

MRF 2025.71

Planklagenævnets afgørelse af 24. januar 2025, j.nr. 24/07043

Ophævet lovliggørelsespåbud om ophør med anvendelsesændring af ejerlejligheder til udlejning gennem Airbnb, da udlejningen ikke var i strid med lokalplanbestemmelse om anvendelse til bolig, ikke kunne anses for hoteldrift efter sommerhuslovens hotelbegreb og ikke i sig selv var erhvervs-mæssig. Ejerforhold, herunder udlejning til ferie/fritidsformål, er ikke et planlægningsmæssigt relevant forhold, der kan reguleres ved lokalplan.

Københavns Kommune meddelte den 8. april 2024 lovliggørelsespåbud efter planlovens § 51 vedrørende anvendelsesændring af to ejerlejligheder fra kontorlokaler til hoteludlejning via platformen Airbnb, som kommunen mente var i strid med den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser. Ejerlejlighederne var beliggende i stueetagen og på første sal af kompleksets baghusbebyggelse. Af lokalplanen fremgik, at ”området må anvendes som boligformål og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området [...] baghusbebyggelse skal indrettes som boliger”. Bestemmelsen indeholdt mulighed for, at kommunen i stueetagen og på første sal kunne tillade indrettelse som erhverv, hvis bebyggelsen fandtes mindre egnet til beboelse, og anvendelsen ikke ville være til gene for omboende. Lovliggørelsespåbuddet var begrundet med, at anvendelsen ikke kunne tillades, da bebyggelsen ifølge kommunen ikke var mindre egnet til beboelse. Efter påbuddet skulle anvendelsen til hoteludlejning bringes til ophør, hvorefter ejerlejlighederne skulle anvendes som beboelse. Afgørelsen blev pålagt af ejendommenes ejer, der gjorde gældende, at anvendelsen var umiddelbart tilladt, da lokalplanen tillod indretning af ferieboliger og hotelværelser. Planklagenævnet (formanden) konstaterede indledningsvist, at klagefristen var overskredet, idet klagen ved en fejl var indgivet ved Byggeklageenheden.

Dette var dog konkret undskyldeligt, idet det ikke klart fremgik af klagevejledningen, at klager skulle indgives til Planklagenævnet. Herefter fandt nævnet, at udlejning af ejerboligerne gennem Airbnb ikke kan karakteriseres som hoteldrift med henvisning til hotelbegrebet som det fremgår af sommerhuslovens § 1, stk. 5, hvorefter hoteldrift er defineret ved selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Da dette ikke konkret var tilfældet, fandt nævnet, at udlejningen af ejerlejlighederne til kortvarige ferieophold derimod havde karakter af ferie/fritidsformål. Da lokalplanbestemmelserne alene fastsatte, at ejerlejlighederne i komplekset måtte anvendes til boligformål, og i øvrigt ikke stillede krav om anvendelse til helårsbeboelse, fandt nævnet, at lokalplanen ikke var til hinder for, at ejerlejlighederne blev anvendt som ferieboliger. Nævnet udtalte herefter, at det forhold, at ejendommen udlejes gennem Airbnb, ikke medfører, at anvendelsen karakteriseres som erhverv. Nævnet udtalte videre, at der ikke i planloven er hjemmel til regulering af ejerforhold gennem lokalplan, da dette ikke er et planlægningsmæssigt relevant forhold, hvormed udlejning gennem Airbnb ikke var i strid med lokalplanen. Planklagenævnet afviste at have kompetence til at tage stilling til, om forholdet krævede udlejningstilladelse efter sommerhusloven. Da forholdet dermed ikke var lokalplanstridigt, ophævede nævnet kommunens påbud.

Kommentar: Afgørelsen er helt på linje med fast lokalplanfortolkning, der ikke muliggør en planlovmæssig regulering af boligudlejning, når der bortses fra de særlige regler om opførelse af almene boliger i planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, og § 15, stk. 2, nr. 11. Hvis dette skal ændres, vil det kræve en ændring af planloven.



Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes påbud om lovliggørelse af anvendelse af to ejerlejligheder på [A1], København K

Sag: 24/07043

Dato: 24. januar 2025

Københavns Kommune gav den 8. april 2024 påbud om lovliggørelse af anvendelsesændring af to ejerlejligheder på ejendommen [A1], 1154 København K.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 2, litra c.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen, da anvendelsen ikke er i strid med lokalplanens § 3, stk. 2, litra c. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en anvendelsesændring af to ejerlejligheder fra kontorlokaler til udlejning via Airbnb på ejendommen [A1], 1154 København K. Ejerlejlighederne ligger i stueetagen og på 1. sal i baghusbebyggelsen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 318, Gråbrødrestræde.^[1] Ejendommen ligger i delområde C.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 3, stk. 2, om anvendelse:

Stk. 2. For C-området gælder:

a) Området må anvendes til boligformål og serviceerhverv,

såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

[...]

c) I side- og baghusbebyggelsen skal indrettes boliger. Bygge- og Teknikudvalget kan – såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende.

På 2. sal og opefter i de eksisterende side og baghusbebyggelser kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet erhverv.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 8. april 2024 påbud om lovliggørelse af anvendelsesændring på ejendommen [A1], 1154 København K.

Det fremgår af påbuddet, at kommunen ved eftersyn den 26. januar 2024 kunne konstatere, at ejerlejlighederne på ejendommen [A1] (stueetagen og 1. sal) blev udlejet til hotelformål herunder Airbnb.

Det fremgår desuden af påbuddet, at anvendelsen var ulovlig, da anvendelsen var ændret fra kontorlokaler til hoteludlejning.

Kommunen gengav og henviste i afgørelsen til lokalplanens § 3, stk. 2, litra c. Det var kommunens vurdering, at ejerlejlighederne skal indrettes til

boliger, og at anden anvendelse ifølge lokalplanen kan tillades, såfremt bebyggelsen er mindre egnet til beboelse, hvilket ifølge kommunen ikke er tilfældet.

Det fremgår af påbuddet, at lovliggørelse skal ske ved ophør af anvendelsen til hoteludlejning, og at lejlighederne herefter skal anvendes til beboelse, jf. lokalplanens § 3, stk. 2, litra c, samt at påbuddet skal efterkommes snarest og senest den 21. maj 2024.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 15. juli 2024.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.^[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Klagefrist i forbindelse med kommunens afgørelse

2.2.1. Regler om klagefrist

En klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klagefristen på 4 uger gælder også i forhold til indirekte afgørelser, som hverken offentliggøres eller meddeles til klageren. I disse tilfælde regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 2, 2. pkt.

2.2.2. Generelt om afbrydelse af klagefrist

Det følger imidlertid af forvaltningslovens § 7, stk. 2, at såfremt en forvaltningsmyndighed modtager en skriftlig henvendelse, som ikke vedrører

dennes sagsområde, videresendes henvendelsen så vidt muligt til rette myndighed.

Denne pligt indebærer i henhold til praksis[3], at en klagefrist normalt må anses for overholdt, hvis klageren inden for klagefristen ved en undskyldelig fejltagelse indgiver klagen til en myndighed, som har pligt til at videresende klagen, og således at klagen først efter fristens udløb modtages af rette myndighed (kommunen).

2.2.3. Planklagenævnets vurdering af klagefrist

Kommunen gav den 8. april 2024 påbud om lovliggørelse af anvendelsesændring af to ejerlejligheder på ejendommen [A1], 1154 København K. Afgørelsen var truffet med hjemmel i byggelovens § 16 C og planlovens § 51, stk. 3.

Planklagenævnet finder, at fristen i denne sag skal beregnes fra den 8. april 2024, da klageren modtog afgørelsen.

Det vil sige, at klagefristen udløb den 6. maj 2024.

Klagen er indgivet til Planklagenævnet via klageportalen den 24. juni 2024.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren den 5. maj 2024 indsendte en klage over afgørelsen af 8. april 2024 til Byggeklageenheden ved Nævnenes Hus. Byggeklageenheden oversendte den 6. juni 2024 klagen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet finder, at det er en undskyldelig fejltagelse, at klagen blev indgivet til Byggeklageenheden. Nævnet lægger herved vægt på, at klagevejledningen både indeholdt en klagevejledning til Byggeklageenheden og

Planklagenævnet, og at det således ikke fremgik klart, at klagen skulle indgives til Planklagenævnet.

Klagen må derfor anses for indgivet ved indsendelse til Byggeklageenheden den 5. maj 2024, og klagen er dermed indgivet rettidigt.

2.3. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at lokalplanen tillader indretning af feriebolig/hotellejligheder.

2.3.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Anvendelsens karakter

Det fremgår af sagens oplysninger, at de to ejerlejligheder udlejes til Airbnb, dvs. kortvarige ferieophold.

Kommunen har vurderet, at udlejningen af lejlighederne til Airbnb har karakter af udlejning til hotelformål.

Planklagenævnet finder, at udlejning af ejerlejlighederne ikke kan karakteriseres som hoteldrift. Nævnet lægger herved vægt på, at hotelbegrebet i sommerhuslovens § 1, stk. 5, er defineret som selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag.[4]

Nævnet finder derimod, at udlejningen af lejlighederne til kortvarige ferieophold via Airbnb har karakter af ferie-/fritidsformål.

Lokalplanens § 3, stk. 2, litra a

Lokalplanens 3, stk. 2, litra a, fastsætter bl.a. for delområde C, at området må anvendes til boligformål og serviceerhverv.

Lokalplanens § 3, stk. 2, litra c, 1. pkt., fastsætter, at der i side- og baghusbebyggelse skal indrettes boliger.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejerlejlighederne ligger i stueetagen og på 1. sal i baghusbebyggelsen.

Lokalplanen fastsætter således, at de to ejerlejligheder på ejendommen må anvendes til boligformål. Der stilles ikke i lokalplanen krav om, at boliger i området kun må anvendes til helårsbeboelse. Planklagenævnet finder derfor, at lokalplanen – og dermed planloven – ikke er til hinder for, at ejerlejlighederne i ejendommen anvendes som ferieboliger.

Planklagenævnet finder desuden, at det forhold, at ejendommen udlejes via Airbnb ikke medfører, at anvendelsen af ejendommen kan karakteriseres som erhverv i lokalplanens forstand. Der er ikke i planloven hjemmel til at regulere ejerforhold i en lokalplan, fx ved at fastsætte bestemmelser om, at bebyggelse skal bestå af ejer- eller lejeboliger, da ejerforhold ikke anses for at være et

planlægningsmæssigt relevant forhold. Det er således ikke i strid med lokalplanen, hvis ejendommens ejer udlejer ejendommen til ferie-fritidslejligheder, herunder i form af Airbnb. Planklagenævnet bemærker dog i denne forbindelse, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til, om udlejningen til ferie-/fritidsformål har karakter af erhvervsmæssig udlejning, som kræver en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, da dette ikke er omfattet af den påklagede afgørelse. Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der træffer afgørelse om, hvorvidt anvendelse kræver en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at en anvendelse af ejendommen til ferie-fritidsbolig er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 2, litra c, og anvendelsen kræver derfor ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 8. april 2024 om påbud om lovliggørelse af anvendelsesændring af to ejerlejligheder på ejendommen [A1], 1154 København K.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.^[5]

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

[3] U1996.803H. Ansøgning om familiesammenføring efter omstændighederne anses for rettidig, samt Udtalelse fra Folketingets Ombudsmand FOB1982.176 og FOB1985.48.

[4] Se mere om hotelbegrebet på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside: <https://www.planinfo.dk/udlejning/hoteldrift-bed-and-breakfast-vandrehjem-mv>.

[5] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)