



EVALUERINGSRAPPORT

13. januar 2020

Evaluering af værelsesudlejning til ferie- og fritidsformål

1. Sammenfatning

Som led i udmøntningen af den politiske aftale ”Aftale om Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformøkonomien” blev der med L 188 i sommerhusloven indført klare regler for udlejning af egen, fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.¹

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 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.² Dette skal tilskynde til brug af formidlere som fx Airbnb, som fra 2021 automatisk indberetter udlejningsindtægten til indkomstregisteret.

Udlejningen af enkelte eller flere værelser i egen helårsbolig blev ikke omfattet af de nye udlejningsgrænser. På den baggrund blev det i forbindelse med udmøntningen af reglerne aftalt, at *der vil blive gennemført en evaluering af erfaringerne med værelsesudlejning til ferie- og fritidsformål, i andet halvår af 2019*. Det fremgår endvidere af den daværende erhvervsministers svar på spørgsmål 2 ad L 188, ”*at rammerne for evalueringen vil bestå i de konkrete erfaringer, som Erhvervsstyrelsen har indhentet i forbindelse med sin tilsynsførelse, kombineret med erfaringer fra berørte høringsparter og kommuner*”.

Formålet med evalueringen er at afdække omfanget af udlejningen af værelser til ferie- og fritidsformål m.v. og eventuelle konsekvenser af, at denne udlejning ikke blev omfattet af de nye udlejningslofter for udlejning af egen, fulde helårsbolig på 30, 70 og 100 dage.

Værelsesudlejning til ferie- og fritidsformål m.v. er omfattet af sommerhuslovens generelle regler, som indeholder krav om, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse må foretage erhvervsmæssigudlej-

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 bygge-loven

² Den automatiske indberetningsløsning for udlejningsformidlere vil dog først foreligge pr. den 1. januar 2021, hvorfor perioden indtil fungerer som en overgangsordning, som muliggør, at borgeren kan udleje egen helårsbolig i 70 dage årligt, uanset indberetningsform. Udlejningsgrænsen på 30 dage er således ikke trådt i kraft endnu.

ning af hus eller husrum. Da loven i praksis fungerer som et de facto forbud mod erhvervsmæssig udlejning, må udlejningen alene ske som supplement til eget brug, og må ikke få en mere professionel karakter.

Evalueringen viser, at den deleøkonomiske udlejning er et udbredt fænomen, der i særdeleshed findes i landets større byer men også i sommerhus- og landzoneområder. I løbet af de første 6 måneder efter lovændringen er 38.000 forskellige udlejningsenheder blevet booket, hvoraf 7.600 er private værelser.

Gennem en nærmere analyse af sammensætningen af udlejningsmarkedet, herunder udlejningsomfanget af den enkelte udlejningsenhed, viser evalueringen, at lovændringen ikke har givet anledning til strukturelle ændringer i udlejningsmarkedet, herunder at der ikke ses en bevægelse mod, at en øget andel af udlejningen sker som værelsesudlejning. Forholdet mellem udlejningen af hele boliger og udlejning af værelser er således stabilt før og efter lovændringen.

Erhvervsstyrelsen har siden lovændringens ikrafttræden 1. maj 2019 modtaget 14 anmeldelser vedrørende udlejning af ca. 30 boliger. Alle anmeldelserne vurderes at vedrøre udlejning af egen fulde helårsbolig, og der er således ikke indkommet anmeldelser vedrørende værelsesudlejning. Samarbejdsudvalget vurderer, at det er problematisk, at der med lovændringen ikke er givet en hjemmel i lovgivningen, der sikrer adgang til oplysninger om antallet af udlejningsdage. Det bemærkes i den forbindelse, at dette forhold allerede var kendt ved lovens vedtagelse, jf. lov-bemærkningerne, og at evalueringen af værelsesudlejningen sker meget kort efter lovens ikrafttrædelse. Spørgsmålet vil således blive genbesøgt i forbindelse med den evaluering, der jf. lovforslaget skal gennemføres i 2022, hvor der vil være flere konkrete erfaringer med tilsynet efter de nye regler.

2. Analysedesign

Evalueringen har til formål at belyse konsekvenserne af, at udlejning af værelser ikke blev omfattet de nye udlejningsgrænser. Dette gøres ved først at kortlægge omfanget og karakteren af værelsesudlejningen. Dernæst vil eventuelle ændringer i udlejningsmarkedet som følge af lovændringen blive belyst. Afslutningsvist vil erfaringerne med reglerne inddrages.

Analysedesignet ligger op til, at evalueringen beror på data fra og vedrørende udlejningsplatformen Airbnb. Andre udlejningsformidlere er dermed sagt ikke uinteressante på det samlede udlejningsmarked. Ex videreformidler platformene Booking.com og Homeaway.com også ejendom til ferie- og fritidsformål i Danmark. Data fra disse udlejningsformidlere er dog ikke inddraget i evalueringen. Dette skyldes, at værelsesudlejning

ikke optræder som en selvstændig enhedstype på platformene, og at platformene ikke indgik i den frivillige indberetningsordning, der blev etableret i forbindelse med den politiske aftale.

Som led i evalueringen har Erhvervsstyrelsen været i dialog med Airbnb om at stille data til rådighed med det formål at få et retvisende og aktuelt indblik i udlejningsmarkedet før og efter lovændringen. Formålet er at undersøge, om lovændringen har givet anledning til ændringer i udlejningsmarkedet for værelser. Airbnb har til brug for analysen udleveret aggregeret data for hhv. udlejning af værelser og hele boliger, jf. nedenfor, men har af forretningshensyn ikke ønsket at udlevere yderligere data om udlejning gennem platformen og/eller grunddata. Til brug for evalueringen er der derfor inddraget data om Airbnb indsamlet af uafhængige tredjeparter.

Dataet fra tredjeparterne er kendetegnet ved at være indsamlet gennem *webscraping*. Dataet fra disse tredjepartskilderne viser øjebliksbilleder af Airbnbs hjemmeside. Datakvaliteten i datasæt fra tredjeparter er så vidt muligt blevet valideret og kontrolleret. Det er blandt andet sikret, at ingen værter eller udlejningsenheder optræder flere gange i datasættet.

I datasættene optræder 2-4 kategorier af udlejningstyper: *private værelser*, *delte værelser*, *hotelværelser* og *hele boliger*. I opgørelsen af data er enheder registreret som hotelværelser frasorteret. Private og delte værelser er slået sammen til en kategori, med undtagelse af datasættet leveret af Airbnb. Kategorien *hele boliger* dækker bredt alt fra lejligheder, sommerhuse villaer, husbåde m.v.

København inklusive Frederiksberg optræder i evalueringen som case. Det skyldes, at den tilgængelige data fra tredjeparterne alene vedrører København. Som det vil blive belyst, udgør København samtidig en stor del af markedet, hvorfor det er en naturlig afgrænset og valid case.

Erhvervsstyrelsens, kommunernes og relevante interessenters erfaringer med reglerne vil inddrages. I forbindelse med evalueringen har Erhvervsstyrelsen afholdt møder med HORESTA, Dansk Erhverv, Lejernes Landsorganisation, Danske Studerendes Fællesråd samt kommunerne gennem det nedsatte samarbejdsudvalg.

I evalueringens første del kortlægges og beskrives udlejningsmarkedet med udgangspunkt i den tilgængelige landsdækkende data. I evalueringens anden del belyses lovgivningens effekt med udgangspunkt i Airbnb's aggregerede data fra hele landet. Desuden zoomes ind på det Københavnske udlejningsmarked før og efter lovændringen. I evalueringens tredje del afdækkes problemstillinger, som de involverede aktører har

italesat i forbindelse med evalueringen. Herunder beskrives Erhvervsstyrelsens og kommunernes egne erfaringer med tilsynet efter reglerne.

3. Kortlægning af det deleøkonomiske udlejningsmarked

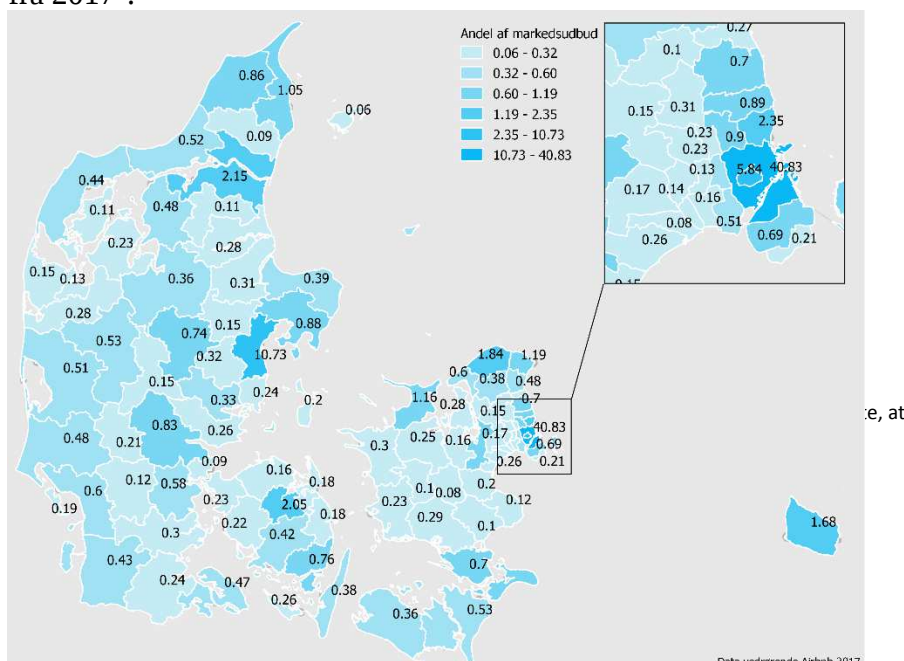
I dette afsnit vil det deleøkonomiske udlejningsmarkedet blive beskrevet. Formålet er at give et indblik i det deleøkonomiske marked samt give svar på, hvad forholdet mellem værelser og hele boliger er.

Af VisitDenmarks rapport *Airbnb i Danmark – analyse af Airbnb's data for 2018* fremgår det, at ca. 1.038.000 gæster bookede en overnatning i Danmark via Airbnb i 2018³. 50 pct. af disse gæster besøgte København, 6 pct. Aarhus, 3 pct. Odense og 2 pct. Aalborg, mens de resterende 39 pct. fordelte sig på resten af landet.

Med afsæt i VisitDenmarks rapport er det muligt at udregne et skøn over det samlede antal overnatninger, som Airbnb formidler i Danmark for 2018. Udregningen baserer sig på oplysninger om opholdslængder for gæster. Udregningen viser, at de ca. 1.038.000 gæster tilsammen har i omegnen af 3.518.000 overnatninger. I gennemsnit svarer det til, at hvert ophold har en længde på 3,3 dage.

Airbnb har i forbindelse med evalueringen oplyst Erhvervsstyrelsen, at der i perioden fra den 1. maj til den 1. november 2019 er blevet booket 38.000 forskellige enheder på Airbnb. Erhvervsstyrelsen har ikke kendskab til, hvor mange gange den enkelte udlejningsenhed er blevet booket. Airbnb oplyser, at 7.600 af de bookede udlejningsenheder er private værelser.

I de 6 måneder er 38.000 forskellige udlejningsenheder således blevet booket, hvoraf godt 20 pct. udgøres af private værelser. Det er ikke muligt at beskrive den geografiske fordeling med afsæt i tallene leveret af Airbnb. For at give et indblik i den kommunale fordeling af de udbudte udlejningsenheder, er der taget udgangspunkt i et *webscrape* af Airbnb fra 2017⁴.



Kort 1: Kort over fordelingen af udlejningsenheder mellem kommunerne i 2017

På kort 1 ses fordelingen af udlejningsenhederne mellem kommunerne. Af samme kort fremgår det, at der særligt i Frederiksberg, København, Odense, Aalborg og Aarhus Kommune er et stort udbud af udlejningsenheder på Airbnb. De 5 kommuner udbyder hver over 2 pct. af de udbudte udlejningsenheder.

Af kortet ses det samtidig, at flere kystkommuner har et stort udbud af udlejningsenheder. Fx udbyder Bornholm, Frederikshavn, Gribskov, Helsingør og Odsherred Kommune hver over 1 pct. af de udbudte enheder.

Kraks Fonds Byforskning undersøgte i 2017, om Airbnb udelukkende er et storbyfænomen. Deres undersøgelse viste, at gamle sommerhusområder og feriedestinationer ligger i den deleøkonomiske topklasse, når man ser på, hvor stor en andel af boligmassen, der udbydes på Airbnb. Fx er den udbudte boligmasse i Tisvilde og Udsholt Strand større end i København, mens den udbudte boligmasse i byer som Hornbæk, Allinge-Sandvig, Løkken, og Nordby overgår både Odense, Århus og Aalborg

Tabel 1 Opgørelse over forholdet mellem udbudte værelser og hele og i byzone, landzone og sommerhusområde.

	Værelser		Hele boliger	
	antal	%	Antal	%
Byzone	6.474	24,2	20.168	75,7
Landzone	1.122	34,5	2.123	65,4
Sommerhusområde	92	4,2	2.087	95,7

For at undersøge om værelsesudlejning udelukkende er et byfænomen, er fordelingen mellem udbudte værelser og hele boliger i henholdsvis landzone, byzone og sommerhusområder. Resultatet fremgår af tabel 1. Som det kan læses af tabellen, udgør værelser 24,2 pct. af de udbudte enheder i byzonen. I landzonen er tallet 34,5 pct. og dermed højere end i byerne. I sommerhusområder er kun 4,2 pct. af enhederne værelser. Tabellen viser samtidig, at 83 pct. af de udbudte udlejningsenheder er placeret i byzone, 10 pct. i landzone og 7 pct. i sommerhusområderne.

Opsamling

I dette afsnit er udlejningsmarkedet blevet kortlagt. Her blev det fundet, at 38.000 forskellige udlejningsenheder blev udlejet i perioden fra 1. maj til 1. november 2019, hvoraf 20 pct. var private værelser. Samtidig sås en ujævn fordeling af udlejningsenhederne kommunerne imellem. København, Frederiksberg og Aarhus kommuner udgjorde tilsammen over halvdelen af det udbudte marked. Samtidig blev det kortlagt, at 83 pct. af de udbudte udlejningsenheder er placeret i byzone, 10 pct. i landzone og 7 pct. i sommerhusområderne og at udbuddet af værelser primært findes i by- og landzonen.

4. Effekten af lovændringen på udlejningsmarkedet

Dette afsnit undersøger, om lovændringen har givet anledning til en strukturel ændring i udlejningsmarkedet som konsekvens af, at værelsesudlejning ikke blev medtaget i de klare regler for udlejning. Samtidig gives et indblik i de karakteristika, der er for udlejningsmarkedet herunder udlejningsomfang og typen af aktører.

Det første spørgsmål, der er interessant at belyse, er, hvorvidt lovændringen har givet anledning til en substitution mellem udlejningen af hele boliger og værelser, således at der i højere grad sker en udlejning af værelser frem for hele boliger, i lyset af at værelsesudlejningen ikke er omfattet af grænserne for udlejning.

For at belyse dette har Erhvervsstyrelsen anmodet Airbnb om data vedrørende fordelingen mellem værelser og øvrige udlejningsenheder i to sammenlignelige perioder før og efter lovændringen. Airbnb har i den forbindelse oplyst, hvor stor en andel af de bookede udlejningsenheder⁵, der er private værelser. Andelen er oplyst for perioden 1. maj til 1. november i henholdsvis 2018 og 2019.

Tabel 2: Antal bookede private værelser og øvrige bookede udlejningsenheder i perioden 1. maj til 1. november. Data leveret af Airbnb.

	2018		2019	
	Privat værelse	Øvrige enheder	Privat værelse	Øvrige enheder
Hele landet (n)	7.400	28.000	7600	30.400
Hele landet (%)	21 %	79 %	20 %	80 %
København* (n)	3.700	16.100	3.400	16.000
København* (%)	19 %	81 %	18 %	82 %
Aarhus (n)	570	2.130	570	2.230
Aarhus (%)	21 %	79 %	20 %	80 %

⁵ Andelen af bookede udlejningsenheder, der er værelser. Tallet tager ikke højde for, om en udlejningsenhed er booket mere end én gang i perioden.

Af tabel 2 fremgår andelen af bookede private værelser sammenholdt med den samlede mængde bookede udlejningsenheder på Airbnb. Tallene fremgår samlet for hele landet og særskilt for Aarhus og København (inklusive Frederiksberg). Tallene viser, at ca. 20 pct. af de unikke udlejningsenheder, der blev booket i perioden fra 1. maj til 1. november 2019, var private værelser. I samme periode i 2018 var ca. 21 pct. af de unikke bookede udlejningsenheder private værelser. Andelen i København er lidt mindre end i resten af landet i både 2018 og 2019.

På tværs af de tre geografiske afgrænsninger er der for perioden før og efter lovændringen stort set tale om et status quo. Tallene fra 2018 og 2019 viser således, at lovændringen ikke har givet anledning en ændret sammensætning i udbuddet af private værelser og hele boliger. Der er endda sket et lille procentvis fald af bookede private værelser i forhold til de totale bookede udlejningsenheder. Dette fald skyldes, at antallet af øvrige bookede udlejningsenheder er steget mere, end antallet af bookede private værelser er steget. I København er der i 2019-perioden endda 300 færre bookede private værelser end i 2018 perioden. Tallene peger således på, at lovgivningen ikke har givet anledning til en ændring i forholdet mellem udlejningen af værelser og øvrige udlejningsenheder. Lovændringen har dermed umiddelbart ikke fået folk til at omlægge deres udlejning fra hele boliger til værelse(r).

4.1 Udlejningsomfang og udlejningsmarkedets karakteristika

Forrige afsnit viste, at der i perioden fra 1. maj til 1. november 2019 blev booket 38.000 forskellige udlejningsenheder via Airbnb, og at 7.600 af disse var private værelser. Ved at sammenligne med samme periode i 2018 sås det, at der ikke var sket nogen markant ændring fra året forinden. I dette afsnit kigges på udlejningsomfanget for de enkelte enheder og antallet af enheder, der udlejes af den enkelte vært, og om der er sket en ændring i mønstret efter lovændringen.

Omfanget af udlejningen og udlejningsmarkedets karakteristika står samtidig som to centrale indikatorer, når Erhvervsstyrelsen i sit tilsyn skal vurdere, hvorvidt udlejningen af et eller flere værelser er erhvervsmæssig og/eller har en mere professional karakter. I forhold til tilsynsførelsen er netop disse spørgsmål interessante.

For at belyse dette er der, ligesom i tidligere danske studier⁶, taget udgangspunkt i data fra projektet Inside Airbnb. Inside Airbnb er et uafhængigt projekt, der indsamler offentligt tilgængelige informationer fra Airbnb's hjemmeside med det formål at videreformidle information om udlejningsmarkedet i enkelte byer⁷.

⁶ Fx publikationsbidraget "Hvad ved vi om Airbnb i København" af Pico Geerdsen, L., Håkonsson, D., & Mulalic, I. (2016)

⁷ <http://insideairbnb.com/about.html>

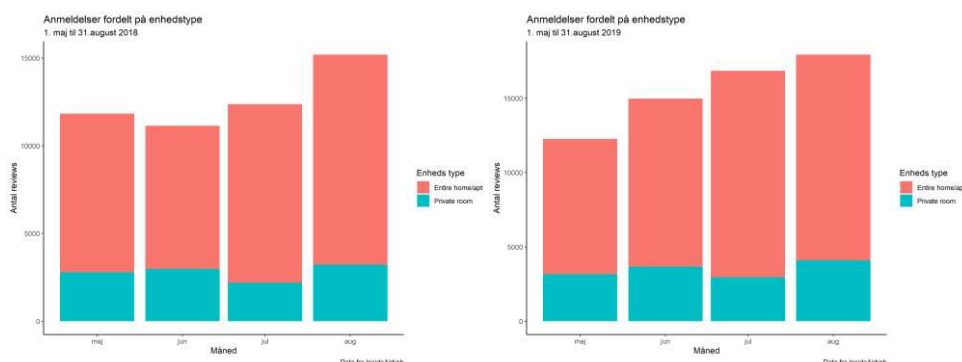
Det ene datasæt baserer sig på et *webscrape* fra september 2018, mens det andet er fra september 2019. Geografisk dækker datasættene København inklusive Frederiksberg, der som tidligere nævnt udgør det største udlejningsmarked i Danmark. Ved at sammenligne disse to dataudtræk, er det muligt at vise, hvordan udlejningsmarkedet på Airbnb så ud de første 4 måneder efter lovændringen i 2019 og tilsvarende periode året før i 2018.

4.1.1 Udlejningsaktivitet

Den faktiske udlejningsaktivitet er ikke direkte tilgængelig i datasættet fra Inside Airbnb. Det er dog muligt at udlede et konservativt skøn for den udlejningsaktivitet, der er foregået. Når en gæst har afsluttet sit ophold, får gæsten muligheden for at give en bedømmelse på opholdets kvalitet m.v. Antallet af efterladte bedømmelser kan derfor bruges til at udlede et skøn over udlejningsaktiviteten. Da det ikke er obligatorisk for gæster at efterlade en bedømmelse, og der ikke er data for i hvor høj grad dette sker, er der tale om et konservativt skøn af udlejningsaktiviteten. Antallet af bedømmelser kan dog bruges til at sige noget om udviklingen før og efter lovændringen.

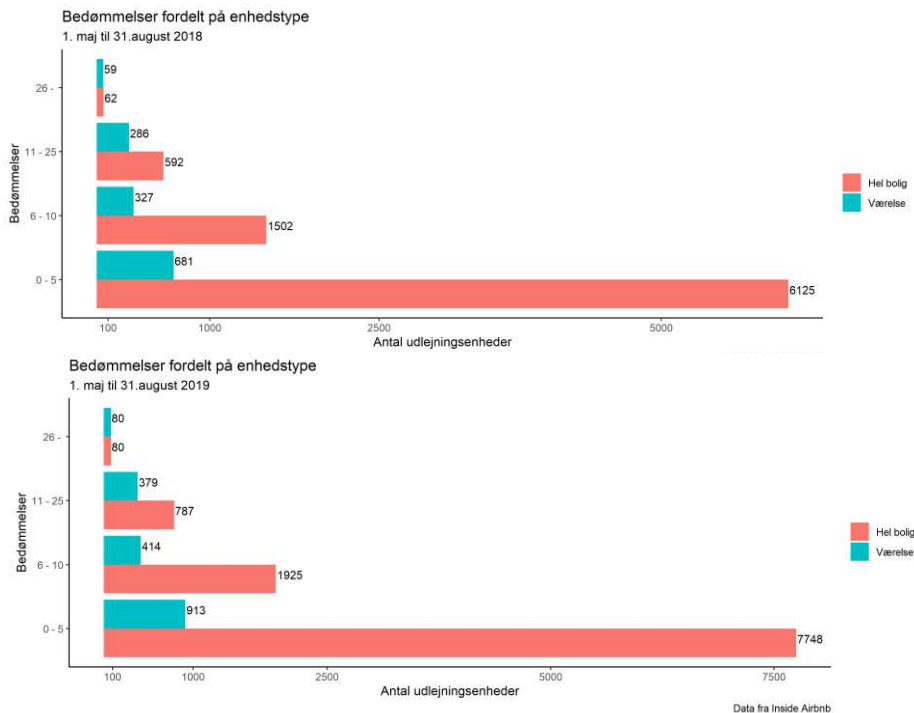
I perioden fra den 1. maj til den 31. august 2019 har værterne i Københavns og Frederiksberg Kommune modtaget ca. 62.300 bedømmelser. Dette svarer til omtrent 15.500 bedømmelser om måneden og vidner om omfanget af den deleøkonomiske udlejning. Ca. 14.200 er bedømmelser af værelser, svarende til 22,7 pct. af alle bedømmelser. I samme periode i 2018 blev der givet ca. 51.000 bedømmelser, hvoraf ca. 11.001 vedrørte værelser svarende til 22,6 pct. af alle bedømmelser. Denne fordeling gengiver mønsteret i tallene leveret af Airbnb, der er præsenteret i tabel 2, hvilket underbygger, at der ikke har været en bemærkelsesværdig udvikling i forholdet mellem udlejning af værelser og hele boliger før og efter lovændringen.

Af figur 1 og 2 nedenfor ses fordelingen af bedømmelserne i de to perioder fordelt på udlejningstype og måned. Af figurene ses ingen tydelig forskel mellem de to perioder. Figurerne viser således umiddelbart inden ændring i, hvor stor en del af bedømmelserne henholdsvis værelser og hele boliger står for.



Figur 1 og 2: Antal anmeldelser fordelt på udlejningstype og måned.

For at undersøge udlejningsomfanget for hver udlejningsenhed, sammenholdes data for, hvor mange bedømmelser den enkelte udlejningsenhed har modtaget i perioden fra den 1. maj til den 31. august i henholdsvis 2018 og 2019. Af figur 3 og 4 ses fordelingen mellem udlejningsenheder og bedømmelser.



Figur 3 og 4: Antal bedømmelser fordelt på udlejningsenheder i perioden 1.maj til og med 31. august 2018 og 2019

Figur 3 og 4 viser, at lang størstedelen af alle udlejningsenhederne, hvad enten der er tale om værelser eller hele boliger, har modtaget mellem 1 og 10 bedømmelser. Gruppen udgør 89 pct. af alle udlejningsenhederne. Af figurerne ses det samtidig, at alle intervalgrupperne har set en stigning i antallet af udlejningsenheder mellem 2018 og 2019.

Som det ses af figur 3 og 4 har i alt 1786 værelser modtaget bedømmelser i perioden fra den 1. maj til den 31. august 2019. Af de 1.786 værelser har ca. 75 pct. modtaget mellem 1 og 10 bedømmelser. Ca. 20 pct. af værelserne har fået mellem 11 og 25 bedømmelser i perioden. Omkring 5 pct. af værelserne har modtaget over 25 bedømmelser. Den procentuelle fordeling mellem intervalgrupperne fremstår uændret mellem 2018 og 2019. Tallene tyder således ikke på, at der hverken er sket en stigning eller et fald i udlejningen af det enkelte værelse som følge af lovændringen.

I store træk gør samme mønster sig gældende, når det kommer til fordelingen mellem bedømmelser for hele boliger. Fra 1. maj til 31. august 2019 har 10.540 hele boliger modtaget tilbagemeldinger fra gæsterne. 92 pct. af disse hele boliger har i perioden modtaget mellem 1 og 10 tilbagemeldinger. 7,5 pct. af boligerne har modtaget mellem 11 og 25 tilbagemeldinger. Under 1 pct. af boligerne har modtaget mere end 25 tilbagemeldinger.

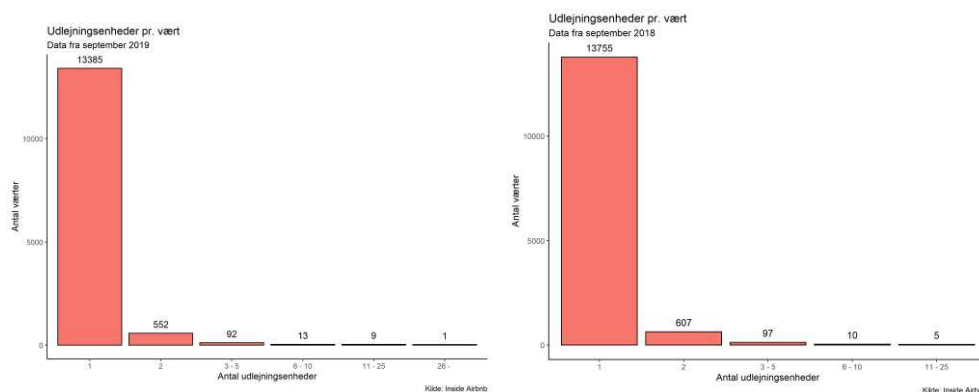
Ved at sammenligne fordelingen af bedømmelser for værelser og hele boliger ses det at udlejningsfrekvensen for værelser er større end for hele boliger. Opholdslængden for henholdsvis værelser og hele boliger kendes ikke.

4.1.2 Værter og udlejningsenheder

I dette afsnit vil forholdet mellem udlejningsenheder og aktører undersøges. Formålet er at belyse, om lovændringen har givet anledning til en ændret sammensætning mellem aktørerne og de udbudte enheder.

Når man skal opgøre, hvor mange udlejningsenheder, der eksisterer, er det værd at gøre sig en overvejelse omkring, hvordan man skal forholde sig til inaktive brugere og enheder. I nedenstående opgørelse er enheder blevet karakteriseret som inaktive, hvis de ikke har modtaget en bedømmelse fra dataindsamlingsstidspunktet og et år tilbage

Ifølge datasættet fra Inside Airbnb var der i september 2019 ca. 28.000 udlejningsenheder på Airbnb, der blev formidlet af omkring 25.500 værter. Hvis man isolerer den gruppe, der på baggrund af ovenstående definition kan karakteriseres som aktive, viser det sig, at der er i september 2019 var ca. 15.100 aktive udlejningsenheder på Airbnb, der blev formidlet af ca. 14.050 værter. I nedenstående opgørelse, tages der udgangspunkt i aktive udlejningsenheder for 2018 og 2019.



Figur 5 og 6: Oversigt over antal udlejningsenheder pr vært

På figur 5 og 6 ses fordelingen mellem værter og udlejningsenheder i henholdsvis 2018 og 2019. For begge år gælder det, at langt hovedparten af alle værter udlejer enten ét værelse eller én lejlighed via Airbnb i København. I 2019 havde 13.385 af de Københavnske værter svarende til 95,2 pct. af værterne udbudt én udlejningsenhed på Airbnbs hjemmeside i København. 3,9 pct. af værterne udbød to udlejningsenheder på Airbnb i København, mens ca. 0,8 pct. af værterne havde mere end to udlejningsenheder på platformen København. Stort set samme procentuelle fordeling ses i 2018, hvorfor det må konstateres, at lovændringen ikke har givet anledning til en ændret sammensætning mellem værter og udlejningsenheder. Det bemærkes, at hvis man både har hele sin bolig og et værelse i sin bolig til udlejning (på skift) vil man fremgå som to enheder.

På baggrund af figur 5 og 6 kan det konstateres, at 99 pct. af alle værterne udlejer 1-2 enheder.

Det bemærkes, at et umiddelbart eftersyn af de værter, der formidler mere end fem udlejningsenheder, viser, at der i flere tilfælde ikke er tale om privatpersoner, men om andre udlejningsformidlere, der benytter Airbnb til at eksponere de enheder, der er listet på deres egne platforme. Særligt for disse virksomheder gælder, at hvis det er virksomheden selv, der ejer boligerne, skal hotelbegrebet være opfyldt⁸.

Opsamling

Det er blevet undersøgt, om lovændringen har medført, at der i højere grad sker en udlejning af værelser frem for hele boliger. Undersøgelsen viste, at fordelingen mellem bookedede private værelser og andre udlejningsenheder ikke er ændret som følge af lovændringen. Således viste tallene, at ca. 21 pct. af bookedede udlejningsenheder var værelser i 2018, mens værelserne udgjorde ca. 20 pct. i samme periode i 2019. Denne konklusion understøttes af de bedømmelser, som gæsterne efterlader efter et ophold. I 2018 blev 22,6 pct. af gæsternes bedømmelser givet til værelser. I 2019 var andelen 22,7 pct. Resultaterne peger således på, at der ikke har været en bemærkelsesværdig udvikling i forholdet mellem udlejning af værelser og hele boliger før og efter lovændringen.

5. Inddragelse af interessenter

I forbindelse med høringen af lovforslaget (L 188) modtog Erhvervsstyrelsen 22 høringssvar fra myndigheder og organisationer m.v., hvoraf 14 havde bemærkninger til lovforslaget. Som opfølgning på disse høringssvar inviterede Erhvervsstyrelsen en række af høringssparterne ind til en dialog om evalueringen. Dialogmøderne havde til formål at få en større forståelse for de problemstillinger, der blev rejst i høringssvarene. Dertil

⁸ For at drive lovlig hotelvirksomhed i Danmark skal hotellet opfylde en række betingelser. Blandt andet skal der være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider og en form for reception.

ønskede Erhvervsstyrelsen adgang til data, der kunne understøtte disse pointer.

Erhvervsstyrelsen har holdt møder med HORESTA, Dansk Erhverv, Lejernes Landsorganisation og Danske Studerendes Fællesråd. Alle interessenterne har budt lovgivningen velkommen, men samtidig rejst en række individuelle bekymringer ved den nye lovgivning. Bekymringerne vedrører ikke erfaringer med reglerne i praksis, og der er derfor tale om generelle og overordnede betragtninger. De vedrører niveauet for udlejningsgrænserne, Erhvervsstyrelsens muligheder for at føre tilsyn, mulighederne for omgåelse af reglerne og substitutionen mellem lejeboliger og ferieboliger.

Danske Studerendes Fællesråd og Lejernes Landsorganisation var særligt bekymrede for, hvilken betydning udlejningen til ferie- og fritidsformål kan have for boligmarkedets struktur. Bekymringen er, at udlejningen af hele boliger og separate værelser til helårsbeboelse bliver substitueret med udlejning af værelser til ferie- og fritidsformål. Deres bekymring er, at udlejning til ferie- og fritidsformål vil fjerne beboelsesenheder fra lejemarkedet, hvilket særligt vil ramme studerende og andre lavindkomstgrupper.

HORESTA og Dansk Erhverv forholdte sig begge skeptiske over for Erhvervsstyrelsen muligheder for at løfte tilsynsopgaven. Interessenterne pegede på, at de ikke mener, at lovgivningen har givet de nødvendige redskaber til at føre et effektivt tilsyn. Denne bekymring bygger primært på, at loven sætter en grænse for antallet af udlejede dage, men at Erhvervsstyrelsen ikke har adgang til information om, hvor mange dage den enkelte udlejer har udlejet sin bolig.

6. Erfaringerne med reglerne og undtagelsen af værelsesudlejning

I dette afsnit vil erfaringerne med reglerne beskrives. Erfaringerne vil både bygge på Erhvervsstyrelsen egne erfaringer og på Samarbejdsudvalgets erfaringer med de nye regler. Samarbejdsudvalget blev nedsat i forbindelse med lovændringen og består af repræsentanter fra både Erhvervsstyrelsen og kommunerne.

Siden sommerhuslovens vedtagelse i 1972 er der blevet ført tilsyn med udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål. Tilsynet omfatter også et tilsyn med erhvervmæssig udlejningen af værelser til ferie- og fritidsformål m.v. Erhvervsstyrelsen er ikke bekendt med sager fra før lovændringen, hvor man som tilsynsmyndighed har undersøgt udlejningen af enkelte værelser i egen fulde helårsbolig.

Med lovændringen fik kommunerne mulighed for at hæve grænsen for udlejning af egen fulde helårsbolig op til 100 dage under forudsætning af,

at udlejningen foregår gennem en virksomhed, der indberetter indtægterne til skattemyndighederne. 4 kommuner har meddelt Erhvervsstyrelsen, at de har hævet udlejningsgrænsen fra 70 til 100 dage⁹. Erhvervsstyrelsen er gennem samarbejdsudvalget blevet opmærksom på, at yderligere 3 kommuner har planlagt behandlingen af udlejningsgrænserne på fremtidige byrådsmøder.

Siden lovændringen har Erhvervsstyrelsen modtaget 14 anmeldelser på lejligheder og boliger, der formidles på deleøkonomiske platforme. I flere af sagerne er der tale af anmeldelser af hele opgange eller flere lejligheder i samme opgang. Erhvervsstyrelsen vurderer, at de 14 anmeldelser vedrører omtrent 30 beboelsesenheder. Alle anmeldelserne vurderes dog at vedrøre udlejning af egen fulde helårsbolig, og der er således ikke indkomne anmeldelser vedr. værelsesudlejning.

Flere af de anmeldelser, som Erhvervsstyrelsen har modtaget, kommer fra kommunerne. Samarbejdsudvalget oplyser, at det typisk er i forbindelse med kontrol af bopælspligten og på baggrund af borgerhenvendelser, at kommunen bliver opmærksom på de potentielt ulovlige forhold og på baggrund heraf giver en anmeldelse til Erhvervsstyrelsen. Samarbejdsudvalget vurderer i den forbindelse, at det er en udfordring, at skaffe adgang til oplysninger om antallet af udlejningsdage, og at dette er afhængigt af, at ejerne selv udleverer dem eller giver samtykke til, at udlejningsformidlerne må udlevere dem.

Hertil bemærkes, at Erhvervsstyrelsen som nævnt har modtaget 14 anmeldelser vedrørende udlejning af ca. 30 boliger, der vurderes at vedrøre de nye regler for udlejning af egen fulde helårsbolig, men at disse sager ikke er færdigbehandlet, hvorfor Erhvervsstyrelsens erfaringer med tilsynet er sparsomme. Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold samarbejdsudvalget nævner allerede var kendt ved lovens vedtagelse, jf. lov-bemærkningerne, og at evalueringen af værelsesudlejningen sker meget kort efter lovens ikrafttrædelse. Spørgsmålet vil således blive genbesøgt i forbindelse med den evaluering, der jf. lovforslaget skal gennemføres i 2022, hvor der vil være flere konkrete erfaringer med tilsynet.

⁹ Bornholms, Haderslevs, Stevns og Glostrup Kommune