



FeriehusDirect

Fleksibel udlejning!

Bliv klogere på feriehusudlejning



Feriehusudlejning - deleøkonomi når det er bedst

Den danske feriehusudlejning er opstået for mere end hundrede år siden og kunne med nutidens ord kaldes for deleøkonomi. Eftersom flere og flere fik ferie og også råd til biler, begyndte branchen at vokse.

Sommerhuse er en faktor i rigtig mange menneskers liv. I dag har vi ca. 240.000 sommerhuse i Danmark, og rigtig mange kender derfor den særlige oplevelse, det er at være i et dansk sommerhus, der ofte er placeret ganske nær den meget lange, danske kystlinje.

Udlejning og brug af sommerhuse skal efter vores opfattelse ske med respekt for naturen og lokalsamfundet. Feriehusudlejning giver god omsætning på restauranter og attraktioner når sommerhusene udlejes, og det skaber mange arbejdspladser.



Enkelt - og alligevel kompliceret

Virksomheder må ikke eje eller udleje sommerhuse i Danmark - det skyldes den danske særregel, der skal sikre, at danske sommerhuse forbliver på danske hænder.

Det er derfor bureauernes opgave at formidle udlejning - dette betyder, at lejeaftalen i realiteten er mellem dig og lejerne, men med bureauet som "mellemmand."

Hvad bureauerne tilbyder og rent faktisk udfører, varierer fra bureau til bureau - og du skal sikre, at dine aftaler med bureauet er skriftlige - og det siger jeg på baggrund af de mange sager, jeg har hjulpet sommerhusejere med.

Det er altså dine lejere, og vil du vide, hvem de er, så har du selvfølgelig krav på oplysningerne.

Hvad tager bureauet for sit arbejde

Det lyder som et enkelt spørgsmål, men det er det desværre ikke. Scanner du markedet, kan du møde alt fra 0% i provision til ca. 40% i provision. Hvordan kan det lade sig gøre? Er der virkelig nogen, der arbejder gratis? Svaret er nej :-)

Når dit hus lejes ud, så er der den pris, du får for huset, og så den pris, lejeren betaler - **forskellen er den del, bureauet tager**, men de gør alverdens krumspring for at gøre det så svært for dig at gennemskue som muligt.

I "gamle dage" sagde man ofte, at provisionen var 40 %, og det betød, at hvis en dansk gæst betalte kr. 10.000, så fik du kr. 6.000, og bureauet fik kr. 4.000. Hertil kunne der så komme en afbestillingsforsikring, og dengang også et pænt kurstillæg ved salg uden for Danmark.

Siger et bureau i dag, at de eksempelvis kun tager 5% i provision, så betyder det, at de tager 5% af din pris (de kr. 6.000) fra før, og så betaler lejeren resten, og det kan være alt fra bookinggebyr, markedsføring, forsikring mv., og så ender det med, at bureauet i realiteten får mellem 35% og 50% af gæstens betaling. Så pas på!

Vi anbefaler, at du får et skriftligt tilbud, der indeholder den totale salgspris til lejerne i kroner og i euro og så din afregningspris.

Kan du ikke få det, så er det nok fordi, der er noget du ikke skal vide.



Lav skat af din lejeindtægt - “de tørre tal”

Feriehusudlejning blev for en del år siden anerkendt som et eksporterhverv, og politisk ønsker man at fremme feriehusudlejning. Dette skyldes, at et udlejet feriehus kaster en stor lokal omsætning af sig i form af lokal handel, restaurantbesøg, besøg på attraktioner samt lokale arbejdspladser.

Der blev derfor helt tilbage i 1990'erne indført et skattefrit bundfradrag ved udlejning af sommerhuse. Ved indførelsen tog man også højde for, at indtægten ved betaling for el og vand skal beskattes.

Fradraget gives pr. hus og gives til den eller de ejere, der står på skødet - er man eksempelvis to ejere, skal man altså dele fradraget.

Omkring 2011 fik branchen myndighederne til at ændre systemet, således at der blev givet et højere fradrag ved udlejning gennem bureau, end hvis man selv udlejer privat. Dette blev begrundet med, at risikoen for skattesnyd ville blive mindsket. Den opfattelse deler vi ikke, og vi mener, at alle burde have det samme fradrag. Hos Feriehusdirect har vi en løsning til dem, der selv ønsker at udleje - vi kalder det “selvudlejerkonceptet”. (se nedenfor)

Skatteberegningen.

Før du overhovedet skal betale skat, når du eksempelvis udlejer gennem os, så er der et skattefrit bundfradrag på kr. 50.200 (2026). Lejer du ud for mere end det skattefri bundfradrag, så har du et fradrag på 40%, før du betaler kapitalskat af resten.

Et eksempel, du udlejer for kr. 90.000

Skattefrit bundfradrag kr. 50.200

Efter bundfradrag. kr. 39.800

Fradrag 40% af kr. 39.800. kr. 15.920

Til beskatning kr. 23.880

Kapitalskat (eks. 37%). kr. 8.836

Det betyder altså, at du kun betaler kr. 8.836 i skat af en lejeindtægt på kr. 90.000.

Lejernes betaling for eksempelvis el og vand skal også opgives til Skat, og det samme gælder betaling til husejeren for rengøring.

Selvudlejerkonceptet

Lejer du selv ud, så er fradraget kun på kr. 13.100 (2026) - derfor tilbyder vi at administrere dine egne lejemål for kun 8%. Vi opkræver lejebeløbet og indberetter til Skat, så du kommer under det høje fradrag.

FeriehusDirect er etableret i 2013 med det formål at give udlejere af sommerhuse et alternativ til de traditionelle bureauer.

Vi har siden etableringen haft nogle **faste grundpiller i vores bureau**:

- Fuld fleksibilitet - du bestemmer præcis hvor mange og hvilke uger, du vil udleje.
- Transparente vilkår - herunder avance på 29%
- Ingen fortjeneste på rengøring - vi lønner dem, der gør rent bedre
- Du vælger om rengøringen skal være obligatorisk eller valgfri
- Opkrævning af depositum - og kontrol efter alle lejemål
- Forsikring for skader på hus og indbo uden selvrisiko
- Forudbetaling af lejeindtægten
- Du må gerne selv leje ud ved siden af
- Vi tilbyder at administrere dine egne lejemål og indberette til Skat (så får du det høje fradrag) - det koster kun 8% af lejen.
- Et opsigelsesvarsel på kun 48 timer.

Vi har efterfølgende så afskaffet tillæg ,når vi opkræver betaling for el og evt. vand fra lejerne. Alle pengene går altså til dig der ejer huset.

Rengøring er en af de store udfordringer i udlejningsbranchen. Vi mener, at en stor del af sagerne om dårlig rengøring er skabt af branchen selv. De fleste bureauer tager en stor del af rengøringsbetalingen og sender så resten videre til dem, der gør rent. Det betyder dårlig løn og for lidt tid til, at der kan gøres ordentligt rent.

Hos Feriehusdirect sendes hele rengøringsbeløbet videre til dem, der gør rent!



Vi har ikke lange og indviklede aftaler, der binder dig i lang tid. Vi har heller ikke noget imod, at du har dit hus hos andre bureauer - vi tror på din ret til selv at bestemme.

Hvordan er praktikken?

Det første skridt er normalt at lave et estimat, baseret på den lejeindtægt du som ejer kan forvente. Hvis dette ligger inden for rammerne, mødes vi i huset – du har altid det sidste ord omkring prisen.

Når vi har været på besøg i huset, sender vi et udkast til en aftale. Hvis du har ændringer eller kommentarer, justerer vi det, og så opretter vi din udlejning.

Vi tager os af fotos og tekst, og du får adgang til din egen online kalender, hvor du kan åbne og lukke for de tilgængelige uger.

Når der kommer en reservation til dit hus, modtager du – i realtid – både en sms og en e-mail.

Lejerne aflæser målerne for el- og vandforbrug og indtaster oplysningerne i BaseInfo, hvorefter de bogføres automatisk hos os.

Baseinfo er din elektroniske husmappe. Her kan du lægge oplysninger op om brug af varmepumpe mv. Her er en søgefunktion, hvor du kan finde attraktioner, restauranter, cykeludlejning og meget andet, alt med oplysning om afstanden fra netop dit hus.

Lejen udbetales til dig den 3. bankdag for alle lejemål med indflytning i den pågældende måned, mens betaling for forbrug sker månedsvis bagud.

Lejer du selv ud, eksempelvis til kolleger, så kan du indtaste info om lejemålet på vores hjemmeside, så ordner vi opkrævning og afregning og indberetter til Skat, så er du under det høje fradrag, og det koster kun 8%.



BLIV
UDLEJER

FERIEBOLIGER

TILBUD

INFORMATION

KONTAKT
OS

EJERLOGIN OG EGNE
LEJEMÅL

FORUM

Dejlige feriehus i Danmark og Sverige

Vælg lige det hus, der passer til dig og din familie.

Søg ledige ferieboliger

Søg husnummer

Område

Alle områder

Ankomst

04-10-2025

Længde

1 uge

Personer

2 personer

Husdyr

Ikke vigtigt

SØG

6

Har du lyst til at få et godt udlejningstilbud?

Så klik her og udfyld formularen



FeriehusDirect

Fleksibel udlejning!



FeriehusDirect | Usserød Kongevej 93, 1. | 2970 Hørsholm
+45 7070 7868 | www.feriehusdirect.dk | info@feriehusdirect.dk