

VELKOMMEN

til inspirationsdag for feriehusejere



Udlejning af feriehuset

Poul Fejer Christiansen, vicedirektør, Feriehusudlejernes Brancheforening
Jammerbugt, den 1. juni 2025



Feriehusudlejernes
Brancheforening

Feriehusudlejning i Danmark

43.500 feriehuse til udlejning gennem bureauer

= 270.000 feriehussenge

1.700 hoteller

= 160.000 hotelsenge

18,4 mio. overnatninger i 2016

23,3 mio. overnatninger i 2024

51% af samtlige udenlandske overnatninger i Danmark

28 mia. kr. i omsætning pr. år,
heraf 18,5 mia. kr. i udenlandsk valuta

26.900 fuldtidsbeskæftigede – mere end en fuldtidsbeskæftiget for hver to feriehuse, der udlejes



Feriehusudlejernes
Brancheforening

Hvorfor leje feriehuset ud?

Stor og stigende efterspørgsel

De fleste huse er velegnede til udlejning
– også ældre og mindre huse

Udlejningsbureauet hjælper med det
praktiske – rengøring, græsslåning mv.

Huset bliver brugt, når I ikke har tid

Gæster i feriehuset giver omsætning i de
lokale butikker, restauranter og
attraktioner

Godt supplement til feriehusets
økonomi



Ferienhusudlejernes
Brancheforening

Myter om gæsterne opførsel

Myte 1: Man kan risikere, at huset bliver lejet ud til en gymnasieklasse

Nej, det kan man ikke. Vi sørger i den grad for, at man kun får de gæster, som man ønsker

Myte 2: De rydder ikke op og efterlader huset beskidt

Nej, vores – specielt tyske gæster efterlader faktisk huset pænere, end de fleste husejere selv gør

Myte 3: De medbringer ”store hunde”, der ødelægger huset og bider i sofaen

Nej, der kommer kun hunde med i de huse, som ejerne selv ønsker skal være ”hundehuse”. Og hundeejerne er gode til at støvsuge efter sig



Beskatning

Først - 47.900 kr. skattefrit
bundfradrag gennem bureau

13.100 kr. uden bureau/privat

Derefter - 40% skattefrit fradrag

Til sidst - max 42%
kapitalindkomst af resten

Ingen modregning - i
folkepensionens grundbeløb



Beskatning 2025 (kr.)

Lejeindtægt	72.000
Salg af el mv.	8.000
Samlet lejeindtægt	80.000
Bundfradrag (2025)	47.900
Samlet lejeindtægt minus bundfradrag	32.100
40% fradrag af 32.100	12.840
Til beskatning som kapitalindkomst (32.100 - 12.840)	19.260
Skat med positiv kapitalindkomst 42%	8.089
(Med negativ kapitalindkomst 27% = 5.200)	
Fortjeneste efter skat (80.000 – 8.089)	71.911
Fortjeneste efter betaling af el (71.911 - 8.000)	63.911

Feriehuset skal være i god stand

Sørg for, at huset er i almindelig god stand

Feriehuset behøver ikke være stort eller nyt

Gode madrasser, dyner og hovedpuder – 1/3 af ferien tilbringes i sengen..

Internet i huset

Brætspil i huset

Gerne gynges, trampolin, fodboldmål mv. i haven

Gode møbler også havemøbler – ikke de aflagte hjemmefra – feriehuset er IKKE et pulterkammer..



Introduktion



- Nicolai Hjørringgaard
- Bygningskonstruktør
- Energirådgiver ved Transition

Dagsorden

- Vandsparer
- Energioptimering/efterisolering
- Ventilation
- Gode vaner
- Gevinst

Vandsparer

- Gennemsnitligt bruger fire personer i et sommerhus 530 liter vand dagligt.
- 30% af alt vandforbrug går til bad
- 7% af alt vandforbrug går til håndvask



- Sparer 14L vand i minuttet
- Besparelse 1.400 kr. årligt
- Pris: ca. 750 kr.



- Sparer 10L vand i minuttet
- Besparelse 328 kr. årligt pr. vask
- Pris: ca. 50 kr.

Placering af vandsparer



- Håndvaske på badeværelser
- Har ikke den bedste placering i køkkenet
- Brusere både indendørs og udendørs

Luft til luft varmepumpe

- Brug "Auto" eller "Heat" så vidt muligt
- Brug kun "cooling" når det er nødvendigt
- Fjernstyring
- Vedligeholdelsesvarme op 10 grader
- Peg luften nedad
- Brug ikke "Eco mode" i frostvej



Efterisolering

Isoler hvis huset bruges hele året

Loft

- Hvis der er mindre end 100 mm isolering i loftet, kan det som regel betale sig at øge isoleringen op til 250 mm
 - Besparelse på 1.620 kr. årligt

Ydervæg

- Hvis der er mindre end 100 mm isolering i ydervæggene, kan det som regel betale sig at øge isoleringen op til 150 mm.
 - Besparelse på 2.520 kr. årligt

Tag

- Hvis du har loft til kip og der er mindre end 100 mm, kan det som regel betale sig at øge isolering til 250 mm – evt. i forbindelse med renovering
 - Besparelse på 1.820 kr. årligt



Vinduer

Hvis vinduerne er nedslidte

- Tætningslister
- De skal måske alligevel skiftes inden længe, og så kan du også få andre fordele som mindre vedligeholdelse eller indbrudssikring
- Både energiklasse A og B-vinduer er tilladt i sommerhuse ved udskiftning. Valg af vinduer afhænger af brugen af sommerhuset.

Hvis vinduerne er i god stand

- Du kan ofte forbedre dem væsentligt med nye ruder. Det kan gøres ret billigt.



Bygningsreglementet: Renovering

1

Ved renovering skal bygningsdelen leve op til minimumskravene, såfremt det er rentabelt. Det handler om, hvor meget du sparer i forhold til, hvad forbedringen koster. Beregningen tager udgangspunkt i, at sommerhuset bruges hele året – uanset hvor meget du reelt bruger sommerhuset.

2

Rentable ombygninger defineres som ombygninger hvor den årlige besparelse gange levetiden divideret med investeringen er større end 1,33

3

Hvis man udskifter vinduer eller etablerer en varmepumpe i et eksisterende sommerhus, skal mindstekravene overholdes.

Vinduer: minimum B-mærket

Varmepumpe: minimum energimærke A+

Skema til rentabilitetsberegning

(Anvendes til dokumentation ved manglende overholdelse af BR18 §274 og §279)

Ejendom

Vejnavn og hus nr.

Post nr.

Ejer

Fornavn

Efternavn

Dato

Ombygning af bygningsdel

Valg bygningsdel

Beskrivelse

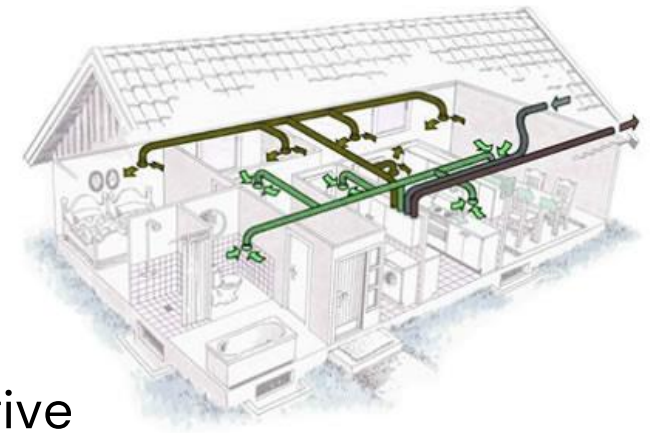
Ventilation

Undgå fugt

Et fugtigt hus giver dårligt indeklima og kan give problemer med skimmelsvamp. Men der er heldigvis flere ting, du kan gøre for at komme fugt til livs.

Du kan måle fugtigheden i dit sommerhus med en fugtmåler, et såkaldt hygrometer. Det koster fra 50 kr. og opefter.

Hvis dit sommerhus viser tegn på fugt, er det en god ide at sørge for ventilation:



Ventilationstyper

Solcelleventilator

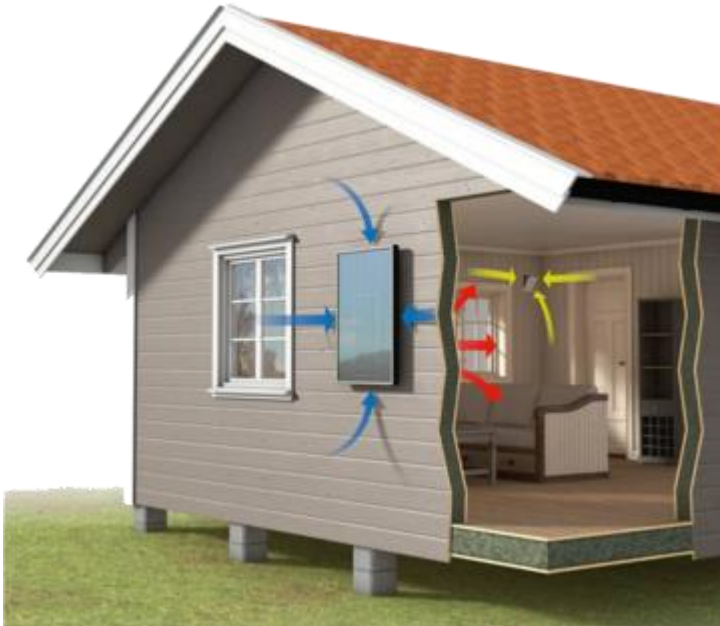


Lille ventilator – fylder ikke så meget

Drives af en solcelle – intet elforbrug

Trækker luft ud af huset – skaber et undertryk, der trækker ny, tør luft ind

Pris: 300-2.000 kr.



Luftsolfanger



Lille ventilator indvendigt

Solvarmeanlæg udvendigt – 0,5-3 m² på ydervæg eller tag

Drives af solenergi – intet elforbrug

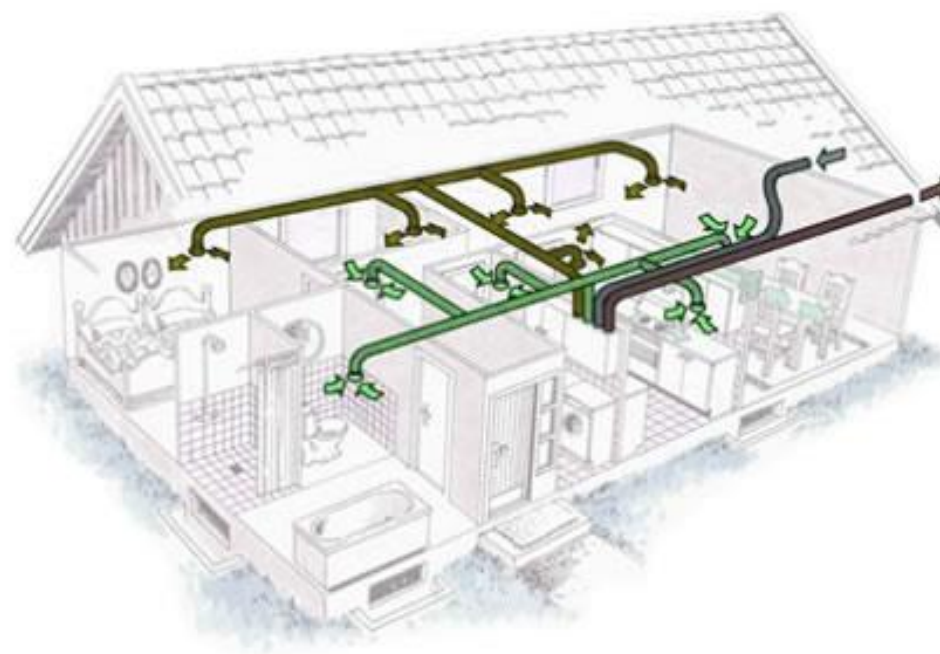
Opvarmer luft og blæser luften ind. Den tilførte luft presser den fugtige luft ud

Pris: 5.000-12.000 kr.



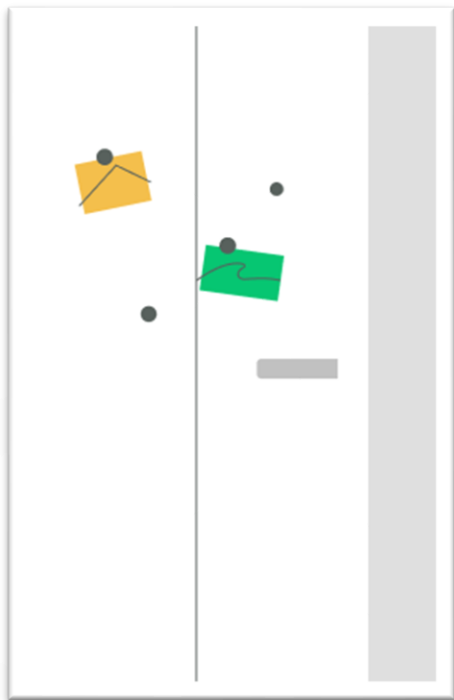
Ventilationsanlæg med varmegenvinding

- Større ventilationsanlæg til større sommerhuse, som bruges meget om vinteren
- Kræver plads på uudnyttet tagetage
- Anlægget bruger el, men hvis man køber anlægget med varmegenvinding kan man spare
- Lydløst og diskret
- Giver bedste komfort og luftudskiftning
- Pris: 50.000–100.000 kr.

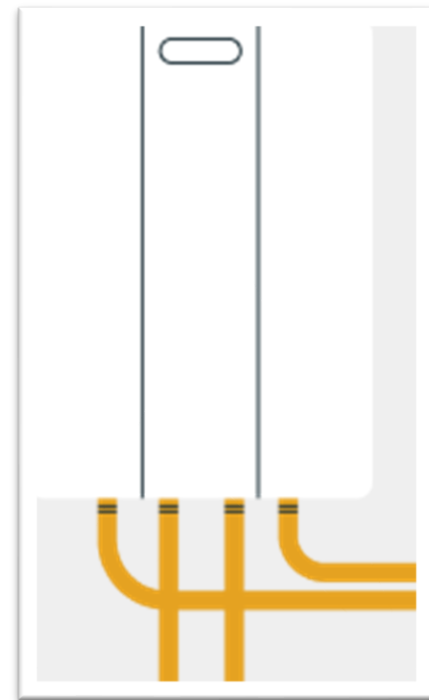


Tag de gode vaner med
i sommerhus

- Indstil temperaturen i køleskabet til 5 °C og fryseren til -18 °C
- Sluk køleskabet, når du er væk fra huset i længere tid



- Skru op på 60 °C første dag, og derefter indstil vandvarmeren til 55 °C – og sluk den, når du tager hjem
- Dæk pool og spa til, når du ikke bruger dem



Tag de gode vaner med
i sommerhus

- Fyld vaskemaskinen helt op, og vask ved 20 °C eller 30 °C
- Fyld opvaskemaskinen helt op, og undlad at skylle af først



- Meget af varmen går til den fri luft
- Stor forskel på typerne. Vælg en lille model og undgå reflektorvarme
- Infrarødvarme er de mest effektive.
- Brug aldrig terrassevarme inden for



Tag de gode vaner med
i sommerhus

Brug strømmen mens den er billig

- Hvis du har en aftale med variabel timepris, vil din pris for strøm skifte fra time til time. Strømmen er typisk billigst og grønnest, når der produceres vind- og solenergi, og dyrest når vi alle sammen bruger strøm.
- Vær også opmærksom på afgiften. Afgiften for transport af strøm svinger i 3 niveauer over døgnet og er højest fra kl. 17-21:

Billigst: Kl. 00-06 (lavlast)

Mellem: Kl. 06-17 og 21-00 (højlast)

Dyrest: Kl. 17-21 (spidslast)

Vintervedlukning

Luk huset ned om vinteren, hvis du ikke bruger det. Det kan være dyrt at holde sommerhuset frostfrit om vinteren. Det koster typisk mere end du bruger resten af året.

Derfor kan du spare meget ved at lukke huset helt ned om vinteren, hvis du alligevel kun bruger huset om sommeren

- Luk for vandet på hovedhanen
- Åbn alle vandhaner og taphane
- Pust luft igennem rørene
- Tøm vandvarmer og vaske-/opvaskemaskinen
- Afrim køleskab og fryser – lad lågerne stå på klem
- Sluk for strømmen på hovedafbryderen



Når du forlader sommerhuset i en kort periode

- Sluk for elvandvarmeren
- Sluk for alle apparater, træk evt. stikkene ud
- Afrim køleskab og fryser – lad lågerne stå på klem
- Skru ned for varmen
- Sørg for at lukke døre og vinduer, men at der fortsat er ventilation



Gevinst

- Økonomisk gevinst
- Mindre forbrug
- Bedre indeklima
- Reduceret CO₂ udledning
- Husets værdi
- Fremtidssikring af boligen

Tre niveauer af krav til Koglemærket



Bronze er basis, hvor der er fokus på isolering, vinduer, varmeanlæg, varmtvandsforbrug og belysning

Sølv er mellemniveauet, hvor der er fokus på hårde hvidevarer

Guld er topniveauet, hvor der produceres egen varme og el med solvarme, solceller og suppleres med egen grøn strøm.



5 gode råd til lejerer

- **Fyld hvidevarer op og brug Eco-programmer**

Brug altid vaskemaskine og opvaskemaskine med fuld last og på eco-mode. Lad være med at køre halvfylde maskiner – det spilder energi. Tør tøj udenfor i solen i stedet for i tørretumbler, og brug elkedlen frem for komfuret til at koge vand (brug kun den nødvendigt mængde vand)

- **Brug varmepumpe fornuftigt**

Hvis huset har en varmepumpe, så benyt dens økonomi- eller timer-funktion – mange modeller kan styres via app eller panel hjemmefra. Undgå at skrue helt op for at få hurtigere varme: Varmen kommer ikke hurtigere, bare fordi du rammer maks. Indstil i stedet den ønskede temperatur (f.eks. 20 °C) og vent tålmodigt – så sparer du strøm.

- **Benyt kun elradiatorer hvis det er nødvendigt**

En varmepumpe bruger 3–4 gange mindre energi end elradiatorer. Det betyder lavere elforbrug og mindre CO₂-udledning.

- **Ventilér smart og spar på varmen**

Hold døre og vinduer lukkede for kulden i huset, men lad ventilationsanlæg eller friskluftsventiler køre kontinuerligt. Luft i stedet kortvarigt ud med gennemtræk (5–10 minutter), fx om morgenen. På den måde får I frisk luft uden at tabe for meget varme.

- **Hold 5 grader i køleskabet og -18 grader i fryseren**

5 gode råd til udlejeren

- **Udskift til LED-belysning**

LED-pærer bruger op til 80% mindre strøm end glødepærer og holder længere. Sørg for at hele huset både inde og ude er udskiftet til LED

- **Sæt vandsparer på brusere og håndvaske**

Installer perlatorer og vandsparerbrusere. Dette reducerer vandforbruget betydeligt uden at gå på kompromis med komforten

- **Installer smarthouse-teknologi hvis muligt**

Systemer til automatisk styring af varme og ventilation, sikrer at huset ikke bruger energi når det ikke er nødvendigt.

- **Efterisolering og udskiftning af utætte vinduer**

Utætheder og for lidt isolering skaber træk i boligen. Ved at efterisolere og fjerne utætheder reduceres varmetabet samt bliver indeklimaet i boligen bedre.

- **Brug lavenergiklasse hvidevarer**

Når at jeres hvidevarer skal udskiftes, kan det godt svarer sig at vælge energimærke A eller bedre

Tak for i dag



Scan QR koden og
hjælp os med at svare
på nogle spørgsmål



Danmarks
Erhvervsfremmebestyrelse

Følg VisitNordvestkysten på



Facebook



Instagram



Nyhedsbrev – meld dig til på [www](http://www.visitnordvestkysten.dk) –
helt i bunden af siden



LinkedIn



www.visitnordvestkysten.dk

