste af disse sager løser sig, efter at kommunen henvender sig til ejeren af ejendommen, uden at det er nødvendigt at tage sanktioner i brug. I sjældne tilfælde anmelder kommunen ejeren af ejendommen til politiet, der idømmer tvangsbøder, indtil lejeren er flyttet ud af erhvervslokalerne.

Alle tre kommuner anerkender muligheden for, at borgere ikke bor hele året i den bolig, hvor de har folkeregisteradresse, men fx i stedet bor i kolonihaver eller sommerhuse hele året. Der er dog ikke i nogle af kommunerne afsat ressourcer til at kontrollere og sanktionere over for den slags tilfælde. Der er fx ingen mulighed for at samkøre nogle registre, som kan afsløre denne type forhold.

## 4 Boligreguleringsloven

### 4.1 Helårsbeboelse i boligreguleringsloven

Reglerne om helårsbeboelse gælder ikke for boliger, der ikke tidligere har været anvendt til helårsbeboelse.

#### Lovtekst

Lettere omformulerede uddrag af relevante paragraffer i boligreguleringslovens kapitel VII om *Benyttelse af boliger*

- § 45 Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse.
- § 47 Det er ikke tilladt for personer fra samme husstand at benytte mere end en bolig inden for samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtaget Bornholm, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns betragtes her som én kommune
- § 48 Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. Det skal ske senest 6 uger efter, at boligen er blevet ledig. Ellers kan kommunen indsætte en lejer i boligen.
- § 49 Kommunen kan ophæve en lejeaftale, hvis lejeren ikke reelt bor i lejligheden.
- § 50 En bolig, der inden for de seneste fem år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke anvendes tages i brug til sommerbeboelse el. lign. midlertidig benyttelse.
- § 51 Vedrørende kommunens behandling af samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50.  
stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan kun nægte, at en bolig bliver taget i brug til midlertidig benyttelse af hensyn til boligsøgende i kommunen.  
stk. 3 Ved et afslag på samtykke kan ejeren bede kommunen om at anvise en lejer. Sker dette ikke inden for 6 uger anses samtykket for meddelt.

#### Kommunernes anvendelse af begrebet helårsbeboelse

De tre kommuner anser kravet om helårsbeboelse for opfyldt i boligreguleringsloven, hvis der er en person, der er tilmeldt Folkeregisteret på adressen. Derudover har alle tre kommuner også praksis for at godkende det, hvis en bolig bliver benyttet som pendlerbolig.

I København og Aarhus anses kravet om helårsbeboelse også for at være opfyldt, hvis en bolig benyttes mere end 180 nætter om året. I Odense arbejder man ikke med en grænse for, hvor meget boligen skal benyttes for at blive betragtet som helårsbolig. Her bruger de udelukkende folkeregistertilmelding som udtryk for helårsbeboelse.

## 4.2 Kontrol, dispensationer og sanktioner

### Kontrol

Københavns Kommune kontrollerer, om boligreguleringslovens bestemmelser er overholdt ved dagligt at samkøre registre. Medarbejderne tager på baggrund af kørslerne kontakt til ejerne af de boliger, hvor der ikke er tilmeldt en folkeregisteradresse. Kommunen opretter cirka 60 nye sager om ugen og tager kontakt til boligejerne. Herudover er der cirka 1.200 åbne og verserende sager, hvor kommunen korresponderer med ejere og lejere om at genoptage beboelsen. Det giver anledning til, at der ved størstedelen af boligerne efterfølgende enten bliver tilmeldt en folkeregisteradresse, eller at der bliver identificeret en gyldig grund til, at boligen står tom.

Afdelingen, der arbejder med området, blev opnormeret i starten af 2017, og der er nu fire et halvt årsværk afsat til administration af boligreguleringsloven.

Både i Aarhus og Odense kommuner tager man kun sager op, når man får en henvendelse fra en borger eller en decideret anmeldelse om ulovlig brug af boligen. I Odense Kommune får de lavet et dagligt udtræk over tomme boliger i kommunen, som bruges dels som arbejdsredskab i sagsbehandling og dels til at danne et overblik over, hvor de tomme boliger ligger.

### Dispensationer

Der bliver i de tre kommuner givet dispensationer for reglerne i lovgivningen, hvis der ligger relevante personlige årsager bag ansøgningen om dispensation.

I Københavns og Aarhus kommuner bliver der givet dispensationer i særtilfælde for § 47, der siger, at det ikke er lovligt for personer af samme husstand at bruge to boliger i kommunen. Der kan være tale om, at personer i husstanden har et handicap, der giver behov for at kunne trække sig tilbage i en anden lejlighed.

Ingen af kommunerne giver dispensation, hvis der er tale om husstande, der uden yderligere grund ønsker at have to boliger.

Alle tre kommuner giver dispensationer for §48. De sager, der fylder mest, er om boliger, der er under ombygning eller ved at blive solgt. Her giver kommunerne udsættelser og følger op med ejeren, når den nye frist udløber.

Der gives kun i meget få tilfælde dispensationer for boligreguleringslovens §50 om, at man ikke må benytte helårsboliger til midlertidige boliger i Københavns Kommune.

I Aarhus Kommune giver de dispensationer, hvis boligerne er større end 65 m<sup>2</sup>, for at boligen for en kortere periode kan anvendes midlertidigt. Kommunen bruger boligreguleringsloven ud fra et primært formål om, at den skal beskytte boligløse. Derfor ønsker kommunen at beholde de små boliger i boligmassen, så der eksisterer boliger, som alle kan betale, og kommunen har ikke mulighed for at anvise lejere til de store boliger.

Der bliver givet dispensationer i Odense Kommune for §50 i særtilfælde, for eksempel til borgere, der har arbejde i udlandet, og som i perioder ikke bruger deres bolig til helårsbeboelse.

### Sanktioner

Kommunerne har mulighed for at politianmelde ejere, der ikke melder deres boliger ledige ved udløb af lovens frist på seks uger, eller helt undlader at anmelde, samt ikke benytter boligen til helårsbeboelse. Sagerne kan ende i retten, og ejerne kan få bøder på omkring 5.000 kr. samt eventuelle tvangsbøder, indtil det kan dokumenteres overfor kommunen, at de ulovlige forhold er stoppet.

Københavns Kommune er den af de tre kommuner, der oftest benytter sig af sanktioner. De foretager politianmeldelser i cirka 50 sager om året. Processen er, at kommunen anmoder politiet om at undersøge beboelsen med henblik på tiltale og straf. Under fem sager om året ender med at komme i retten. Resten af sagerne løses efter politiets efterforskning med en tilmelding til folkeregisteret. I Aarhus og Odense foretager de kun meget sjældent politianmeldelser.

Aarhus Kommune har tidligere brugt muligheden i §48 for at indsætte lejere i tomme boliger, men den praksis er stort set slut, da de fleste boliger er så dyre, at de potentielle lejere ikke har råd til at bo der. Derudover er det en lang proces på mange måneder, der går forud for en eventuel indsættelse. Tidligere havde afdelingen et samarbejde med den sociale boliganvisning om at finde lejere til de tomme boliger. De sager, der er i den sociale boliganvisning, er dog ofte så komplekse, at sagsbehandlerne ikke mener, det er gavnligt for borgerne at blive blandet ind i de langvarige sager gennem boligreguleringsloven, for at sætte dem ind i en bolig.

Aarhus Kommune satte desuden et loft på cirka 7.000 kr. om måneden for i husleje, hvis de skulle indsætte en lejer i en tom bolig. Dette gør, at der kun er meget få boliger, de reelt kunne anvise.

Københavns Kommune har kun brugt muligheden for at indsætte en lejer meget få gange af samme årsager. Det er nogle komplekse og omfattende sager, hvor der ofte ikke er samarbejde fra boligejerens side. Samtidig er huslejen også her ofte for dyr til at de potentielle lejere har råd til det.

Odense Kommune har aldrig benyttet muligheden for at indsætte en lejer.

Ingen af kommunerne har brugt muligheden i §49 for at opsige en lejekontrakt på en bolig, der står tom. For eksempel kommenterer København, at de har det udgangspunkt, at det er ejer, der i første omgang skal ophæve et lejemål, der ikke længere benyttes af lejer. Det er ejers ansvar, når en bolig ikke bliver benyttet og ejer er pålagt en pligt til at sørge for det efter samme lovs § 48. Lejeloven regulerer forholdet mellem udlejer og lejer, og misligholdelse af aftalen forventes afklaret mellem parterne. Kommunens ophævelsesadgang skal ses som et middel, som skal anvendes i undtagelsestilfælde, hvor der ikke er nogen dialog med ejer og lejer om genoptagelse af beboelsen. Ophævelsesadgangen er kompleks og tidskrævende, hvilket fx giver sig udslag i at

kommunen skal anlægge sag ved boligretten, hvis lejer fremsætter indsigelse mod ophævelsen.  
Retten skal derefter bedømme, om ophævelsen er berettiget etc.

## 5 Fremtidig lovgivning på området

### Københavns Kommune

Københavns Kommune nævner i interviewet, at de ønsker, at boligreguleringsloven ændres, så der for nyopførte boliger gælder de samme regler som for andre boliger, hvor der har været helårsbeboelse inden for de sidste fem år. De ønsker, at der skal indføres en frist fra ibrugtagningstilladelsen, på fx tre måneder, og at der derefter skal være mulighed for at bruge samme muligheder for kontrol som i dag. I det tilfælde ville de nye boliger ikke kunne sælges uden et krav om helårsbeboelse, og boligerne kunne benyttes til helårsbeboelse, som det er beskrevet i lokalplanerne.

De nævner desuden et ønske om en ensartet terminologi vedr. helårsbeboelse på tværs af lovene, fordi det ville lette det administrative arbejde. I dag er der forskel på definitionen af helårsbeboelse i boligreguleringsloven og planloven såvel som i andre lovttekster.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen indsendt et forslag til ministeriet om en ændring af boligreguleringsloven på fire punkter:

1. Der skal indskrives hjemmel direkte i lovtæksten om mulighed for at samstille persondata med henblik på kontrol, efter den nye EU-persondataforordning implementeres i maj 2018. I forordningen kommer der et skærpet hjemmelskrav til at føre kontrol, når der indgår personoplysninger.
2. Boligreguleringsloven skal give mulighed for at afkræve dokumentation hos boligformidler eller boligejer for deres udlejninger. Der har især været en problematik ved firmaudlejning, hvor kommunen er tvivl om lejekontrakterne, om der overhovedet er lejekontrakter og om deres karakter.
3. Det skal være muligt at udstede administrative bøder, hvis reglerne overtrædes. På den måde undgår man de lange og dyre processer gennem politiet og domstolene.
4. Der skal være mulighed for at foretage fysisk tilsyn, når man ønsker at kontrollere boliger.

### Aarhus og Odense kommuner

Hverken Aarhus eller Odense kommuner har udfordringer med at administrere helårsbeboelse i deres kommuner, og de har ikke umiddelbart ønsker til ny lovgivning. Odense Kommune er til gengæld bekymrede for, om en ny lovgivning vil medføre et krav om øget administration. De forudser, at det vil kræve mange ekstra ressourcer at administrere samtidig med, at de ikke oplever, at der er problem.

Aarhus Kommune kommenterer desuden, at det ville være en uhensigtsmæssig løsning at ændre på boligreguleringsloven på grund af udfordringerne med at kunne indsætte en lejer. De påpeger, at en håndhævelse overfor boliger uden bopælspligt må ske efter planloven, og at der bør være effektive sanktionsmuligheder tilknyttet begge love.

Der er diskussioner i både Københavns og Aarhus kommuner om AirBnB, og hvordan det skal håndteres, og derfor har ingen af kommunerne konkrete bud på, hvordan de skal håndtere problematikken. I dag er det stort set umuligt at finde ud af, hvem der lejer deres lejlighed ud ulovligt gennem AirBnB, fordi der hverken er data tilgængelig eller lovgivning på området.