UDKAST

Forslag
til
Lov om ændring af lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v.[1]
(Styrket tilsyn og håndhævelse m.v.)

§ 1

I lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024, som ændret ved § 2 i lov nr. 203 af 25. februar 2025, foretages følgende ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der som udkast har været notificeret i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (kodifikation).«

2. I *§ 10, stk. 2, 1. pkt.,* ændres »De i § 10 a, stk. 1 og 2, nævnte myndigheder« til: »Tilsynsmyndigheden«.

3. I *§ 10 a, stk. 1,* indsættes efter »jf. dog stk. 2«: »og regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2«.

4. I *§ 10 a, stk. 4,* indsættes efter »Kommunalbestyrelsen kan,«: »når det er nødvendigt som bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, og«.

---

[1] Loven har som udkast været notificeret i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (kodifikation).

5. I *§ 10 a, stk. 5,* indsættes efter »kommunalbestyrelsen«: », herunder hvor kommunalbestyrelsen er bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2,«.

6. I *§ 10 a, stk. 7,* ændres »De i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« til: »Tilsynsmyndigheden«.

7. I *§ 10 a, stk. 8,* ændres »de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« til: »tilsynsmyndigheden«.

8. I *§ 10 a* indsættes efter stk. 8 som nye stykker:

»Stk. 9. Ejere og brugere af fast ejendom skal efter anmodning fra tilsynsmyndigheden give alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje af den faste ejendom i henhold til § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 10. Tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med overholdelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 11. Tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 12. Tilsynsmyndigheden skal så vidt muligt orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1.«

Stk. 9 bliver herefter stk. 13.

9. I *§ 10 b, stk. 1, nr. 1,* ændres »§ 1, § 4, § 5« til: »§§ 1, 4 og 5«.

10. I *§ 10 b, stk. 1, nr. 3,* ændres »§ 10, stk. 3.« til: »§ 10, stk. 3, og § 10 a, stk. 10 og 11, eller«.

11. I *§ 10 b, stk. 1,* indsættes som *nr. 4:*
»4) undlader at give oplysninger efter § 10 a, stk. 9.«

12. I *§ 10 c, stk. 1,* ændres »Ministeren for byer og landdistrikter« til: »Tilsynsmyndigheden«, og efter »§ 6, stk. 1,« indsættes: »og i sager om overtrædelse af § 10 a, stk. 9-11, der vedrører tilsyn med overholdelsen af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1,«.

13. I *§ 10 d* indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:
»*Stk. 2.* By-, land- og transportministeren kan efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse fastsætte regler, der bemyndiger kommunalbestyrelsen til at påse overholdelsen af denne lovs § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om kommunalbestyrelsens behandling af sagerne.«
Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

14. I *§ 10 d, stk. 2,* der bliver stk. 3, indsættes efter »stk. 1«: »og 2«.

15. Efter *§ 10 e* indsættes:
»**§ 10 f.** De kommunale tilsynsmyndigheder fører ikke tilsyn med kommunalbestyrelsen for så vidt angår dennes opgave med at påse overholdelsen af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2027, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Det skærpede bødeniveau for overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, som er forudsat ved denne lovs § 1, nr. 9,

finder anvendelse på overtrædelser, der begås den 1. januar 2028 eller senere. For overtrædelser begået før dette tidspunkt fastsættes bøden med udgangspunkt i det hidtil gældende bødeniveau.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Oplysningspligt
2.1.1.	Gældende ret
2.1.2.	By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.2.	Påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor ulovligt indhold på onlineplatforme
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.3.	Delegation af tilsynskompetence til kommunalbestyrelserne
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.4.	Orientering af ejendomsejere
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.5.	Straf, herunder vejledende bødeniveauer
2.5.1.	Gældende ret
2.5.2.	By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.5.2.1.	Vejledende bødeniveau for overtrædelser af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1
2.5.2.2.	Straf for overtrædelse af regler om oplysningspligt og for udbydere af formidlingstjenesters manglende overholdelse af påbud samt vejledende bødeniveau.
3.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5.	Administrative konsekvenser for borgerne
6.	Klimamæssige konsekvenser
7.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8.	Forholdet til EU-retten
9.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Som led i udmøntningen af den politiske aftale om bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien fra 2018, indgået mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative

Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre, blev der med en ændring af sommerhusloven fra 2019, ved lov nr. 368 af 9. april 2019 om ændring af lov om sommerhuse og campering m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven, indført et fast loft for privatpersoners udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. på henholdsvis 30, 70 og op til 100 dage pr. kalenderår.

I forbindelse med lovprocessen blev det aftalt, at tilsynet med reglerne skulle evalueres. Evalueringen, der blev offentliggjort den 24. oktober 2025, har peget på, at det ikke er muligt at føre et effektivt og aktuelt tilsyn med de nuværende tilsynsbeføjelser.

Med henblik på at styrke tilsynet med sommerhuslovens regler, herunder reglerne om grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., indgik den daværende regering (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet den 22. januar 2026 en politisk aftale (stemmeaftale) om styrket tilsyn og bedre sanktionsmuligheder i relation til korttidsudlejning (herefter den politiske aftale af 2026).

Af regeringsgrundlaget »Det politiske grundlag for firkløverregeringen« fra juni 2026 følger det endvidere, at regeringen vil tage yderligere initiativer, der begrænser anvendelsen af korttidsudlejning, som fortrænger almindelig, privat beboelse ved bl.a. at lukke »skyggehotellerne«.

Dette lovforslag vil udmønte den politiske aftale af 2026.

Lovforslaget indeholder for det første forslag om pligt for udbydere af formidlingstjenester, herunder onlineplatforme og virksomheder, som formidler udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v., samt ejere og brugere af fast ejendom til at

give nærmere bestemte oplysninger til tilsynsmyndigheden til brug for dennes tilsyn efter sommerhusloven. Overtrædelsen af oplysningspligten foreslås strafbelagt.

Lovforslaget indeholder for det andet forslag om, at tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med sommerhuslovens regler om udlejning af hus eller husrum til ferie- og fritidsformål m.v., herunder reglerne om grænser for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. Overtrædelsen af påbuddet foreslås strafbelagt.

Lovforslaget indeholder for det tredje forslag om, at by-, land- og transportministeren efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse kan delegere kompetencen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens regler om grænser for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. til den pågældende kommunalbestyrelse. Kommunalbestyrelsen foreslås, at tillægges kompetence til at udstede administrative bødeforelæg.

Lovforslaget indeholder for det fjerde forslag om, at tilsynsmyndigheden forpligtes til at orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af visse regler om udlejning af ejendommen til ferie- og fritidsformål m.v., herunder grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Endelig indeholder lovforslaget for det femte et forslag om forhøjelse af det vejledende bødeniveau for overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. Endvidere foreslås et vejledende bødeniveau for udlejning af en bolig, der har karakter af drift af »skyggehotel«.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Oplysningspligt

2.1.1. Gældende ret

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 som optakt til Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber (EF). Sommerhusloven omfatter al fast ejendom og dele af fast ejendom, både helårsboliger og ferie- og fritidsboliger, som udlejes til rekreative formål m.v.

Hovedformålet med sommerhusloven er at hindre et øget pres på landets rekreative arealer. Derudover bidrager sommerhuslovens regler til at sikre, at reglerne i lov om erhvervelse af fast ejendom ikke omgås. Sommerhuslovens regler om udlejning har derfor til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af fast ejendom til rekreative formål ikke bliver et erhverv for ejerne.

Sommerhusloven har herudover også et boligforsyningsmæssigt sigte i form af at regulere efterspørgslen på fast ejendom til rekreative formål ved at forhindre opkøb af hidtidige helårsboliger med erhvervsmæssig ferieboligudlejning for øje.

Efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse efter sommerhuslovens § 2 fra by-, land- og transportministeren erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

Det fremgår af forarbejderne til § 1 i L 188 jf. Folketingstidende 2018-19 (1. samling), tillæg A, at ved ejere af fast ejendom forstås personer eller virksomheder, som efter de almindelige formueretlige regler har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom, som tilsynssagen vedrører. I praksis vil det ofte være den tinglyste ejer.

Det fremgår endvidere af forarbejderne, at der ved brugere af fast ejendom forstås personer eller virksomheder, der anvender, eller har anvendt, hele eller dele af den faste ejendom, som tilsynssagen vedrører. Eksempelvis er lejere, fremlejere eller andelshavere at anse som brugere.

Endeligt fremgår det af forarbejderne, at sidestillet med ejere og brugere vil være medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender eller har anvendt den pågældende faste ejendom.

Hvis ejeren eller brugeren er et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, gælder kravet om tilladelse kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til campering, jf. § 1, stk. 5.

Kompetencen til at give tilladelse er delegeret til Plan- og Landdistriktsstyrelsen ved § 3, stk. 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 470 af 8. maj 2023 om henlæggelse af visse opgaver og beføjelser til Plan- og Landdistriktsstyrelsen (herefter delegationsbekendtgørelsen).

Ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens egen fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v. er efter sommerhuslovens § 1, stk. 2, undtaget fra kravet om tilladelse. Sådan udlejning er i stedet omfattet af de

udlejningsgrænser, der følger af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Efter sommerhuslovens § 5, stk. 1, må ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, således højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår. Hvis udlejningen udelukkende formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter § 43 i skatteindberetningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1059 af 21. august 2025, må der ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 70 dage. Efter § 5, stk. 3, kan den fulde helårsbolig udlejes i op til 70 dage, hvis der i samme kalenderår både sker udlejning af den fulde helårsbolig og af husrum heri, og hvis udlejningen i begge tilfælde udelukkende formidles af én eller flere virksomheder, der indberetter i overensstemmelse med skatteindberetningslovens § 43.

Kommunalbestyrelsen kan efter sommerhuslovens § 6, stk. 1, beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejeres eller brugeres fulde helårsbolig fra 70 dage pr. kalenderår og op til 100 dage pr. kalenderår.

Sommerhusloven regulerer også udlejning af andet end boliger og sekundærboliger.

Efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 2, må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, medmindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse, og efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 3, må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 6 uger udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til campering.

Kompetencen til at meddele tilladelse til campering er med hjemmel i sommerhuslovens § 2, stk. 2, delegeret til

kommunalbestyrelserne ved bekendtgørelse nr. 319 af 28. marts 2019 om tilladelse til udlejning af arealer til campering og om indretning og benyttelse af campingpladser med senere ændringer (herefter campingreglementet). Bekendtgørelsen indeholder i øvrigt nærmere krav til, hvornår kommunalbestyrelserne kan meddele tilladelse.

Sommerhusloven indeholder derudover regler om selskabers og foreningers erhvervelse af fast ejendom. Efter sommerhuslovens § 8 må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke erhverve fast ejendom uden tilladelse fra by-, land- og transportministeren, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Kompetencen til at meddele tilladelser efter sommerhuslovens § 8 er delegeret til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i delegationsbekendtgørelsen.

By-, land- og transportministeren fører i udgangspunktet tilsyn med overholdelsen af sommerhuslovens regler og regler udstedt med hjemmel i sommerhusloven, jf. lovens § 10 a, stk. 1. Det drejer sig bl.a. om tilsyn med overholdelsen af kravet om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning m.v., jf. sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, om reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., jf. lovens §§ 5 og 6 og om selskabers og foreningers m.v. erhvervelse af fast ejendom, jf. lovens § 8.

Ministeren har delegeret tilsynsopgaven til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, jf. delegationsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 6.

Kommunalbestyrelserne fører tilsyn med overholdelse af reglerne i campingreglementet, jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 2.

Kommunalbestyrelserne kan derudover bistå Plan- og Landdistriktsstyrelsen med undersøgelser og tilvejebringelsen af faktiske oplysninger m.v. til brug for styrelsens tilsyn med overholdelsen af reglerne i sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig, jf. lovens § 10 a, stk. 2.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens tilsyn med overholdelse af sommerhuslovens regler om udlejning af boliger m.v. til ferie- og fritidsformål m.v. udøves i overvejende grad som et reaktivt tilsyn, hvilket vil sige, at tilsynet udføres på baggrund af mistanke om eller kendskab til eventuel overtrædelse af sommerhusloven særligt ved modtagne anmeldelser fra f.eks. borgere, organisationer og myndigheder.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen vil almindeligvis indlede en tilsynssag med at indhente oplysninger fra andre offentlige myndigheder. Plan- og Landdistriktsstyrelsen kan, jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 3, når det er nødvendigt for at påse overholdelsen af reglerne, som styrelsen fører tilsyn med, behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, og oplysninger som styrelsen i øvrigt er i besiddelse af.

Som led i kommunalbestyrelsernes bistand til Plan- og Landdistriktsstyrelsens tilsyn med udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, har kommunalbestyrelserne ligeledes adgang til at behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger. Kommunalbestyrelserne kan derudover få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 4.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen og kommunalbestyrelsen kan derudover til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på

mindst 1 måned, jf. lovens § 10 a, stk. 5, nr. 1, samt i et vist omfang opsøge udvalgte husstande med henblik på fysisk kontrol, jf. lovens § 10 a, stk. 5, nr. 2. Adgangen til at opsøge husstande strækker sig ifølge bestemmelsen alene til husstandens dør og – under forudsætning af tilladelse fra ejendommens ejer eller bruger – til eventuelle fællesarealer.

Sommerhusloven indeholder ikke en pligt for ejere, brugere eller de udbydere af formidlingstjenester, der formidler udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v., til at give oplysninger, som er nødvendige for tilsynet.

Det følger af § 16, stk. 2, i lov nr. 1765 af 28. december 2023 om håndhævelse af Europa-Parlamentets og Rådets forordning om et indre marked for digitale tjenester (herefter håndhævelsesloven), at myndigheders påbud til udbydere af formidlingstjenester om at give oplysninger om tjenestens brugere skal opfylde betingelserne i artikel 10, stk. 2, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 2065 af 19. oktober 2022 om et indre marked for digitale tjenester og om ændring af direktiv 2000/31/EF (forordning om digitale tjenester) (herefter DSA-forordningen).

I artikel 10 i DSA-forordningen er der fastsat visse minimumskrav til indholdet af påbud, som udstedes af nationale myndigheder på grundlag af gældende EU-ret eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, til udbydere af formidlingstjenester om at give oplysninger om en eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere og visse krav vedrørende behandlingen af sådanne påbud.

Medlemsstaterne skal efter DSA-forordningens artikel 10, stk. 2, litra a, sikre, at et påbud om at give oplysninger som minimum indeholder 1) en henvisning til retsgrundlaget i EU-retten eller national ret for påbuddet, 2) angivelse af den udstedende myndighed, 3) tydelige oplysninger, der sætter udbyderen af formidlingstjenester i stand til at identificere den eller de specifikke modtagere, som der anmodes om oplysninger om,

f.eks. et eller flere kontonavne eller entydige identifikatorer, 4) en begrundelse for det formål, hvortil oplysningerne er påkrævede, og hvorfor kravet om at give oplysningerne er nødvendigt og forholdsmæssigt for at fastslå, om modtagerne af formidlingstjenesterne overholder gældende EU-ret eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, medmindre en sådan begrundelse ikke kan gives af hensyn til forebyggelse, efterforskning, afsløring eller retsforfølgning af strafbare handlinger, 5) information om klagemekanismer, der er tilgængelige for udbyderen og for de berørte tjenestemodtagere og 6) i påkommende tilfælde oplysninger om, hvilken myndighed, der skal modtage information om implementeringen af påbuddene.

Det følger endvidere, jf. artikel 10, stk. 2, litra b, i DSA-forordningen, at påbud kun forpligter udbyderen til at give oplysninger, der allerede er indsamlet med henblik på ydelse af tjenesten, og som er under udbyderens kontrol.

Endeligt indeholder forordningens artikel 10, stk. 2, litra c, nærmere regler om, hvilket sprog påbuddet skal fremsendes på.

I DSA-forordningens artikel 10, stk. 3 og 4, er der i øvrigt fastsat nærmere regler om, at den myndighed, der har udstedt påbuddet, skal orientere koordinatoren for digitale tjenester om dette og om udbydere af formidlingstjenesters svar på et sådant samt om koordinatoren for digitale tjenesters orientering af alle øvrige digitale tjenestekoordinatorer. I henhold til håndhævelsesloven er Digitaliseringsstyrelsen udpeget som koordinator for digitale tjenester i Danmark.

I artikel 10, stk. 5, er der fastsat krav om, at udbydere af formidlingstjenester skal underrette den berørte tjenestemodtager om det modtagne påbud og implementeringen heraf.

2.1.2. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Evalueringen af tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., som Plan- og Landdistriktsstyrelsen afsluttede i 2025, viste bl.a., at tilsynet er udfordret af ikke at have adgang til valide og kontrollerbare oplysninger om udlejningsaktiviteten, herunder antallet af udlejningsdage. Denne udfordring var kendt allerede, da reglerne blev vedtaget. Det følger således af bemærkningerne til sommerhusloven, at det på trods af adgangen til flere relevante oplysninger og muligheden for kontrolbesøg forventes, at tilsynet med de foreslåede regler bliver vanskeliggjort af, at det konkrete antal udlejningsdage ikke indberettes, jf. Folketingstidende 2018-19 (1. samling), tillæg A, L 188 som fremsat, s. 10.

Et utilstrækkeligt tilsyn medfører risiko for, at udlejningsgrænserne ikke overholdes, og at boliger opkøbes udelukkende med henblik på korttidsudlejning. Det fjerner boliger fra markedet, og driver boligpriserne op.

En væsentlig del af formidlingen af udlejning til ferie- og fritidsformål sker gennem udbydere af formidlingstjenester, herunder onlineplatforme, og øvrige formidlingsvirksomheder. Disse aktører kan derfor være i besiddelse af oplysninger om udlejningsaktiviteten, som er relevante for tilsynet.

Med henblik på at styrke tilsynet fremgår det derfor af den politiske aftale af 2026, at der skal indføres en pligt for udlejningsplatforme, ejere og brugere til på anmodning at udlevere relevante oplysninger til tilsynsmyndigheden om blandt andet udlejeren og udlejningsaktiviteten.

Udmøntning af den politiske aftale af 2026 vil forudsætte ændring af sommerhusloven.

Ministeriet foreslår derfor, at der i § 10 a indsættes et nyt stk. 9, hvorefter ejere og brugere af fast ejendom efter anmodning fra

tilsynsmyndigheden skal give alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje af den faste ejendom i henhold til § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Kompetencen til at anmode om oplysninger vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) for så vidt angår tilsyn efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 1, og kommunalbestyrelsen for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 2.

Med den foreslåede bestemmelse vil ejere og brugere af fast ejendom blive forpligtede til efter anmodning fra en tilsynsmyndighed at give alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelse af en konkret tilsynssag, og som ejeren eller brugeren måtte have i deres besiddelse. Det vil f.eks. kunne dreje sig om oplysninger om ejer- og brugsforhold, om udlejningsenhedens karakter, eksempelvis om det er en helårsbolig, sommerhus, hotel eller andet, om perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug og om udlejningsaktivitet, herunder antallet af udlejningsdage. Også oplysninger om økonomiske og regnskabsmæssige forhold vil kunne kræves afgivet, herunder oplysninger om lejeindtægter.

Oplysningspligten vil kun påhvile ejere og brugere af fast ejendom, der udlejer eller fremlejer deres faste ejendom, eller tidligere har gjort det, og hvor udlejningen eller fremlejen er genstand for den pågældende tilsynssag.

Oplysningspligten finder anvendelse fra lovens ikrafttræden og omfatter også oplysninger om forhold, der ligger forud for ikrafttrædelsen. Tilsynsmyndighederne vil således kunne anmode om oplysninger om f.eks. ejer- og brugsforhold, om udlejningsenhedens karakter, om perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug, om

udlejningsaktivitet og om økonomiske og regnskabsmæssige forhold, selv om oplysningerne vedrører perioden før lovens ikrafttræden.

Den foreslåede oplysningspligt vil skulle administreres i overensstemmelse med retten til ikke at inkriminere sig selv m.v., der følger af § 10 i lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1121 af 12. november 2019.

Kompetencen til at anmode om oplysninger vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) for så vidt angår tilsyn efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 1, og kommunalbestyrelsen for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 2.

Kommunalbestyrelserne vil derudover kunne anmode om oplysninger, hvor kommunalbestyrelsen efter anmodning har fået delegeret tilsynskompetence ved regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 13. Der henvises nærmere til lovforslagets pkt. 2.3.2.

Ejere og brugere vil skulle have en rimelig frist til at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden anmoder om. Det fremgår af den politiske aftale af 2026, at udgangspunktet for fristens længde vil afhænge af sagens kompleksitet, men at udgangspunktet skal være 14 dage for ejere og brugere.

Ministeriet foreslår derfor, at en rimelig svarfrist for ejere og brugere fastsættes til 14 kalenderdage som udgangspunkt. Fristen vil kunne påvirkes af sagens kompleksitet og mængden af ønskede oplysninger.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har vurderet, at det som udgangspunkt vil være muligt at tilvejebringe og fremsende de oplysninger, der typisk vil være tale om inden for den foreslåede frist på 14 dage.

Manglende overholdelse af pligten til at give oplysninger efter den foreslåede bestemmelse foreslås strafbelagt, jf. lovforslagets § 1, nr. 11, og ministeriet foreslår, at tilsynsmyndigheden i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som ændret med dette lovforslags § 1, nr. 12, i et administrativt bødeforelæg skal kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af oplysningspligten kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

I sager, hvor ejer eller bruger ikke vedtager det administrative bødeforelæg, men hvor sagen er tilstrækkeligt oplyst, og hvor der i øvrigt med fornøden klarhed kan dokumenteres, at der er sket en overtrædelse af reglerne, skal sagen overdrages til politiet til videre foranstaltning.

Ministeriet foreslår endvidere, at der i § 10 a indsættes et nyt stk. 10, hvorefter tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse, om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere.

Med den foreslåede bestemmelse vil tilsynsmyndigheden kunne påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse. Afhængigt af den konkrete tilsynssag vil det eksempelvis kunne vedrøre oplysninger om ejer- og brugsforhold, udlejningsenhedens karakter, eksempelvis om det er en helårsbolig, fritidsbolig, hotel eller andet, perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug og om udlejningsaktivitet, herunder antallet af udlejningsdage. Endvidere vil også oplysninger om økonomiske og regnskabsmæssige forhold kunne kræves afgivet, herunder oplysninger om lejeindtægter.

Påbud om at afgive oplysninger finder anvendelse fra lovens ikrafttræden og omfatter også oplysninger om forhold, der ligger forud for ikrafttrædelsen. Tilsynsmyndighederne vil således kunne udstede påbud om oplysninger om f.eks. ejer- og brugsforhold, om udlejningsenhedens karakter, om perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug, om udlejningsaktivitet og om økonomiske og regnskabsmæssige forhold, selv om oplysningerne vedrører perioden før lovens ikrafttræden.

Udbydere af formidlingstjenester kan f.eks. være onlineplatforme, hvorigennem der formidles udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v.

Efter den foreslåede bestemmelse kan tilsynsmyndigheden alene påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere individuelle tjenestemodtagere. En tjenestemodtager vil f.eks. kunne være en person eller virksomhed, der via en onlineplatform udlejer hele eller dele af sin faste ejendom til ferie- og fritidsformål, eller en person eller virksomhed, der via en onlineplatform lejer fast ejendom til ferie- og fritidsformål.

At udbydere af formidlingstjenester i medfør af den foreslåede bestemmelse kan meddeles påbud om at give specifikke oplysninger om én eller flere individuelle tjenestemodtagere vil indebære, at påbud skal vedrøre oplysninger om én eller flere tjenestemodtagere. Tilsynsmyndigheden vil derfor ikke i medfør af den foreslåede bestemmelse kunne påbyde udbyderen at give oplysninger om en bredere ubestemt kreds af tjenestemodtagere. Tilsynsmyndigheden vil f.eks. ikke kunne påbyde en udbyder af en formidlingstjeneste at give oplysninger om alle udlejere i en bestemt bydel eller alle personer, der via onlineplatformen har udlejet deres bolig i mere end et vist antal dage. Kravet vil derudover indebære, at oplysningerne, der påbydes udleveret, skal vedrøre en tjenestemodtager. Dette vil f.eks. kunne dreje sig

om oplysninger vedrørende tjenestemodtagerens identitet og adresse, men det kan også dreje sig om tjenestemodtagerens aktiviteter, som er af betydning for tilsynssagen, herunder f.eks. dennes udlejningsaktiviteter eller om perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug.

Endeligt vil det skulle fremgå af påbuddet, hvilke specifikke oplysninger der ønskes, og kun oplysninger, som er af betydning for gennemførelse af en konkret tilsynssag, vil kunne kræves afgivet.

Påbud om at give oplysninger i medfør af den foreslåede bestemmelse vil i øvrigt skulle ske i overensstemmelse med de krav, der følger af artikel 10 i DSA-forordningen, herunder om angivelse af retsgrundlaget for påbuddet, den udstedende myndighed, de tjenestemodtagere, der anmodes om oplysninger om, begrundelsen for, at oplysningerne er nødvendige og forholdsmæssige, oplysninger om tilgængelige klagemekanismer samt, hvor det er relevant, hvilken myndighed der skal modtage oplysninger om implementeringen af påbuddet.

De foreslåede regler om påbud, der rettes til udbydere af formidlingstjenester i § 10 a, stk. 10, og som udstedes i overensstemmelse med reglerne i DSA-forordningens artikel 10, kan efter By-, Land- og Transportministeriets opfattelse håndhæves over for udbydere af formidlingstjenester etableret i andre medlemsstater uden at betingelserne i artikel 3, stk. 4, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/31/EF af 8. juni 2000 om visse retlige aspekter af informationssamfundstjenester, navnlig elektronisk handel, i det indre marked (herefter e-handelsdirektivet) skal være opfyldt, jf. præambelbetragtning 38 i DSA-forordningen.

Kompetencen til at udstede påbud om oplysninger vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) for så vidt angår tilsyn efter sommerhuslovens § 10

a, stk. 1, og kommunalbestyrelsen for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 2, og tilsyn efter regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 13.

Udbydere af formidlingstjenester skal have en rimelig frist til at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden påbyder dem at afgive. Det fremgår af den politiske aftale af 2026, at udgangspunktet for fristens længde vil afhænge af sagens kompleksitet, men at udgangspunktet skal være 7 dage for udbydere af formidlingstjenester.

Ministeriet foreslår derfor, at en rimelig svarfrist fastsættes til 7 kalenderdage som udgangspunkt. Fristen vil kunne påvirkes af sagens kompleksitet og mængden af ønskede oplysninger.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har vurderet, at det som udgangspunkt vil være muligt at tilvejebringe og fremsende de oplysninger, der typisk vil være tale om inden for den foreslåede frist på 7 dage.

Manglende overholdelse af et påbud udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse foreslås strafbelagt, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, og ministeriet foreslår, at tilsynsmyndigheden i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som ændret med denne lovs § 1, nr. 12, i et bødeforelæg skal kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af det foreslåede § 10 a, stk. 10, kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

2.2. Påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor ulovligt indhold på onlineplatforme

2.2.1. Gældende ret

Efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, må ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse efter lovens § 2 fra by-, land- og transportministeren erhvervsmæssigt eller for et længere

tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse.

Hvis ejeren eller brugeren er et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Bestemmelsen indebærer f.eks., at en virksomhed, der er ejer eller bruger af en lejlighed, ikke uden tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen må udleje denne til ferie- og fritidsformål.

Efter sommerhuslovens § 5, stk. 1, må ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, højst udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår. Hvis udlejningen udelukkende formidles af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 70 dage.

Kommunalbestyrelsen kan efter sommerhuslovens § 6, stk. 1, beslutte at hæve grænsen for udlejning af ejeres eller brugeres fulde helårsbolig fra 70 dage pr. kalenderår og op til 100 dage pr. kalenderår.

Sommerhusloven indeholder ikke regler om påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor indhold på formidlingstjenester om udlejning i strid med reglerne i lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, om erhvervsmæssig udlejning af hus og husrum m.v. og §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Det følger af § 16, stk. 1, i håndhævelsesloven, at myndigheders påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind over for ulovligt indhold skal opfylde betingelserne i artikel 9, stk. 2, i DSA-forordningen.

I artikel 9 i DSA-forordningen er der fastsat visse minimumskrav til indholdet af påbud, som udstedes af nationale myndigheder på grundlag af gældende EU-ret eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor ulovligt indhold og visse krav vedrørende behandlingen af sådanne påbud.

Medlemsstaterne skal efter forordningens artikel 9, stk. 2, litra a, sikre, at et påbud som minimum indeholder 1) en henvisning til retsgrundlaget i EU-retten eller national ret for påbuddet, 2) en begrundelse for, hvorfor informationen er ulovligt indhold, med henvisning til én eller flere specifikke bestemmelser i EU-retten eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, 3) angivelse af den udstedende myndighed, 4) tydelige oplysninger, der sætter udbyderen af formidlingstjenester i stand til at identificere og lokalisere det pågældende ulovlige indhold såsom en eller flere URL'er og om nødvendigt yderligere oplysninger, 5) information om klagemekanismer, der er tilgængelige for udbyderen af formidlingstjenesterne og for den tjenestemodtager, som leverede indholdet, og 6) hvor det er relevant, oplysninger om, hvilken myndighed der skal tilsendes oplysninger om implementeringen af påbuddene.

Derudover skal påbuddets territoriale anvendelsesområde efter forordningens artikel 9, stk. 2, litra b, i henhold til gældende regler i EU-retten og national ret, herunder chartret, og i påkommende tilfælde generelle folkeretlige principper, være begrænset til, hvad der er strengt nødvendigt for at nå dets mål.

Endeligt indeholder forordningens artikel 9, stk. 2, litra c, nærmere regler om, hvilket sprog påbuddet skal fremsendes på.

I artikel 9, stk. 3 og 4, er fastsat nærmere regler om, at den myndighed, der har udstedt påbuddet, skal orientere koordinatoren for digitale tjenester om dette og om udbydere af formidlingstjenesters svar på et sådant samt om koordinatoren for digitale tjenesters orientering af alle øvrige digitale tjenestekoordinatorer. I artikel 9, stk. 5, er fastsat krav om, at udbydere af formidlingstjenester skal underrette den berørte tjenestemodtager om det modtagne påbud og implementeringen heraf.

2.2.2. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med henblik på at styrke håndhævelsen af reglerne om erhvervsmæssig udlejning af boliger m.v. til ferie- og fritidsformål m.v., herunder reglerne om grænser for udlejning af egen fulde helårsbolig, har parterne bag den politiske aftale af 2026 aftalt, at tilsynsmyndigheden skal kunne give påbud til udlejningsplatforme om at gribe ind over for ulovligt indhold på platformen, f.eks. ved at fjerne eller deaktivere annoncer eller ved at blokere for yderligere reservationer af den pågældende udlejningsenhed det kalenderår, som en overtrædelse måtte vedrøre.

Udmøntning af den politiske aftale af 2026 vil forudsætte ændring af sommerhusloven.

Ministeriet foreslår, at der i § 10 a indsættes et nyt stk. 11, hvorefter tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Med den foreslåede bestemmelse vil tilsynsmyndigheden kunne påbyde udbydere af formidlingstjenester, som f.eks. onlineplatforme, at gribe ind overfor annoncering for udlejning, der er i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Det vil f.eks. kunne dreje sig om en virksomheds udlejning af en lejlighed til ferie- og fritidsformål, uden at der foreligger den nødvendige tilladelse hertil, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4. Det vil også kunne dreje sig om en privatpersons udlejning udover de grænser for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., der følger af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Muligheden for at udstede påbud om at fjerne annoncer for udlejning eller blokere for bookinger forventes at træde i kraft den 1. juli 2027. Efter ikrafttræden vil tilsynsmyndighederne, hvis udlejningen er i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, kunne udstede påbud til udbydere af formidlingstjenester om at fjerne annoncer for udlejning, der er oprettet før lovens ikrafttræden, eller om at blokere for bookinger i sådanne annoncer.

Påbud om at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning vil skulle ske i overensstemmelse med de krav, der følger af artikel 9 i DSA-forordningen, herunder de krav til påbuddets indhold, der følger af DSA-forordningens artikel 9, stk. 2.

De foreslåede regler om påbud, der rettes til udbydere af formidlingstjenester i § 10 a, stk. 11, og som udstedes i overensstemmelse med reglerne i DSA-forordningens artikel 9, kan efter By-, Land- og Transportministeriets opfattelse håndhæves over for udbydere af formidlingstjenester etableret i andre medlemsstater uden at betingelserne i artikel 3, stk. 4, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/31/EF af 8. juni 2000 om visse retlige aspekter af informationssamfundstjenester, navnlig elektronisk handel, i det indre marked (herefter e-handelsdirektivet) skal være opfyldt, jf. præambelbetragtning 38 i DSA-forordningen.

Kompetencen til at meddele påbud i medfør af den foreslåede bestemmelse vil tilkomme tilsynsmyndigheden. I udgangspunktet vil by-, land- og transportministeren (Plan- og

Landdistriktsstyrelsen efter delegation) være tilsynsmyndighed, jf. § 10 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen vil dog være tilsynsmyndighed i forhold til sager om overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvis en kommunalbestyrelse har fået delegeret kompetencen i regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 13.

Udbydere af formidlingstjenester skal have en rimelig frist til at efterkomme påbud udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse. Udgangspunktet er, at en frist på 7 kalenderdage anses for at være rimelig.

Manglende overholdelse af påbud om at fjerne en annonce eller blokere for bookinger efter den foreslåede bestemmelse foreslås strafbelagt, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, og ministeriet foreslår, at tilsynsmyndigheden i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som ændret med dette lovforslags § 1, nr. 12, i et administrativt bødeforelæg skal kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af et påbud udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

2.3. Delegation af tilsynskompetence til kommunalbestyrelserne
2.3.1. Gældende ret

De generelle regler om sommerhuslovens anvendelsesområde samt regler for udlejning og tilsyn er beskrevet oven for i pkt. 2.1.1.

Nedenfor omtales de gældende regler om tilsyn og håndhævelse, som er relevante for lovforslagets § 1, nr. 13, om delegation af tilsynskompetence til kommunalbestyrelserne.

Efter § 10 a, stk. 1, fører by-, land- og transportministeren tilsyn med overholdelsen af reglerne i sommerhusloven, herunder

lovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. samt med § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om grænserne for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Ministeren har delegeret tilsynskompetencen til Plan- og Landdistriktsstyrelsen ved § 3, stk. 1, nr. 6, i delegationsbekendtgørelsen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens tilsyn er hovedsageligt reaktivt og baserer sig bl.a. på indberetninger fra kommunalbestyrelser, told- og skatteforvaltningen og tinglysningsmyndigheder. Kommunalbestyrelsen fører efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 2, tilsyn med overholdelsen af reglerne i campingreglementet. Kommunalbestyrelser, told- og skatteforvaltningen og tinglysningsmyndigheder er efter sommerhuslovens § 11 forpligtet, medmindre det strider mod anden lovgivning, til at indberette til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, hvis de kommer til kundskab om udlejning, der kan være omfattet af § 1, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Tilsynet baserer sig endvidere på henvendelser fra borgere og foreninger m.v. samt på forhold, som styrelsen på anden måde bliver opmærksom på, f.eks. gennem presseomtale. Hvis Plan- og Landdistriktsstyrelsen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, har styrelsen i henhold til § 10 a, stk. 8, pligt til at søge forholdet lovliggjort, medmindre der er tale om et forhold af helt underordnet betydning.

By-, land- og transportministeren kan, jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 3, når det er nødvendigt for at påse overholdelsen af reglerne, som styrelsen fører tilsyn med, behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, og oplysninger som ministeriet i øvrigt er i besiddelse af. Ministeren har delegeret tilsynsopgaven til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, jf. delegationsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 6.

Siden januar 2020 er tilsynet gennemført blandt andet ved hjælp af et internt IT-værktøj, som anvendes til elektronisk indhentning og samkørsel af en række data, herunder oplysninger fra CPR, BBR og oplysninger om udlejeres lejeindtægter, der hentes fra årsopgørelsen.

Kommunalbestyrelserne kan bistå Plan- og Landdistriktsstyrelsen med undersøgelser og tilvejebringelsen af faktiske oplysninger m.v. til brug for styrelsens tilsyn med overholdelsen af reglerne i sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig, jf. lovens § 10 a, stk. 2. Som led i kommunalbestyrelsens bistand har kommuner ligeledes adgang til at behandle, herunder indsamle og samkøre oplysninger. Kommunalbestyrelserne kan derudover få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. lovens § 10 a, stk. 4.

Efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 5, kan Plan- og Landdistriktsstyrelsen ved begrundet mistanke om overtrædelse af udlejningsgrænserne i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en boligs samlede forbrug af el, vand, varme og gas i en afgrænset periode på mindst 1 måned samt i et vist omfang opsøge udvalgte husstande med henblik på fysisk kontrol. Adgangen strækker sig alene til husstandens dør og – under forudsætning af tilladelse fra ejendommens ejer eller bruger – til eventuelle fællesarealer. Kommunalbestyrelsen kan udøve de samme beføjelser, når den bistår styrelsen i tilsynet.

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at reglerne om bopælspligt i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold overholdes. Det omfatter bl.a. lovens § 5, stk. 1, hvorefter ejeren af en bolig, der har været benyttet til helårsbeboelse, til stadighed skal sikre, at boligen benyttes til helårsbeboelse, samt § 7, stk. 1, hvorefter det uden kommunalbestyrelsens samtykke er forbudt at

tage en bolig i brug som sommerbeboelse, hvis boligen har været benyttet til helårsbeboelse inden for de seneste 5 år.

Det fremgår af lov om boligforhold § 7, stk. 4, at udlejning af egen fulde helårsbolig efter reglerne i sommerhusloven ikke kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter § 7, stk. 1. Undtagelsen fra samtykkekravet er således afhængig af udlejerens overholdelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, og kommunalbestyrelserne har derfor behov for oplysninger om antallet af udlejningsdage efter sommerhusloven til brug for administrationen af lov om boligforhold.

Overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, straffes med bøde, jf. § 10 b.

Efter sommerhuslovens § 10 c kan Plan- og Landdistriktsstyrelsen i sager om overtrædelse af reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig afslutte sagen med et bødeforelæg, når den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale bøden. Er dette ikke tilfældet, kan sagen overgives til politiet til videre behandling.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens afgørelser i tilsynssager vedrørende sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

2.3.2. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Evalueringen af tilsynet med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. har peget på, at det bør undersøges, om der kan etableres en model for en større kommunal rolle i tilsynet med sommerhusloven. Baggrunden er, at kommunalbestyrelserne allerede administrerer lovgivning, der relaterer sig til sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v., og at der vil

kunne være synergier med kommunens opgaver på andre områder, f.eks. håndhævelse af bopælspligten – om bopælspligten henvises til afsnittet ovenfor om gældende ret.

Det følger af den politiske aftale af 2026, at aftaleparterne er enige om at give de kommunalbestyrelser, som ønsker det, mulighed for at overtage tilsynsopgaverne i relation til sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Gennemførelsen af en sådan ordning vil forudsætte en ændring af sommerhusloven.

På den baggrund foreslås det, at der i § 10 d indsættes et nyt stk. 2, hvorefter by-, land- og transportministeren efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse kan fastsætte regler, der bemyndiger kommunalbestyrelsen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Efter den foreslåede bestemmelse vil kommunalbestyrelser efter ansøgning kunne få delegeret kompetencen til at føre tilsyn med reglerne om udlejning til ferie- og fritidsformål m.v. af helårsboliger i kommunen.

Ministeriet foreslår, at ministeren kan undlade at udstede en bekendtgørelse med overførslen af tilsynskompetencen til en konkret kommunalbestyrelse, såfremt det vurderes, at kommunalbestyrelserne ikke kan løfte opgaven, f.eks. på grund af manglende faglige kompetencer eller utilstrækkelige økonomiske ressourcer til opgaven.

En kommunalbestyrelse, der overtager tilsynskompetencen, vil få samme adgang til at oplyse en sag som Plan- og Landdistriktsstyrelsen har efter de gældende regler. Ministeriet foreslår, at kommunalbestyrelser, der får delegeret tilsynskompetencen, derudover også får muligheden for, som led i tilsynet med sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, at

påbyde udbydere af formidlingstjenester at afgive nødvendige oplysninger til tilsynet, som er i platformens besiddelse, samt mulighed for at påbyde udbydere af formidlingstjenester at gribe ind over for ulovligt indhold. Der henvises herved til pkt. 2.1 og 2.2.

Tilsvarende foreslås det, at kommunalbestyrelser, der overtager tilsynskompetencen, får kompetence til i sager om overtrædelse af udlejningsgrænserne i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, at tilkendegive i et administrativt bødeforelæg, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

En kommunalbestyrelse, der overtager tilsynskompetencen, vil have ansvaret for tilrettelæggelsen af tilsynet inden for rammerne af sommerhusloven. Kommunalbestyrelser, der overtager tilsynskompetencen, vil i den sammenhæng kunne vælge at tilrettelægge tilsynet mere proaktivt ved f.eks. at foretage søgninger på onlineplatforme eller ved besigtigelser af ejendomme, hvor der kan indgå observationer af f.eks. nøglebokse, oplysninger på dørtelefoner eller andre forhold af betydning for tilsynet.

En kommunalbestyrelse, der overtager tilsynskompetencen, vil også overtage den pligt til tilsyn og håndhævelse, der følger af sommerhusloven. Bliver kommunalbestyrelsen således opmærksom på et ulovligt forhold, vil den efter lovens § 10 a, stk. 8, have pligt til at søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af helt underordnet betydning.

Ministeren vil med hjemmel i den foreslåede bestemmelse i øvrigt kunne fastsætte regler om kommunalbestyrelsernes behandling af sagerne.

For at sikre en ensartet praksis for de kommunalbestyrelser, der får delegeret kompetence til at føre tilsyn efter sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, er det hensigten, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen skal være den koordinerende myndighed på området. Styrelsen vil i den forbindelse bl.a. skulle bidrage med en vejledning om tilsyn og håndhævelse af reglerne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Vejledningen vil bl.a. skulle beskrive bødeniveauet for sammenlignelige tilfælde, så der sikres et ensartet bødeniveau på tværs af tilsynsmyndighederne.

Vejledningen forventes endvidere at indeholde beskrivelser af spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med administrationen af reglerne. Vejledningen vil bl.a. kunne beskrive den praktiske administration af reglerne i tilfælde, hvor en ejer eller bruger i løbet af samme kalenderår flytter fra én helårsbolig til en anden. Dette gælder navnlig, hvor boligerne er beliggende i forskellige kommuner, herunder hvor der i den ene kommune gælder en udlejningsgrænse på 70 dage efter § 5, stk. 2, mens kommunalbestyrelsen i den anden kommune har forhøjet udlejningsgrænsen efter § 6, stk. 1.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelserne vil blive pålagt at rapportere til den statslige tilsynsmyndighed om bl.a. de anvendte bødeniveauer, herunder om sager, der overdrages til politiet med henblik på strafferetlig forfølgning. Det forudsættes endvidere, at kommunalbestyrelserne fremsender kopi af politianmeldelserne til den statslige tilsynsmyndighed.

Herudover er det hensigten, at der skal etableres en koordinering af tilsynsopgaven gennem et samarbejdsudvalg med repræsentanter fra statslige og kommunale tilsynsmyndigheder, der skal have fokus på løbende, relevant koordinering med de kommunalbestyrelser, der har overtaget tilsynet om tilsynsopgaven.

Et sådant samarbejdsudvalg vil, sammen med de øvrige ovenfor nævnte tiltag, også skulle bidrage til at sikre et ensartet bødeniveau i sammenlignelige situationer på tværs af de kommuner, der har overtaget tilsynsforpligtelsen, og den statslige tilsynsmyndighed.

Derudover er det en mulighed efter den foreslåede § 10 d, stk. 2, for ministeren at fastsætte regler om kommunalbestyrelsens behandling af sagerne. Denne bestemmelse vil bl.a. kunne anvendes til at pålægge de kommunalbestyrelser, der har fået delegeret kompetencen, til at orientere ministeren om de afgørelser, de træffer, herunder om bødeniveauets størrelse.

For at sikre en enkel og overskuelig tilsynsmodel i tilfælde, hvor der både er en statslig og én eller flere kommunale tilsynsmyndigheder, foreslås det, at det almindelige statslige tilsyn med kommunalbestyrelserne ved Ankestyrelsen afskæres fra at føre tilsyn med kommunalbestyrelsens tilsyn efter § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Ministeriet foreslår i forlængelse heraf, at der indsættes en ny § 10 f, hvorefter de kommunale tilsynsmyndigheder ikke fører tilsyn med kommunalbestyrelsen for så vidt angår dennes opgave med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Ankestyrelsen med Økonomi- og Indenrigsministeriet som overordnet myndighed ikke fører tilsyn med kommunalbestyrelsens tilsyn og håndhævelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvor den pågældende kommunalbestyrelse har fået delegeret denne opgave ved regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2. Se nærmere under de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 15.

I henhold til den politiske aftale af 2026 skal udviklingen på området for korttidsudlejning genbesøges senest i 1. kvartal 2028. I den forbindelse vil de foreløbige erfaringer fra de

kommunalbestyrelser, der måtte have overtaget tilsynet, skulle indgå.

2.4. Orientering af ejendomsejere

2.4.1. Gældende ret

Tilsynsmyndigheden vil efter omstændighederne kunne inddrage ejerne af en fast ejendom i forbindelse med en tilsynssag vedrørende en brugers udlejning til ferie- og fritidsformål, herunder særligt i forbindelse med tilsynsmyndighedens oplysning af sagen.

Sommerhusloven indeholder ikke regler om en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejeren af en ejendom, når tilsynsmyndigheden i forbindelse med sit tilsyn efter sommerhusloven konstaterer, at en bruger af ejendommen har udlejet denne i strid med sommerhuslovens regler.

2.4.2. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Der har i medierne været flere eksempler på sager, hvor boligejere ikke har været vidende om, at deres lejere har udlejet boligerne til ferie- og fritidsformål m.v.

Det fremgår derfor også af den politiske aftale af 2026, at der skal indføres en bestemmelse i sommerhusloven om, at en ejendomsejer orienteres, hvis en tilsynsmyndighed træffer en afgørelse i en konkret sag om en lejers udlejning i strid med reglerne i sommerhusloven. Formålet hermed er at sikre, at ejendomsejeren er opmærksom på, at dennes ejendom har været anvendt til ulovlige formål, og at ejendomsejeren derved får mulighed for at imødegå en sådan brug. Eksempelvis vil det forbedre ejerens mulighed for at reagere overfor lejeren, hvor udlejningen til ferie- og fritidsformål m.v. kan være i strid med den indgåede lejekontrakt.

En sådan orienteringspligt vil forudsætte en ændring af sommerhusloven.

Ministeriet foreslår derfor, at der i § 10 a indsættes et nyt stk. 12, hvorefter tilsynsmyndigheden så vidt muligt skal orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. Bestemmelsen foreslås at være gældende for både den kommunale og statslige tilsynsmyndighed.

Forpligtelsen til så vidt muligt at orientere ejeren af en fast ejendom vil indebære, at tilsynsmyndigheden skal gøre alle rimelige forsøg på at identificere ejeren af den faste ejendom, f.eks. ved opslag i offentlige registre, samt på at kontakte en identificeret ejer med henblik på at orientere om brugerens overtrædelse.

Tilsynsmyndigheden vil skulle orientere ejeren om en konstateret overtrædelse. Ved overtrædelser af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, vil en overtrædelse være konstateret, når tilsynsmyndigheden har truffet afgørelse om, at udlejningen er i strid med de pågældende bestemmelser.
Ved overtrædelser af § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, vil en overtrædelse være konstateret, når tilsynssagen er afsluttet ved vedtagelsen af et bødeforelæg i medfør af § 10 c eller ved, at overtrædelsen er fastslået ved domstolene.

I medfør af den foreslåede § 10 a, stk. 12, kan tilsynsmyndigheden videregive oplysninger til ejeren af en ejendom om en konstateret overtrædelse af sommerhusloven. Der vil være tale om almindelige oplysninger såsom navn, adresse og lignende og oplysninger om strafbare forhold i form af oplysninger om overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. Behandlingen er omfattet af reglerne i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.

Behandling af personoplysninger er lovlig, hvis én af betingelserne i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1,

litra a-f, er opfyldt, herunder hvis behandling er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller som led i myndighedsudøvelse som anført i artikel 6, stk. 1, litra e.

Behandling i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, skal have et såkaldt supplerende retsgrundlag, som forpligter eller berettiger den dataansvarlige til at foretage en bestemt behandlingsaktivitet. Det følger af forordningens artikel 6, stk. 3.

Idet den foreslåede bestemmelse medfører en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejeren af fast ejendom om brugerens overtrædelse af nærmere fastsatte regler i sommerhusloven, vil behandlingen – i form af videregivelse af oplysningerne – også være i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c, hvorefter behandling af personoplysninger er lovlig, hvis den er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige. Tilsvarende vil pligten til at orientere ejere om overtrædelser indebære, at der ikke vil være tale om uberettiget videregivelse af fortrolige oplysninger, der kan straffes efter straffelovens § 152, stk. 1, jf. § 152 e, nr. 1.

Behandling af personoplysninger vedrørende straffedomme og lovovertrædelser eller tilknyttede sikkerhedsforanstaltninger på grundlag af forordningens artikel 6, stk. 1, må kun foretages under kontrol af en offentlig myndighed, eller hvis behandling har hjemmel i EU-retten eller medlemsstaternes nationale ret, som giver passende garantier for registreredes rettigheder og frihedsrettigheder. Ethvert omfattende register over straffedomme må kun føres under kontrol af en offentlig myndighed. Det følger af databeskyttelsesforordningens artikel 10.

Efter forvaltningslovens § 19, stk. 1, om partshøring, må en myndighed ikke træffe afgørelse, før myndigheden har givet en part mulighed for at udtale sig om oplysninger, som parten ikke

kan antages at være bekendt med. I overensstemmelse hermed skal tilsynsmyndigheden partshøre brugeren, inden der træffes afgørelse om overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. I den forbindelse vil brugeren få mulighed for at udtale sig i sagen og om de indhentede oplysninger.

Det er By-, Land- og Transportministeriets vurdering, at videregivelsen er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse med henblik på at reducere den ulovlige udlejning af fast ejendom, der finder sted i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. Det vurderes, at en del af den udlejning, der finder sted i strid med ovennævnte regler, og som foretages af brugere, der ikke ejer ejendommene, sker uden ejernes samtykke. Det forventes derfor, at den foreslåede hjemmel, der gør ejere opmærksomme på de ulovlige udlejninger, vil medvirke til, at færre ejendomme udlejes ulovligt.

Det er videre vurderingen, at de foreslåede bestemmelser udgør det supplerende retsgrundlag for behandling i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e og artikel 10.

2.5. Indførelse af bødestraffe og forhøjelse af bødeniveauer

2.5.1. Gældende ret

Det følger af sommerhuslovens § 10 b, stk. 1, nr. 1-3, at den, der overtræder lovens § 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, overtræder vilkår, der er fastsat efter § 2, eller undlader at efterkomme et påbud efter § 10, stk. 3, straffes med bøde. For så vidt angår det nærmere indhold af bl.a. sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning, og § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. henvises til pkt. 2.1.1. ovenfor.

Det følger af sommerhuslovens § 10 b, stk. 3, at hvis overtrædelsen er begået af et aktieselskab, anpartsselskab,

andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

For så vidt angår overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2018-19 (1. samling), tillæg A, L 188 som fremsat, s. 25, at bødeniveauet ud fra et proportionalitetshensyn skal tage udgangspunkt i den forholdsmæssige overskridelse af den gældende udlejningsgrænse. Der er i den forbindelse anført et vejledende bødeniveau, hvorefter en overskridelse på op til 6 pct. bør udløse en bøde på 5.000 kr., en overskridelse på over 6 pct. og op til 10 pct. bør udløse en bøde på 10.000 kr., en overskridelse på over 10 pct. og op til 17 pct. bør udløse en bøde på 20.000 kr., og en overskridelse på over 17 pct. bør udløse en bøde på 25.000 kr.

De vejledende bødeniveauer er ifølge bemærkningerne fastsat ud fra en betragtning om, at bøden reelt skal have en adfærdsregulerende effekt, da fortjenesten ved udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. efter omstændighederne kan være ikke ubetydelig.

Der foreligger ikke strafferetlig praksis for bødeniveauet ved overtrædelser af udlejningsgrænserne i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Der er ikke i sommerhusloven eller dens forarbejder fastsat et vejledende bødeniveau ved overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, om krav om tilladelse ved bl.a. erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum til beboelse. Retspraksis for overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, viser, at der almindeligvis anvendes et bødeniveau på 10.000 kr. pr. sommerhus pr. år. Ved Vestre Landsrets dom af 23. februar 1998 i sag nr. S-0660-97, som gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1998, side 756 ff., fastsatte landsretten i en sag om erhvervsmæssig udlejning af et større antal sommerhuse uden tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen, som havde

tilsynskompetencen på daværende tidspunkt, en bøde for overtrædelsen på 10.000 kr. pr. sommerhus pr. år. I en efterfølgende sag om gentagelse vedrørende samme sommerhuse, blev bøden forhøjet til 15.000 kr. pr. sommerhus pr. år, jf. Vestre Landsrets dom af 21. april 2005 i sag nr. S-2503-04, som gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2005, side 2299 ff. I en senere sag om yderligere gentagelse vedrørende samme sommerhuse, blev bøden yderligere forhøjet til 20.000 kr. pr. sommerhus pr. år, jf. Vestre Landsrets dom af 29. maj 2017 i sag nr. S-1758-15, som gengivet i Tidsskrift for Kriminalret 2017, side 940 ff.

Efter sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, kan by-, land- og transportministeren i sager om overtrædelse af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i et administrativt bødeforelæg tilkendegive, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

Sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 1 behandles efter de almindelige regler om strafferetlig forfølgelse ved domstolene. Tilsynsmyndigheden kan således ikke tilkendegive, at en sag om overtrædelse af sommerhuslovens § 1 kan afsluttes ved et administrativt bødeforelæg.

2.5.2. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.5.2.1. Overskridelse af udlejningsgrænsen og drift af skyggehoteller (lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1)

Det følger af den politiske aftale af 2026, at aftaleparterne er enige om at forhøje det vejledende bødeniveau for overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, og at bødeniveauet fortsat skal være proportionalt med

det antal dage, som boligen har været udlejet over de tilladte udlejningsgrænser.

Ministeriet foreslår at foretage en sproglig ændring af sommerhuslovens § 10 b, stk. 1, nr. 1, som har til formål at give mulighed for i bemærkningerne at angive nærmere retningslinjer for strafniveauet efter bestemmelsen.

Det forudsættes, at strafniveauet for overtrædelse af bestemmelsen skærpes således, at de vejledende bødeniveauer for overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, forhøjes sådan, at en overskridelse på op til og med 4 dage straffes med en bøde på 5.000 kr., en overskridelse på over 4 dage og op til og med 12 dage straffes med en bøde på 15.000 kr., en overskridelse på over 12 dage og op til og med 40 dage straffes med en bøde på 40.000 kr., en overskridelse på over 40 dage og op til og med 180 dage straffes med en bøde på 60.000 kr., og en overskridelse på over 180 dage straffes med en bøde på 100.000 kr.

Der vil kunne forekomme tilfælde, hvor ejere eller brugere af en fast ejendom gentagne gange overtræder § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Den foreliggende retspraksis har ikke taget stilling til bødeniveauet ved sådanne overtrædelser.

Med lovforslaget tilsigtes det ikke, i udgangspunktet, at fastsætte en forøget straf i gentagelsestilfælde. Har en ejer eller bruger eksempelvis 2 gange overtrådt § 5 med mindre end 5 dage vil pågældende skulle straffes med 2 bøder af 5.000 kr. uden at bødestraffen forhøjes på grund af gentagne overtrædelser af bestemmelsen.

Tilsvarende reduceres den samlede bødestørrelse heller ikke ved gentagne overtrædelser. Udgangspunktet er således, at hver enkelt overtrædelse vil skulle straffes i henhold til ovenfor anførte strafniveau uanset antallet af overtrædelser, der kan

henføres til ejeren eller brugeren og uanset hvilke tidsperioder de kan henføres til.

Det samme vil være gældende, hvis ejeren eller brugerens omhandlede boliger er beliggende i flere forskellige kommuner. Som i gentagelsestilfælde, som beskrevet ovenfor, vil bødestraffen beløbsmæssigt skulle fastsættes uafhængigt af ejerens eller brugerens boliger er beliggende i samme eller i forskellige kommuner. Den enkelte kommunalbestyrelse vil derfor kunne fastsætte bødestraffen uafhængigt af om ejeren eller brugeren også har boliger i andre kommune, og også i disse kommuner har overtrådt § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

I begge tilfælde gælder altså, at bødestraffen sammenlægges for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

Det bemærkes, at en vurdering af, hvorvidt tilsynsmyndigheden skal udstede et administrativt bødeforelæg eller overdrage sagen til politiet ikke kan karakteriseres som en forvaltningsretlig afgørelse. Der vil derfor ikke være adgang til at klage over en vurdering, der munder ud i et administrativt bødeforelæg. Der vil derimod være mulighed for at afvise det administrative bødeforelæg, hvorefter tilsynsmyndigheden, via politiet, har mulighed for at indbringe sagen for retten, hvorved der vil komme en domstolsprøvelse af sagen.

Endvidere følger det af den politiske aftale af 2026, at parterne er enige om at indføre et skærpet vejledende bødeniveau for overtrædelser af sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning, hvor udlejningen foregår som drift af »skyggehotel«.

Der foreslås derfor et vejledende bødeniveau for overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, ved udlejning som »skyggehotel«. Ved begrebet »skyggehotel« forstås erhvervsmæssig udlejning i tilfælde, hvor en virksomhed eller lignende uden tilladelse og systematisk og organiseret er den reelle udlejer af lejligheder el.lign., der ellers ville kunne

anvendes til helårsbeboelse, til ferie- og fritidsformål m.v., og hvor der ikke er tale om udlejning omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 5 (hoteldrift m.v.).

Ved vurderingen af, om der er tale om en sådan systematisk og organiseret udlejningsaktivitet, kan der bl.a. lægges vægt på antallet af udlejningsenheder, og på om udlejningen efter sin tilrettelæggelse og administration fremtræder som en samlet udlejningsvirksomhed. Der kan f.eks. lægges vægt på, om flere udlejningsenheder drives eller markedsføres samlet, herunder på onlineplatforme eller via egen hjemmeside, om kommunikationen vedrørende flere udlejningsenheder varetages gennem et fælles kontaktpunkt, om der anvendes eget personale eller eksterne leverandører til f.eks. rengøring, nøgleoverdragelse og vedligeholdelse, og om udlejningsenhederne har en ensartet eller standardiseret indretning eller i øvrigt fremtræder som en del af en samlet udlejningsvirksomhed, f.eks. ved fælles eller ensartet skiltning eller nummerering. Der vil skulle foretages en samlet vurdering af de konkrete omstændigheder.

For sådanne overtrædelser foreslås et vejledende bødeniveau pr. udlejningsenhed i hvert kalenderår, den ulovlige udlejning har fundet sted. Det vejledende bødeniveau foreslås at udgøre 50.000 kr. pr. udlejningsenhed for kalenderår, hvor enheden har været udlejet i strid med reglerne.

Det vil betyde, at hvis en virksomhed i løbet af et kalenderår har udlejet tre lejligheder til ferie- og fritidsformål m.v. i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 4, vil det samlede vejledende bødeniveau for kalenderåret udgøre 150.000 kr., idet bødestraffen sammenlægges for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

I situationer, hvor der foreligger skærpende omstændigheder ved overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, ved udlejning som »skyggehotel« foreslås det, at domstolene gives

mulighed for at fastsætte en højere straf end den ovenfor skitserede.

Skærpende omstændigheder kan f.eks. være høj udlejningsaktivitet, høj grad af organiseret og professionel udlejning eller hvor der er tale om gentagelsestilfælde. Ved vurderingen af, om udlejningen har en høj grad af organiseret og professionel karakter, kan der bl.a. lægges vægt på omfanget og karakteren af de forhold, der er nævnt ovenfor, herunder antallet af udlejningsenheder og den måde, hvorpå udlejningsaktiviteten er tilrettelagt og administreret.

Der vil ikke i sager omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, kunne gives administrative bødeforelæg. For sager omfattet af lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, kan tilsynsmyndigheden, via politiet, indbringe sagen for retten, hvorved der vil komme en domstolsprøvelse af sagen.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende, herunder gentagne mindre overskridelser over flere år, eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

2.5.2.2. Indførelse af bødestraf for manglende overholdelse af oplysningspligt eller manglende overholdelse af påbud

Med lovforslagets § 1, nr. 8, er der med henblik på udmøntning af den politiske aftale af 2026 foreslået indført en pligt for ejere og brugere af fast ejendom til efter anmodning fra tilsynsmyndigheden at give alle oplysninger, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse, jf. det foreslåede § 10 a, stk. 9.

Der er også foreslået hjemmel til, at tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke

oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse, jf. det foreslåede § 10 a, stk. 10, og der er foreslået hjemmel til, at tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, jf. det foreslåede § 10 a, stk. 11.

Ministeriet foreslår, at overtrædelse af de foreslåede bestemmelser i sommerhuslovens § 10 a, stk. 9-11, straffes med bøde.

For ejere eller brugere, som er juridiske personer, foreslås et vejledende bødeniveau på 25.000 kr. for overtrædelse af den foreslåede § 10 a, stk. 9. For ejere eller brugere, som er fysiske personer, foreslås et vejledende bødeniveau på 5.000 kr. for overtrædelse af bestemmelsen.

Der foreslås et vejledende bødeniveau på 25.000 kr. for udbydere af formidlingstjenesters manglende efterkommelse af påbud udstedt med hjemmel i de foreslåede bestemmelser i § 10 a, stk. 10 og 11.

På samme måde som det er foreslået under punkt 2.5.2.1. er det ikke tilsigtet, at gentagne overtrædelser af de foreslåede § 10 a, stk. 9-11, i udgangspunktet, skal medføre en forøget straf. Har en formidlingstjeneste eksempelvis 3 gange overtrådt § 10 a, stk. 10, inden for en kortere årrække, ved at undlade at afgive de oplysninger som tilsynsmyndigheden kan afkræve efter bestemmelsen, vil formidlingstjenesten skulle straffes med 3 bøder af 25.000 kr. uden at bødestraffen forhøjes på grund af gentagne overtrædelser af bestemmelsen.

Tilsvarende reduceres den samlede bødestørrelse heller ikke ved gentagne overtrædelser. Udgangspunktet er således, at hver enkelt overtrædelse vil skulle straffes i henhold til ovenfor

anførte strafniveau uanset antallet af overtrædelser, der kan henføres til ejeren eller brugeren og uanset hvilke tidsperioder de kan henføres til. Bødestraffen sammenlægges altså for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Plan- og Landdistriktsstyrelsen fører tilsyn med sommerhuslovens regler om grænser for udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. samt reglerne om udlejning af sekundærboliger m.v.

De foreslåede regler om udbydere af formidlingstjenesters og ejere og brugere af fast ejendoms pligt til at give tilsynsmyndigheden visse oplysninger til brug for tilsynet, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, vurderes isoleret set ikke at medføre udgifter, men initiativet vil formodentlig føre til en øgning i andelen af tilsynssager, der kan oplyses tilstrækkeligt til, at der kan iværksættes administrative håndhævelsesskridt. Dette vil medføre øgede administrative omkostninger til håndhævelse m.v., herunder til at varetage foreslåede opgaver med at påbyde udbydere af formidlingstjenester at blokere for bookinger eller fjerne annoncer for ulovlig udlejning.

Den foreslåede forpligtelse til at orientere ejere af fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, vurderes at

medføre begrænsede negative konsekvenser for tilsynsmyndigheden.

Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning til by-, land- og transportministeren få delegeret kompetencen til at føre tilsyn med sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Det er frivilligt for den enkelte kommunalbestyrelse, om kommunalbestyrelsen ønsker at overtage tilsynsopgaven. Lovforslaget vil derfor ikke medføre økonomiske udgifter for kommunen.

Erfaringer fra tilsynet viser, at en anmeldelse, der umiddelbart fremstår som udlejning af egen fulde helårsbolig, ofte i praksis er omfattet af sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning. I de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen fører tilsyn med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig, vil kommunalbestyrelsen skulle oversende en tilsynssag til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, hvis det viser sig, at sagen rettelig vedrører en overtrædelse af sommerhuslovens § 1. Hvis kommunalbestyrelser, der har overtaget tilsynsopgaven, beslutter at intensivere tilsynet, må der forventes en øget sagstilgang til Plan- og Landdistriktsstyrelsen om overtrædelse af sommerhuslovens § 1.

Overførsel af kompetencen til at føre tilsyn med reglerne om udlejning af egen fulde helårsbolig fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen til den enkelte kommunalbestyrelse vil ikke øge Ankestyrelsens opgavemængde, da det kommunale tilsyn med kommunerne i en sådan situation foreslås afskåret, jf. de almindelige bemærkninger pkt. 2.3.2. og de specielle bemærkninger til den foreslåede § 10 d, stk. 2.

Forslaget vurderes samlet set at medføre statslige merudgifter for 5,0 mio. kr. årligt svarende til Plan- og Landdistriktsstyrelsens øgede tilsynsopgave. Lovforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

By-, Land- og Transportministeriet har vurderet, om principperne for digitaliseringsklar lovgivning er relevante for lovforslaget. Det vurderes, at navnlig princip nr. 4 om ensartede begreber og genbrug af data og princip nr. 5 om tryg og sikker databehandling er relevante.

Til princip nr. 4 bemærkes det, at der efter sommerhusloven i dag som led i tilsynet kan anvendes og samkøres oplysninger fra andre offentlige myndigheder og oplysninger, som styrelsen i øvrigt er i besiddelse af. Med lovforslaget får de kommuner, der bemyndiges til at føre tilsyn efter loven, en tilsvarende adgang. Lovforslaget understøtter dermed, at eksisterende oplysninger kan genbruges i tilsynet, når det er nødvendigt for at påse overholdelsen af loven.

De foreslåede regler om pligt til at afgive oplysninger efter § 10 a, stk. 9 og 10 for ejere og brugere af fast ejendom samt for udbydere af formidlingstjenester vedrører oplysninger, som ikke i forvejen er tilgængelige for tilsynsmyndigheden.

Til princip nr. 5 bemærkes det, at udnyttelsen af de regler, som fremgår af lovforslaget, vil kunne medføre behandling af almindelige personoplysninger, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, og personoplysninger vedrørende strafbare forhold og lovovertrædelser, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 10, jf. nedenfor.

De foreslåede § 10 a, stk. 9 og 10, indeholder forslag om pligt for udbydere af formidlingstjenester samt for ejere og brugere af fast ejendom til at give nærmere bestemte oplysninger til tilsynsmyndigheden til brug for dennes tilsyn efter sommerhusloven. Det vil f.eks. kunne dreje sig om almindelige personoplysninger som f.eks. oplysninger om ejer- og brugsforhold, om udlejningsenhedens karakter, eksempelvis om det er en helårsbolig, sommerhus, hotel eller andet, om perioder

hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug og om udlejningsaktivitet.

Endvidere foreslås en ændring af sommerhuslovens § 10 a, stk. 4, således, at hjemlen i bestemmelsen til at behandle, herunder samkøre oplysninger og få terminaladgang, udvides til også at omfatte tilfælde, hvor en kommunalbestyrelse har overtaget opgaven med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. De oplysninger, der vil være relevante at indhente, vil ligeledes almindeligvis være almindelige personoplysninger.

Endeligt foreslås en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. En sådan orientering vil derudover kunne indebære behandling og videregivelse af personoplysninger vedrørende strafbare forhold og lovovertrædelser.

Det er vurderingen, at behandlingen af personoplysninger i de nævnte tilfælde kan ske i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c eller e, jf. stk. 3, litra a. Det følger af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c, at behandlingen er lovlig, hvis den er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige. Af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e, følger, at behandlingen er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt.

Med lovforslaget skabes således en klar hjemmel til behandling af personoplysningerne inden for de rammer, der følger af bestemmelserne.

Tilsynsmyndigheden samt den enkelte databehandler skal endvidere fortsat iagttage princippet om behandlingssikkerhed, som følger af forordningens artikel 5, stk. 1, litra f. Princippet er videre uddybet i artikel 32, stk. 1.

Endelig skal tilsynsmyndigheden som dataansvarlig behandle oplysningerne lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til den registrerede. Dette indebærer, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen og kommunalbestyrelsen ud over at overholde databeskyttelsesforordningens behandlingsprincipper også skal sikre, at øvrige regler om databehandling overholdes.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Den foreslåede forpligtelse for udbydere af formidlingstjenester til, efter påbud fra tilsynsmyndigheden, at give oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, vurderes at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Påbud i medfør af den foreslåede bestemmelse kan være rettet mod udbydere af formidlingstjenester, der er etableret i eller uden for Danmark.

Et sådant påbud vil medføre, at udbyderen af formidlingstjenesten skal undersøge, om tjenesten er i besiddelse af de krævede oplysninger, og hvis det er tilfældet, skal de samles og videregives til tilsynsmyndigheden.

Udbyderen af formidlingstjenesten vil også efter DSA-forordningens artikel 10, stk. 5, skulle underrette tjenestemodtageren om det modtagne påbud og implementeringen heraf.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i årene 2022-2025 modtaget anmeldelser førende til i alt 382 tilsynssager, hvilket svarer til ca. 100 sager om året. Tilsynssagerne vurderes i det væsentlige at vedrøre sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1,

nr. 1, eller § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvor det kan være relevant ved påbud at indhente oplysninger fra udbydere af formidlingstjenester.

Der er med DSA-forordningens artikel 10, stk. 2, jf. § 16, stk. 2, i lov om håndhævelse af Europa-Parlamentets og Rådets forordning om et indre marked for digitale tjenester stillet krav til påbuddets indhold, der skal gøre det lettere for udbyderen af formidlingstjenesten at besvare, herunder krav om at udbyderen af formidlingstjenesten skal være i stand til at identificere den pågældende tjenestemodtager ved f.eks. angivelse af entydige identifikationer, og om hvilket sprog påbuddet skal være affattet på. Påbuddet skal i øvrigt vedrøre specifikke oplysninger.

En pligt til at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, vurderes ligeledes at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse påbud kan også være rettet mod udbydere af formidlingstjenester, der er etableret i eller uden for Danmark.

Et sådant påbud vil medføre, at udbyderen af formidlingstjenesten skal identificere den annonce, der er tale om, og enten fjerne den pågældende annonce eller blokere for bookinger i overensstemmelse med det i påbuddet angivne. Udbyderen af formidlingstjenesten vil også skulle underrette tilsynsmyndigheden og den berørte tjenestemodtager om påbuddets virkning, jf. DSA-forordningens artikel 9, stk. 1 og 5.

Et sådant påbud skønnes at kunne være relevant for op til 10 pct. af tilsynssagerne svarende til op til ca. 10 sager om året.

Det vurderes, at de øvrige initiativer i lovforslaget ikke vil have administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Som følge af den begrænsede sagspopulation og den begrænsede administration for udbyderne af formidlingstjenesterne, der vil være forbundet med modtagelsen af de nævnte påbud, vurderes

de administrative konsekvenser for erhvervslivet at være mindre end 4 mio. kr. om året, hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

En mindre andel af de ejere og brugere af fast ejendom, der kan blive omfattet af en pligt til at give oplysninger i medfør af den foreslåede § 10 a, stk. 9, kan være juridiske personer. Besvarelsen af en sådan anmodning vil medføre administrative konsekvenser. Det vurderes, at det vil være i begrænsede tilfælde, at ejer eller bruger er en juridisk person, hvorfor de administrative konsekvenser for erhvervslivet ved besvarelse af en anmodning om at give oplysninger vurderes at være ubetydelige.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Den foreslåede oplysningspligt for ejere og brugere af fast ejendom, jf. lovforslagets § 1, nr. 8, vurderes at medføre øgede administrative konsekvenser for borgerne ved, at disse skal afsætte tid til at svare på anmodninger om oplysninger fra tilsynsmyndigheden.

Oplysningspligten er begrænset til ejere og brugere af fast ejendom, der udlejer eller fremlejer deres faste ejendom, eller tidligere har gjort det, og hvor udlejningen eller fremlejen er genstand for den pågældende tilsynssag. Det vurderes, at oplysningspligten primært vil blive anvendt for så vidt angår borgere i forbindelse med tilsynet med overholdelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, om krav om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af hus og husrum og sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål.

Oplysningspligten omfattes af retssikkerhedslovens § 1, stk. 3, hvorefter retssikkerhedslovens kapitel 4 om retten til ikke at inkriminere sig selv m.v. finder anvendelse. Det indebærer bl.a., at hvis der er en konkret mistanke om, at en enkeltperson eller juridisk person har begået en lovovertrædelse, der kan medføre straf, gælder bestemmelser i lovgivningen m.v. om pligt til at

meddele oplysninger til myndigheden ikke i forhold til den mistænkte, medmindre det kan udelukkes, at de oplysninger, som søges tilvejebragt, kan have betydning for bedømmelsen af den formodede lovovertrædelse.

Der opstartes gennemsnitligt ca. 100 tilsynssager om året vedrørende overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, jf. pkt. 4. Sagerne er gennemsnitligt ikke komplekse, hvorfor det vurderes, at de administrative konsekvenser, samlet set, vil være meget begrænsede.

De øvrige initiativer i lovforslaget vurderes ikke at medføre administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/31/EF af 8. juni 2000 om visse retlige aspekter af informationssamfundstjenester, navnlig elektronisk handel, i det indre marked (herefter e-handelsdirektivet) indeholder i artikel 3 et afsenderlandsprincip. Udbydere af formidlingstjenester, som er omfattet af DSA-forordningen, er informationssamfundstjenester i e-handelsdirektivets forstand.

Princippet indebærer blandt andet, at medlemsstaterne ikke af grunde, der henhører under det koordinerede område, må begrænse adgangen til at levere informationssamfundstjenester fra en anden medlemsstat, jf. artikel 3, stk. 2.

Med det foreslåede § 10 a, stk. 10, som affattet med dette lovforslags § 1, nr. 8, vil tilsynsmyndigheden kunne påbyde

udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse.

Tilsynsmyndigheden vil med hjemmel i bestemmelsen f.eks. kunne påbyde udbydere af formidlingstjenester at give oplysninger om tjenestemodtagerens identitet og adresse og om tjenestemodtagerens aktiviteter, herunder f.eks. dennes udlejningsaktiviteter, med henblik på at fastslå, om udlejeren overholder sommerhuslovens regler.

Med det foreslåede § 10 a, stk. 11, som ligeledes affattet med dette lovforslags § 1, nr. 8, kan tilsynsmyndigheden påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Påbud udstedt i medfør af de foreslåede bestemmelser skal efter § 16, stk. 1 og 2, i håndhævelsesloven opfylde betingelserne i artikel 9, stk. 2, og artikel 10, stk. 2, i DSA-forordningen.

Påbud udstedt i medfør af de foreslåede bestemmelser kan både rettes mod udbydere af formidlingstjenester, der er etableret i Danmark og mod udbydere, der ikke er etableret i Danmark.

Påbud udstedt i medfør af de foreslåede § 10 a, stk. 10 og 11, vedrører specifikt ulovligt indhold og oplysninger. Det er på den baggrund By-, Land- og Transportministeriets vurdering, at selvom sådanne påbud, der udstedes til udbydere af formidlingstjenester etableret i andre medlemsstater, henhører under det koordinerede område i e-handelsdirektivet, begrænser sådanne påbud i princippet ikke friheden for udbyderne til at yde deres tjenester på tværs af grænserne i e-handelsdirektivet artikel 3's forstand, jf. præambelbetragtning nr. 38 i DSA-forordningen. Derfor finder bestemmelserne i artikel 3 i e-handelsdirektivet ikke anvendelse på sådanne påbud.

Lovforslaget er notificeret over for EU-Kommissionen i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (kodifikation).

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 16. september til den 21. oktober (35 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Alle kommuner i Danmark, Datatilsynet, Camping Outdoor Danmark, Danmarks Frie AutoCampere, Dansk Camping Union, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Kyst- og Naturturisme, Danske Advokater, Det Danske Spejderkorps, Dommerforeningen, Erhvervslejernes Landsorganisation, Feriehusudlejernes Brancheforening, HORESTA, SMVdanmark, abf – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Destinationer, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Forbrugerrådet Tænk, Landdistrikternes Fællesråd, Sammenslutningen af Danske Småøer, Advokatsamfundet, BOSAM, Booking.com, Danmarks Lejerforeninger, Danske Boligadvokater, Sommerhusejernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation (LLO), Parcelhusejernes Landsforening, VisitDenmark, Kommunalteknisk Chefforening, Airbnb, Expedia Group, Cofman, Feline, Nordsee Holidays, Admiral Strand, ApartmentinCopenhagen, DanCenter, Danland, Dansk sommerhusferie, Dansommer, Ferieboliger.dk, Ferieboligsiden, Ferieboligweb, Jacobsens Sommerhuse, Kerneland Ferie, SommerhusLejer, Sommerhusportalen, Tripadvisor, FSR – Danske Revisorer, Rigsrevisionen og Trivago.

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Forslaget vurderes samlet set at medføre statslige merudgifter for 5,0 mio. kr. årligt svarende til Plan- og Landdistriktsstyrelsens øgede tilsynsopgave. Da det er frivilligt for kommunalbestyrelsen at overtage tilsynsforpligtelsen, medfører lovforslaget ikke negative konsekvenser for kommunerne.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Begrænsede negative administrative konsekvenser for udbydere af formidlingstjenester som følge af påbud om at give oplysninger og om at

		fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Begrænsede negative administrative konsekvenser for borgere, der udlejer deres faste ejendom, som følge af påbud om at give oplysninger til brug for tilsynet.
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Påbud udstedt i medfør af de foreslåede § 10 a, stk. 10 og 11, til udbydere af formidlingstjenester skal opfylde betingelserne i DSA-forordningens artikel 9, stk. 2, og artikel 10, stk. 2. Lovforslaget er notificeret over for EU-Kommissionen i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (kodifikation).	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant	Ja	Nej X

omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ingen af bestemmelserne i sommerhusloven har været notificeret efter Informationsproceduredirektivet, og loven indeholder derfor ikke en fodnote herom.

Ministeriet foreslår som *fodnote* til lovens titel at indsætte oplysning om, at loven indeholder bestemmelser, der som udkast har været notificeret i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (kodifikation).

Fodnoten foreslås indsat som følge af, at udkastet til dette lovforslag er notificeret i overensstemmelse med informationsproceduredirektivet.

Til nr. 2

Det følger af sommerhuslovens § 10, stk. 2, at de i § 10 a, stk. 1 og 2, nævnte myndigheder på ejerens bekostning kan lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal vedkommende myndighed lade påbuddet aflyse fra tingbogen.

De myndigheder, der er nævnt i sommerhuslovens § 10 a, stk. 1 og 2, er by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen.

Ministeriet foreslår med ændringen af sommerhuslovens *§ 10, stk. 2, 1. pkt.,* at »De i § 10 a, stk. 1 og 2, nævnte myndigheder« ændres til »Tilsynsmyndigheden«.

Den foreslåede ændring er uden indholdsmæssig betydning. Ændringen er af ordensmæssig karakter, og den foreslås for at ensarte henvisningen til den relevante tilsynsmyndighed.

Det vil således fortsat være by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen, der, inden for det område som vedkommende myndighed fører tilsyn med, på ejerens

bekostning kan lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen.

Til nr. 3

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 1, at by-, land- og transportministeren påser overholdelsen af loven og af de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, jf. dog stk. 2.

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af § 4 og af de regler, der er fastsat med hjemmel i sommerhuslovens § 2, stk. 2 og 3, § 3 og § 3 a, jf. § 1, stk. 1, nr. 3, og stk. 3. Det følger endvidere af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen kan bistå by-, land- og transportministeren med undersøgelser og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for dennes tilsyn med overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Ministeriet foreslår, at der i sommerhuslovens *§ 10 a, stk. 1,* efter »jf. dog stk. 2« indsættes »og regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2«.

Den foreslåede ændring vil indebære, at det af bestemmelsen kommer til at fremgå, at udgangspunktet om, at by-, land- og transportministeren påser overholdelsen af loven og af de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, også fraviges for så vidt angår regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2, i sommerhusloven.

Efter det foreslåede § 10 d, stk. 2, vil by-, land- og transportministeren således kunne delegere kompetencen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, til den enkelte kommunalbestyrelse. Der henvises herved til lovforslagets § 1, nr. 12, og bemærkningerne dertil.

Til nr. 4

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 4, at kommunalbestyrelsen, når det er nødvendigt for at kunne bistå by-, land- og transportministeren med førelsen af dennes tilsyn med overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, kan 1) behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige

myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, 2) behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen ud over de tilfælde, som er nævnt i nr. 1, er i besiddelse af, og 3) få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.

Ministeriet foreslår, at der i sommerhuslovens *§ 10 a, stk. 4,* efter »Kommunalbestyrelsen kan« indsættes »når det er nødvendigt som bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, og«.

Den foreslåede ændring vil indebære, at kommunalbestyrelsen også kan behandle oplysninger m.v. efter lovens § 10 a, stk. 4, nr. 1-3, når det er nødvendigt som bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2. Det vil dreje sig om tilfælde, hvor en kommunalbestyrelse har fået delegeret opgaven med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, og hvor behandling af oplysninger m.v. er nødvendigt som led kommunalbestyrelsens løsning af denne opgave.

Med den foreslåede ændring er der alene foreslået en udvidelse af kredsen af sager, hvor kommunalbestyrelsen kan behandle m.v. oplysninger i medfør af sommerhuslovens § 10, stk. 4, nr. 1-3. Der er ikke sket ændringer i forhold til, hvordan kommunalbestyrelsen kan behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger samt få terminaladgang.

Til nr. 5

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 5, nr. 1, at by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en mistanke om overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig kan indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.

Det følger af bemærkningerne til bestemmelsen, jf. Folketingstidende 2018-19 (1. samling), tillæg A, L 188 som fremsat, side 23, at det er en betingelse, at de forbrugsoplysninger, der indhentes, er nødvendige til at opfylde formålet, hvilket betyder, at oplysningerne alene kan indhentes som led i ministerens tilsyn eller kommunalbestyrelsens bistand til førelse heraf.

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 5, nr. 2, at by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen til brug for undersøgelse af en mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af en ejers eller brugers fulde helårsbolig kan opsøge udvalgte husstande. Adgangen strækker sig dog alene hen til husstandens dør. By-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen kan efter bestemmelsen ikke overskride dørtærsklen eller komme ind i boligen. By-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen kan dog med tilladelse fra ejendommens ejer eller bruger betræde et fællesareal.

Ministeriet foreslår med ændringen af sommerhuslovens *§ 10 a, stk. 5,* at der efter »kommunalbestyrelsen« indsættes », herunder hvor kommunalbestyrelsen er bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2,«.

Den foreslåede ændring er en sproglig ændring af bestemmelsens ordlyd med det formål at tydeliggøre, at bestemmelsen også vil give mulighed for, at kommunalbestyrelsen udnytter beføjelserne i sommerhuslovens § 10 a, stk. 5, nr. 1 og 2, i forbindelse med kommunalbestyrelsens tilsyn med overholdelse af lovens § 5, og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Det vil være tilfældet, hvor kommunalbestyrelsen efter regler fastsat med hjemmel i det foreslåede § 10 d, stk. 2, som affattet ved lovforslagets § 1, nr. 12, har fået delegeret tilsynskompetencen.

Til nr. 6

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 7, at de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder påser, at påbud og forbud efter denne lov efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser overholdes.

De myndigheder, der er nævnt i sommerhuslovens § 10 a, stk. 1 og 2, er by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen.

Ministeriet foreslår med ændringen af sommerhuslovens *§ 10 a, stk. 7,* at »De i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« ændres til »Tilsynsmyndigheden«.

Den foreslåede ændring er uden indholdsmæssig betydning. Ændringen er af ordensmæssig karakter, og den foreslås for at ensarte henvisningen til den relevante tilsynsmyndighed.

Det vil således fortsat være by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen, der, inden for det område som vedkommende myndighed fører tilsyn med, vil skulle påse, at påbud og forbud efter loven efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser overholdes.

Med det foreslåede § 10 d, stk. 2, kan by-, land- og transportministeren delegere opgaven med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, til den enkelte kommunalbestyrelse. Efter delegation vil forpligtelsen efter § 10 a, stk. 7, for så vidt angår lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, påhvile kommunalbestyrelsen.

Til nr. 7

Det følger af sommerhuslovens § 10 a, stk. 8, at hvis en af de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder bliver opmærksomme på et ulovligt forhold, skal den pågældende myndighed søge forholdet lovliggjort, medmindre der er tale om forhold af ganske underordnet betydning.

Ministeriet foreslår med ændringen af sommerhuslovens *§ 10 a, stk. 8,* at ændre »de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« til »tilsynsmyndigheden«.

Den foreslåede ændring er uden indholdsmæssig betydning. Ændringen er af ordensmæssig karakter, og den foreslås for at ensarte henvisningen til den relevante tilsynsmyndighed.

Det vil således fortsat være by-, land- og transportministeren og kommunalbestyrelsen, der, inden for det område som vedkommende myndighed fører tilsyn med, skal søge ulovlige forhold lovliggjort, medmindre der er tale om forhold af ganske underordnet betydning.

Med det foreslåede § 10 d, stk. 2, kan by-, land- og transportministeren delegere opgaven med at påse overholdelsen af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, til den enkelte

kommunalbestyrelse. Efter delegation vil forpligtelsen efter § 10 a, stk. 8, for så vidt angår lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, påhvile kommunalbestyrelsen.

Til nr. 8

Sommerhusloven indeholder ikke regler om pligt for udbydere af formidlingstjenester som f.eks. onlineplatforme og for ejere og brugere af fast ejendom til at give oplysninger til tilsynsmyndigheden til brug for dennes tilsyn efter loven.

Det er derfor frivilligt for de pågældende, om de efter anmodning fra en tilsynsmyndighed vil give de oplysninger, som tilsynsmyndigheden anmoder om.

I artikel 10 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 2065 af 19. oktober 2022 om et indre marked for digitale tjenester og om ændring af direktiv 2000/31/EF (forordning om digitale tjenester) (herefter DSA-forordningen) er fastsat visse minimumskrav til indholdet af påbud til udbydere af formidlingstjenester om at give oplysninger og visse krav vedrørende behandlingen af sådanne påbud. DSA-forordningens artikel 10 udgør ikke i sig selv en hjemmel til at udstede påbud, men med bestemmelsen er fastsat minimumskrav til påbud udstedt med hjemmel i anden EU-ret eller national ret.

Det fremgår af DSA-forordningens artikel 13, at udbydere af formidlingstjenester, der ikke er etableret i Unionen, men som udbyder tjenester i Unionen, skriftligt skal udpege en juridisk eller fysisk person til at være deres retlige repræsentant i en af de medlemsstater, hvor de udbyder deres tjenester. Dette indebærer, at lovforslaget vil kunne håndhæves i Danmark uanset, om formidlingstjenesten er etableret inden eller udenfor EU.

Det følger af § 16, stk. 2, i håndhævelsesloven, at myndigheders påbud til udbydere af formidlingstjenester om at give oplysninger om tjenestens brugere skal opfylde betingelserne i artikel 10, stk. 2, i forordningen om digitale tjenester.

Sommerhusloven indeholder heller ikke regler om påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor indhold på deres tjenester om udlejning i strid med reglerne i loven.

I artikel 9 i DSA-forordningen er der fastsat visse krav til indholdet af påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind overfor ulovligt indhold og visse krav vedrørende behandlingen af sådanne påbud. DSA-forordningens artikel 9 udgør ikke i sig selv en hjemmel til at udstede påbud, men med bestemmelsen er fastsat minimumskrav til påbud udstedt med hjemmel i anden EU-ret eller national ret.

Det følger af § 16, stk. 1, i håndhævelsesloven, at myndigheders påbud til udbydere af formidlingstjenester om at gribe ind over for ulovligt indhold skal opfylde betingelserne i artikel 9, stk. 2, i DSA-forordningen.

Sommerhusloven indeholder endeligt ikke regler om en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejeren af en ejendom, når tilsynsmyndigheden i forbindelse med sit tilsyn efter sommerhusloven konstaterer, at en bruger af ejendommen har udlejet denne i strid med sommerhuslovens regler.

Ministeriet foreslår at indsætte et nyt *§ 10 a, stk. 9,* i sommerhusloven, hvorefter ejere og brugere af fast ejendom efter anmodning fra tilsynsmyndigheden skal give alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje af den faste ejendom i henhold til § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Med den foreslåede bestemmelse vil ejere og brugere af fast ejendom blive forpligtede til efter anmodning fra en tilsynsmyndighed at give alle oplysninger, som er af betydning for gennemførelse af en konkret tilsynssag, og som ejeren eller brugeren måtte have i deres besiddelse.

Ved ejere af fast ejendom skal forstås personer eller virksomheder, som efter de almindelige formueretlige regler har ejendoms- og dispositionsretten over den faste ejendom, som tilsynssagen vedrører. I praksis ofte den tinglyste ejer.

Ved brugere af fast ejendom skal forstås personer eller virksomheder, der anvender eller har anvendt hele eller dele af den faste ejendom, som tilsynssagen vedrører. Lejere, fremlejere eller andelshavere er f.eks. brugere. En lejer, der fremlejer den faste ejendom, vil også være bruger.

Sidestillet med ejere og brugere vil være medlemmer af disses husstand, som lovligt og faktisk anvender eller har anvendt den pågældende faste ejendom. Der henvises til pkt. 2.1.1. om gældende ret om medlemmer af husstanden.

Oplysningspligten vil kun påhvile ejere og brugere af fast ejendom, der udlejer eller fremlejer deres faste ejendom, eller tidligere har gjort det, og hvor udlejningen eller fremlejen er genstand for den pågældende tilsynssag. Oplysningspligten vil derfor ikke omfatte f.eks. en turist, der alene lejer en bolig.

Derudover vil det kun være oplysninger, som er af betydning for gennemførelsen af den konkrete tilsynssag, der vil kunne kræves afgivet. Det vil f.eks. kunne dreje sig om oplysninger om ejer- og brugsforhold, om udlejningsenhedens karakter, eksempelvis om det er en helårsbolig, sommerhus, hotel eller andet, om perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug og om udlejningsaktivitet. Også oplysninger om økonomiske og regnskabsmæssige forhold vil kunne kræves afgivet, herunder oplysninger om lejeindtægter.

Den foreslåede oplysningspligt vil skulle administreres i overensstemmelse med retten til ikke at inkriminere sig selv, der følger af § 10 i lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1121 af 12. november 2019.

Kompetencen til at anmode om oplysninger vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 1, og kommunalbestyrelsen for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 2.

Derudover vil kommunalbestyrelserne kunne gøre brug af oplysningspligten, hvor kommunalbestyrelsen efter anmodning har fået delegeret tilsynskompetence ved regler fastsat i medfør af den foreslåede § 10 d, stk. 2, jf. dette lovforslags § 1, nr. 12.

Ejere og brugere vil skulle have en rimelig frist til at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden anmoder om. Fristen vil afhænge af sagens kompleksitet og omfanget af oplysninger, men udgangspunktet er som nævnt under pkt. 2.1.2., at en frist på 14 kalenderdage anses for at være rimelig.

Manglende overholdelse af pligten til at give oplysninger efter den foreslåede bestemmelse vil kunne straffes med bøde, jf. dette lovforslags § 1, nr. 10.

Tilsynsmyndigheden vil i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som foreslås ændret med dette lovforslags § 1, nr. 12, i et administrativt bødeforelæg kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af oplysningspligten kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

Ministeriet foreslår endvidere at indsætte et nyt *§ 10 a, stk. 10,* i sommerhusloven, hvorefter tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for tilsynets gennemførelse. Bestemmelsen er rettet mod overholdelse af reglerne om erhvervsmæssig udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4 og om udlejning af egen fulde helårsbolig i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse drejer sig om påbud rettet mod udbydere af formidlingstjenester. Formidlingstjenester vil skulle forstås i overensstemmelse med definitionen i artikel 3, litra g, i DSA-forordningen.

Ved en formidlingstjeneste skal således forstås en af følgende informationssamfundstjenester: 1) "ren videreformidling" ("mere conduit"), der består i transmission på et kommunikationsnet af information, som leveres af en tjenestemodtager, eller levering af adgang til et kommunikationsnet, 2) "caching", der består i transmission på et kommunikationsnet af information, som leveres af en tjenestemodtager, der involverer automatisk, mellemliggende og midlertidig lagring af denne information og udføres alene med det formål at gøre senere transmission af informationen til andre modtagere efter disses anmodning mere effektiv, eller 3) en "hosting"-tjeneste, der består i lagring af information leveret af en tjenestemodtager på dennes anmodning.

En onlineplatform er et eksempel på en formidlingstjeneste. Ved en onlineplatform forstås efter DSA-forordningens artikel 3, litra i, en hostingtjeneste, som på anmodning af en tjenestemodtager lagrer og udbreder information til offentligheden, medmindre

denne aktivitet udgør en mindre og rent accessorisk funktion, der er knyttet til en anden tjeneste, eller udgør en mindre funktionalitet ved den primære tjeneste, og som af objektive og tekniske grunde ikke kan anvendes uden denne anden tjeneste, og hvis integration i den anden tjeneste af denne funktion eller funktionalitet ikke er et middel til at omgå anvendeligheden af forordningen.

Onlineplatforme kan f.eks. anvendes til formidling af udlejning af fast ejendom, herunder udlejning til ferie- og fritidsformål.

Påbud om at give oplysninger i medfør af den foreslåede bestemmelse vil skulle ske i overensstemmelse med de krav, der følger af artikel 10 i DSA-forordningen. Det vil indebære, at påbud, jf. DSA-forordningens artikel 10, stk. 2, litra a, som minimum skal indeholde 1) en henvisning til retsgrundlaget i EU-retten eller national ret for påbuddet, 2) angivelse af den udstedende myndighed, 3) tydelige oplysninger, der sætter udbyderen af formidlingstjenester i stand til at identificere den eller de specifikke modtagere, som der anmodes om oplysninger om, f.eks. et eller flere kontonavne eller entydige identifikatorer, 4) en begrundelse for det formål, hvortil oplysningerne er påkrævede, og hvorfor kravet om at give oplysningerne er nødvendigt og forholdsmæssigt for at fastslå, om modtagerne af formidlingstjenesterne overholder gældende EU-ret eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, medmindre en sådan begrundelse ikke kan gives af hensyn til forebyggelse, efterforskning, afsløring eller retsforfølgning af strafbare handlinger, 5) information om klagemekanismer, der er tilgængelige for udbyderen og for de berørte tjenestemodtagere og 6) i påkommende tilfælde oplysninger om, hvilken myndighed der skal modtage information om implementeringen af påbuddene.

Disse krav vil supplere de almindelige krav til afgørelsessager om begrundelse m.v. i kap. 6 i forvaltningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Termen tjenestemodtager vil skulle forstås i overensstemmelse med DSA-forordningens artikel 3, litra b. Ved en tjenestemodtager skal således forstås enhver fysisk eller juridisk person, som anvender en formidlingstjeneste, navnlig med henblik på at søge information eller gøre information tilgængelig.

En tjenestemodtager kan f.eks. være en person eller virksomhed, der via en onlineplatform udlejer hele eller dele af sin faste ejendom til ferie- og fritidsformål, eller en person eller virksomhed, der via en onlineplatform lejer fast ejendom til ferie- og fritidsformål.

At der i medfør at den foreslåede bestemmelse kan meddeles påbud om at give specifikke oplysninger om én eller flere individuelle tjenestemodtagere vil indebære, at påbud skal vedrøre oplysninger om én eller flere tjenestemodtagere. Tilsynsmyndigheden vil derfor ikke i medfør af den foreslåede bestemmelse kunne påbyde udbyderen at give oplysninger om en bredere ubestemt kreds af tjenestemodtagere. Tilsynsmyndigheden vil f.eks. ikke kunne påbyde en udbyder af en formidlingstjeneste at give oplysninger om alle udlejere i en bestemt bydel eller alle personer, der via onlineplatformen har udlejet deres bolig i mere end et vist antal dage. Tilsynsmyndigheden vil således alene kunne påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere individuelle tjenestemodtagere.

Kravet vil derudover indebære, at oplysningerne, der påbydes udleveret, skal vedrøre en tjenestemodtager. Dette vil f.eks. kunne dreje sig om tjenestemodtagerens identitet og adresse, men det kan også dreje sig om tjenestemodtagerens aktiviteter, som er af betydning for tilsynssagen, herunder f.eks. dennes udlejningsaktiviteter.

Endeligt vil påbud skulle vedrøre specifikke oplysninger, hvilket vil indebære, at det i påbuddet nærmere skal være specificeret, hvilke oplysninger der ønskes givet.

De oplysninger, som tilsynsmyndigheden kan påbyde udbyderen af formidlingstjenesten at give, skal indhentes med henblik på at fastslå, om tjenestemodtageren overholder de regler i sommerhusloven, som myndigheden fører tilsyn med. Kun oplysninger, som er af betydning for gennemførelse af en konkret tilsynssag mod en tjenestemodtager, vil således kunne kræves afgivet med hjemmel i den foreslåede bestemmelse.

Tilsynsmyndigheden vil endvidere alene kunne påbyde udbyderen af formidlingstjenesten at give oplysninger, der allerede er indsamlet med henblik på ydelse af tjenesten, og som er under udbyderens kontrol, jf. DSA-forordningens artikel 10, stk. 2, litra b.

Ved udstedelsen af påbud vil tilsynsmyndigheden i øvrigt skulle iagttage DSA-forordningens artikel 10, stk. 2, litra c, der indeholder krav til, hvilket sprog påbuddet skal fremsendes på.

Kompetencen til at anmode om oplysninger vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 1, og kommunalbestyrelsen for så vidt angår tilsyn efter lovens § 10 a, stk. 2, og tilsyn efter regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 12.

Udbydere af formidlingstjenester skal have en rimelig frist til at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden påbyder dem at afgive. Fristen vil afhænge af sagens kompleksitet og omfanget af oplysninger, men udgangspunktet er, som nævnt under pkt. 2.1.2., at en frist på 7 kalenderdage vil være rimelig for en professionel aktør.

Manglende overholdelse af påbud om at give oplysninger efter den foreslåede bestemmelse vil kunne straffes med bøde, jf. lovens § 10 b, stk. 1, nr. 3, som ændret med dette lovforslags § 1, nr. 9.

Tilsynsmyndigheden vil i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som foreslås ændret med denne lovs § 1, nr. 11, i et administrativt bødeforelæg kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af påbud om at give oplysninger udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

Det bemærkes i øvrigt, at der med DSA-forordningens artikel 10, stk. 3 og 4, er fastsat nærmere regler om, at den myndighed, der har udstedt påbuddet, skal orientere koordinatoren for digitale tjenester om dette og om udbydere af formidlingstjenesters svar på et sådant samt om koordinatoren for digitale tjenesters orientering af alle øvrige digitale tjenestekoordinatorer.

Derudover indeholder DSA-forordningens artikel 10, stk. 5, et krav om, at udbydere af formidlingstjenester skal underrette den berørte tjenestemodtager om det modtagne påbud og implementeringen heraf.

Tilsynsmyndigheden kan rette påbud omfattet af sommerhuslovens § 10 a, stk. 10, til udbydere af formidlingstjenester etableret i andre medlemsstater, uden at betingelserne i artikel 3, stk. 4, skal være opfyldt, jf. præambelbetragtning 38 i DSA-forordningen.

Ministeriet foreslår endvidere at indsætte et nyt *§ 10 a, stk. 11,* i sommerhusloven, hvorefter tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med reglerne om erhvervsmæssig udlejning i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4 og om udlejning af egen fulde helårsbolig i § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse drejer sig om påbud til udbydere af formidlingstjenester. Formidlingstjenester vil skulle forstås i overensstemmelse med definitionen i artikel 3, litra g, i DSA-forordningen, jf. nærmere herom ovenfor.

Påbud om at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning vil skulle ske i overensstemmelse med de krav, der følger af artikel 9 i DSA-forordningen. Det vil indebære, at påbud, jf. DSA-forordningens artikel 9, stk. 2, litra a, som minimum skal indeholde 1) en henvisning til retsgrundlaget i EU-retten eller national ret for påbuddet, 2) en begrundelse for, hvorfor informationen er ulovligt indhold, med henvisning til én eller flere specifikke bestemmelser i EU-retten eller national ret, som er i overensstemmelse med EU-retten, 3) angivelse af den udstedende myndighed, 4) tydelige oplysninger, der sætter udbyderen af formidlingstjenester i stand til at identificere og lokalisere det pågældende ulovlige indhold såsom en eller flere URL'er og om nødvendigt yderligere oplysninger, 5) information om klagemekanismer, der er tilgængelige for udbyderen af formidlingstjenesterne og for den tjenestemodtager, som leverede indholdet, og 6) hvor det er relevant, oplysninger om, hvilken myndighed der skal tilsendes oplysninger om implementeringen af påbuddene.

Disse krav vil supplere de almindelige krav til afgørelsesager om begrundelse m.v. i forvaltningslovens kap. 6.

Det indebærer også, jf. DSA-forordningens artikel 9, stk. 2, litra b, at påbuddets territoriale anvendelsesområde skal være fastsat, og at det skal være begrænset til, hvad der er strengt nødvendigt for at nå dets mål.

Formålet med at udstede påbud om at fjerne annoncer eller blokere for udlejning er at undgå yderligere udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. i strid med de nævnte bestemmelser. Udlejning i strid med reglerne vil også kunne ske til lejere, der ikke opholder sig i Danmark. Påbud, der udstedes i medfør af den foreslåede bestemmelse, vil derfor også almindeligvis skulle omfatte annoncering for de pågældende boliger m.v. i andre lande, hvis påbuddet skal være effektivt og virke begrænsende for yderligere udlejning i strid med de nævnte regler.

Der vil efter den foreslåede bestemmelse alene kunne udstedes påbud om at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Det vil indebære, at tilsynsmyndigheden senest på tidspunktet for udstedelsen af påbuddet skal have konstateret, at udlejning af den pågældende udlejningsenhed er i strid med enten sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1. Ved overtrædelser af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, vil en overtrædelse være konstateret, når tilsynsmyndigheden har truffet afgørelse om, at udlejningen er i strid med de pågældende bestemmelser.
En overtrædelse af sommerhuslovens § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, vil være konstateret, når tilsynssagen er afsluttet ved vedtagelsen af et bødeforelæg i medfør af § 10 c eller ved, at overtrædelsen er fastslået ved domstolene.

Det vil også indebære, at der ikke i medfør af den foreslåede bestemmelse kan udstedes påbud om indgreb, der er mere vidtgående, end hvad der er nødvendigt for at undgå yderligere udlejning i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller sommerhuslovens § 5, jf. § 6, stk. 1. For så vidt angår tilfælde, hvor der er konstateret udlejning i strid med lovens § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, vil det f.eks. betyde, at et påbud om blokering for bookinger alene kan vedrøre bookinger i det kalenderår, hvor der er konstateret udlejning udover de udlejningsgrænser, der er gældende for den pågældende bolig.

Ved udstedelsen af påbud vil tilsynsmyndigheden i øvrigt skulle iagttage DSA-forordningens artikel 9, stk. 2, litra c, der indeholder krav til, hvilket sprog påbuddet skal fremsendes på.

Kompetencen til at meddele påbud i medfør af den foreslåede bestemmelse vil tilkomme tilsynsmyndigheden, hvilket i udgangspunktet vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation), jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen vil dog være tilsynsmyndighed i forhold til sager om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvis en kommunalbestyrelse har fået delegeret kompetencen ved regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, som affattet ved dette lovforslags § 1, nr. 12.

Udbydere af formidlingstjenester skal have en rimelig frist til at efterkomme påbud udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse. Udgangspunktet er, som nævnt under pkt. 2.1.2, at en frist på 7 kalenderdage vil være rimelig for en professionel aktør.

Manglende overholdelse af påbud om at fjerne en annonce eller blokere for bookinger efter den foreslåede bestemmelse vil kunne straffes med bøde, jf. sommerhuslovens § 10 b, stk. 1, nr. 3, som ændret med dette lovforslags § 1, nr. 9.

Tilsynsmyndigheden vil i medfør af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, som foreslås ændret med denne lovs § 1, nr. 11, i et administrativt bødeforelæg kunne tilkendegive, at en sag om manglende efterlevelse af et påbud udstedt i medfør af den foreslåede bestemmelse kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

Det bemærkes i øvrigt, at der med DSA-forordningens artikel 9, stk. 3 og 4, er fastsat nærmere regler om, at den myndighed, der har udstedt påbuddet, skal orientere koordinatoren for digitale tjenester om dette og om udbydere af formidlingstjenesters svar på et sådant samt om koordinatoren for digitale tjenesters orientering af alle øvrige digitale tjenestekoordinatorer.

Derudover indeholder DSA-forordningens artikel 9, stk. 5, krav om udbydere af formidlingstjenesters underretning af den berørte tjenestemodtager om det modtagne påbud og implementeringen heraf.

Tilsynsmyndigheden kan rette påbud omfattet af sommerhuslovens § 10 a, stk. 11, til udbydere af formidlingstjenester etableret i andre medlemsstater, uden at betingelserne

i DSA-forordningens artikel 3, stk. 4, skal være opfyldt, jf. præambelbetragtning 38 i DSA-forordningen.

Endeligt foreslås det at indsætte et nyt *§ 10 a, stk. 12,* i sommerhusloven, hvorefter tilsynsmyndigheden så vidt muligt skal orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1.

Forpligtelsen til så vidt muligt at orientere ejeren af en fast ejendom vil indebære, at tilsynsmyndigheden skal gøre alle rimelige forsøg på at identificere ejeren af den faste ejendom, f.eks. ved opslag i offentlige registre, samt på at kontakte en identificeret ejer med henblik på at orientere om brugerens overtrædelse.

Orienteringspligten vil indtræde ved en konstateret overtrædelse. Ved overtrædelser af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, vil en overtrædelse være konstateret, når tilsynsmyndigheden har truffet afgørelse om, at udlejningen er i strid med de pågældende bestemmelser.
Ved overtrædelser af sommerhuslovens § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, vil en overtrædelse være konstateret, når tilsynssagen er afsluttet ved vedtagelsen af et bødeforelæg i medfør af sommerhuslovens § 10 c eller ved, at overtrædelsen er fastslået ved domstolene.

Forpligtelsen til at orientere ejeren om en brugers overtrædelse vil påhvile tilsynsmyndigeden, hvilket i udgangspunktet vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation), jf. sommerhuslovens § 10 a, stk. 1. Kommunalbestyrelsen vil dog være tilsynsmyndighed i forhold til sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1, hvis en kommunalbestyrelse har fået delegeret kompetencen ved regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2.

Til nr. 9

Det følger af sommerhuslovens § 10 b, stk. 1, nr. 1-3, at den, der overtræder lovens § 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, overtræder vilkår, der er fastsat efter § 2, eller undlader at efterkomme et påbud efter § 10, stk. 3, straffes med bøde.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.5.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Som anført under pkt. 2.5.2.1. følger det af den politiske aftale af 2026, at parterne bag aftalen er enige om at forhøje det vejledende bødeniveau for overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, og at bødeniveauet fortsat skal være proportionalt med det antal dage, som boligen har været udlejet over de tilladte udlejningsgrænser.

Ministeriet foreslår derfor, at bestemmelsen skærpes, således, at de vejledende bødeniveauer for overtrædelse af udlejningsgrænserne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, forhøjes sådan, at en overskridelse på op til og med 4 dage straffes med en bøde på 5.000 kr., en overskridelse på over 4 dage og op til og med 12 dage straffes med en bøde på 15.000 kr., en overskridelse på over 12 dage og op til og med 40 dage straffes med en bøde på 40.000 kr., en overskridelse på over 40 dage og op til og med 180 dage straffes med en bøde på 60.000 kr., og en overskridelse på over 180 dage straffes med en bøde på 100.000 kr.

Som det fremgår af bemærkningerne i pkt. 2.5.2.1. kan det ikke udelukkes, at der kan forekomme tilfælde, hvor der sker gentagne overtrædelser af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Med lovforslaget tilsigtes det ikke, i udgangspunktet, at fastsætte en forøget straf i gentagelsestilfælde. Har en ejer eller bruger eksempelvis 2 gange overtrådt § 5 med mindre end 5 dage vil pågældende skulle straffes med 2 bøder af 5.000 kr. uden at bødestraffen forhøjes på grund af gentagne overtrædelser af bestemmelsen.

Tilsvarende reduceres den samlede bødestørrelse heller ikke ved gentagne overtrædelser. Udgangspunktet er således, at hver enkelt overtrædelse vil skulle straffes i henhold til ovenfor anførte strafniveau uanset antallet af overtrædelser, der kan henføres til ejeren eller brugeren og uanset hvilke tidsperioder de kan henføres til.

Det samme vil være gældende, hvis ejeren eller brugerens omhandlede boliger er beliggende i flere forskellige kommuner. Som i gentagelsestilfælde, som beskrevet ovenfor, vil bødestraffen beløbsmæssigt skulle fastsættes uafhængigt af ejerens eller brugerens boliger er beliggende i samme eller i forskellige kommuner. Den enkelte

kommunalbestyrelse vil derfor kunne fastsætte bødestraffen uafhængigt af om ejeren eller brugeren også har boliger i andre kommuner, og også i disse kommuner har overtrådt sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

I begge tilfælde gælder altså, at bødestraffen sammenlægges for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

Det følger endvidere af den politiske aftale af 2026, at parterne bag aftalen er enige om at indføre et skærpet vejledende bødeniveau for overtrædelser af sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning, hvor udlejningen foregår som drift af »skyggehotel«. For en nærmere beskrivelse af begrebet skyggehoteller henvises til bemærkningerne i pkt. 2.5.2.1.

For overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, ved udlejning som »skyggehotel« foreslås der derfor et vejledende bødeniveau for overtrædelse af denne bestemmelse pr. udlejningsenhed i hvert kalenderår, den ulovlige udlejning har fundet sted. Det vejledende bødeniveau foreslås at udgøre 50.000 kr. pr. udlejningsenhed for kalenderår, hvor enheden har været udlejet i strid med reglerne.

Det vil betyde, at hvis en virksomhed i løbet af et kalenderår har udlejet tre lejligheder til ferie- og fritidsformål m.v. i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 4, vil det samlede vejledende bødeniveau for kalenderåret udgøre 150.000 kr., idet bødestraffen sammenlægges for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

I tilfælde, hvor der foreligger skærpende omstændigheder ved overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, ved udlejning som »skyggehotel« foreslås det, at domstolene gives mulighed for at fastsætte en højere straf end den ovenfor skitserede.

Skærpende omstændigheder kan f.eks. være høj udlejningsaktivitet, høj grad af organiseret og professionel udlejning eller hvor der er tale om gentagelsestilfælde. For en nærmere beskrivelse henvises til bemærkningerne i pkt. 2.5.2.1.

Fastsættelsen af straffen vil således fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger

skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Til nr. 10

Det følger af sommerhuslovens § 10 b, stk. 1, nr. 1, at den, der overtræder § 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, straffes med bøde. Det følger endvidere at § 10 b, stk. 1, nr. 3, at den der undlader at efterkomme påbud efter § 10, stk. 3, straffes med bøde.

Ministeriet foreslår med ændringen af sommerhuslovens *§ 10 b, stk. 1, nr. 3,* at »§ 10, stk. 3.« ændres til: »§ 10, stk. 3, og § 10 a, stk. 10 og 11, eller«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at også undladelser af at efterkomme påbud udstedt i medfør af de foreslåede § 10 a, stk. 10 og 11, straffes med bøde. Det vil dreje sig om påbud til udbydere af formidlingstjenester om at give visse oplysninger og om at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Der henvises herved i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 8, og bemærkningerne dertil.

Påbud efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 10 og 11, vil være rettet mod udbydere af formidlingstjenester, hvilket almindeligvis vil være juridiske personer. En juridisk person vil kunne straffes for manglende efterkommelse af de nævnte påbud, jf. sommerhuslovens § 10 b, stk. 3.

Ministeriet foreslår et vejledende bødeniveau på 25.000 kr. pr. påbud for udbydere af formidlingstjenesters manglende efterkommelse af påbud udstedt med hjemmel i de foreslåede § 10 a, stk. 10 og 11, i sommerhusloven.

Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme tilfælde, hvor der sker gentagne overtrædelser af de foreslåede § 10 a, stk. 10 og 11.

På samme måde som det er foreslået under punkt 2.5.2.1. om skyggehoteller, er det ikke tilsigtet, at gentagne overtrædelser af de foreslåede § 10 a, stk. 10-11, i udgangspunktet, skal medføre en forøget straf. Har en formidlingstjeneste eksempelvis 3 gange overtrådt § 10 a, stk. 10, indenfor en kortere årrække, ved at undlade at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden kan afkræve efter bestemmelsen, vil

formidlingstjenesten skulle straffes med 3 bøder af 25.000 kr. uden at bødestraffen forhøjes på grund af gentagne overtrædelser af bestemmelsen.

Tilsvarende reduceres den samlede bødestørrelse heller ikke ved gentagne overtrædelser. Udgangspunktet er således, at hver enkelt overtrædelse vil skulle straffes i henhold til ovenfor anførte strafniveau uanset antallet af overtrædelser, der kan henføres til formidlingstjenesten og uanset hvilke tidsperioder de kan henføres til. Bødestraffen sammenlægges altså for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Til nr. 11

Ministeriet foreslår, at der indsættes et nyt *§ 10 b, stk. 1, nr. 4,* i sommerhusloven, hvorefter den, der undlader at give oplysninger efter sommerhuslovens 10 a, stk. 9, straffes med bøde.

Det foreslåede nye nummer vil indebære, at ejere og brugeres undladelse af at give oplysninger, som tilsynsmyndigheden har anmodet om i medfør af det foreslåede § 10 a, stk. 9, straffes med bøde. Om ejere og brugere af fast ejendoms forpligtelse til at give oplysninger henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 8, og bemærkningerne dertil.

Hvis ejeren eller brugeren af en fast ejendom er en juridiske person, og tilsynsmyndigheden har anmodet den juridiske person om at give oplysninger, vil den juridiske persons undladelse af at give oplysninger kunne straffes, jf. sommerhuslovens § 10 b, stk. 3.

For ejere eller brugere, som er juridiske personer, foreslås et vejledende bødeniveau på 25.000 kr. for overtrædelse af den foreslåede § 10 a, stk. 9. For ejere eller brugere, som er fysiske personer, foreslås et vejledende bødeniveau på 5.000 kr. for overtrædelse af bestemmelsen.

Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme tilfælde, hvor der sker gentagne overtrædelser af de foreslåede § 10 a, stk. 9.

Det er ikke tilsigtet, at gentagne overtrædelser af den foreslåede § 10 a, stk. 9, i udgangspunktet, skal medføre en forøget straf. Har en ejer eller bruger eksempelvis 3 gange overtrådt den foreslåede § 10 a, stk. 9, indenfor en kortere årrække, ved at undlade at afgive de oplysninger, som tilsynsmyndigheden kan afkræve efter bestemmelser, vil ejeren eller brugeren skulle straffes med 3 bøder af 5.000 kr. uden at bødestraffen forhøjes på grund af gentagne overtrædelser af bestemmelsen.

Tilsvarende reduceres den samlede bødestørrelse heller ikke ved gentagne overtrædelser. Udgangspunktet er således, at hver enkelt overtrædelse vil skulle straffes i henhold til ovenfor anførte strafniveau uanset antallet af overtrædelser, der kan henføres til ejeren eller brugeren og uanset hvilke tidsperioder de kan henføres til. Bødestraffen sammenlægges altså for hver overtrædelse efter princippet om absolut kumulation.

Fastsættelsen af straffen vil således fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Til nr. 12

Det følger af sommerhuslovens § 10 c, stk. 1, at by-, land- og transportministeren i sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i et bødeforelæg kan tilkendegive, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde.

Efter sommerhuslovens § 10 c, stk. 2, finder § 834, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2, i retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1298 af 7. november 2025, om krav til indholdet af anklageskriftet og retsplejelovens bestemmelser om, at en sigtet ikke er forpligtet til at udtale sig, tilsvarende anvendelse på et bødeforelæg efter stk. 1.

Vedtages et bødeforelæg bortfalder videre forfølgning, og vedtagelsen har samme virkning som en dom, jf. sommerhuslovens § 10 c, stk. 3.

Ministeriet foreslår med ændringen i sommerhuslovens *§ 10 c, stk. 1,* at »Ministeren for byer og landdistrikter« ændres til »Tilsynsmyndigheden«, og at der efter »§ 6, stk. 1,« indsættes » og i sager om overtrædelse af § 10 a, stk. 9-11, der vedrører tilsyn med overholdelsen af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1,«.

Den foreslåede ændring vil for det første indebære, at kompetencen til at udstede administrative bødeforelæg vil tilkomme »tilsynsmyndigheden«. Derved vil en kommunalbestyrelse, der har overtaget kompetencen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, ved regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2, kunne udstede administrative bødeforelæg.

Den foreslåede ændring vil derudover indebære, at sager om overtrædelse af de foreslåede § 10 a, stk. 9-11, også vil kunne afgøres uden retssag ved vedtagelsen af et bødeforelæg. Dette omfatter sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, hvor Plan- og Landdistriktsstyrelsen fører tilsyn, samt sager om overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvor tilsynet føres af enten Plan- og Landdistriktsstyrelsen eller en kommunalbestyrelse, der har overtaget tilsynsopgaven i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2.

Det vil dreje sig om sager, hvor en ejer eller bruger af fast ejendom har undladt at give oplysninger efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 9. Det vil også dreje sig om sager, hvor en udbyder af en formidlingstjeneste har undladt at efterkomme et påbud om at give specifikke oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, jf. den foreslåede § 10 a, stk. 10, eller påbud om at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer, jf. den foreslåede § 10 a, stk. 11.

Kompetencen til at udstede administrative bødeforelæg for overtrædelse af de foreslåede § 10 a, stk. 9-11, vil tillige tilkomme »tilsynsmyndigheden«, hvilket enten vil være by-, land- og transportministeren (Plan- og Landdistriktsstyrelsen efter delegation) eller en kommunalbestyrelse, hvor tilsynskompetencen måtte være delegeret til den pågældende kommunalbestyrelse.

Størrelsen af den administrative bøde vurderes konkret i de enkelte sager, dog således at de vejledende bødeniveauer, som er angivet under bemærkningerne til § 1, nr. 10 og 11 samt de almindelige bemærkninger pkt. 2.5.2. lægges til grund.

Det vil fortsat være en betingelse for, at sagen kan afsluttes med et administrativt bødeforelæg, at den pågældende erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig indforstået med, at sagen afgøres administrativt med betaling af bøden, ligesom vedgåelsen konkret skal findes underbygget af de foreliggende oplysninger.

Sager, hvor ejer, bruger eller udbyder af en formidlingstjeneste ikke vedgår sig overtrædelsen, og hvor det bliver vanskeligt med den fornødne påkrævede klarhed at afgøre, om der er sket en overtrædelse eller ej, vil ikke kunne føre til udstedelse af administrative bødeforelæg, ligesom de ikke på et ufuldstændigt grundlag vil kunne overdrages til politiet.

I de tilfælde, hvor ejer, bruger eller formidlingstjeneste ikke vedgår sig overtrædelsen, men hvor tilsynsmyndigheden i øvrigt med den fornødne klarhed kan dokumentere, at der er sket en overtrædelse af reglerne, skal forholdet overdrages til politiet til videre foranstaltning. Det forudsættes i den forbindelse, at det er en forudsætning for overdragelse af sager til politiet, at sagerne er tilstrækkeligt oplyst.

Til nr. 13

Tilsynet med overholdelsen af sommerhuslovens regler er reguleret i sommerhuslovens § 10 a og er delt mellem Plan- og Landdistriktsstyrelsen og kommunalbestyrelsen, således at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de regler, der vedrører camping, mens Plan- og Landdistriktsstyrelsen fører tilsyn med lovens øvrige regler, herunder sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.

Ministeriet foreslår, at der indsættes et nyt *§ 10 d, stk. 2,* i sommerhusloven, hvorefter by-, land- og transportministeren efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse kan fastsætte regler, der bemyndiger kommunalbestyrelsen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om kommunalbestyrelsens behandling af sagerne.

Med henblik på at udnytte den foreslåede bemyndigelse forventes det, at by-, land- og transportministeren, såfremt lovforslaget vedtages, vil invitere kommunerne til inden en nærmere fastsat frist at indsende en anmodning om at overtage tilsynskompetencen.

Overførsel af tilsynskompetencen vil forudsætte, at en kommunalbestyrelse har anmodet ministeren herom.

By-, land- og transportministeren vil med hjemmel i den foreslåede bestemmelse alene kunne overføre opgaven med at påse overholdelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, til den enkelte kommunalbestyrelse, og overførslen vil alene kunne omhandle tilsyn med udlejning af helårsboliger, der er beliggende i den pågældende kommune.

Bestemmelsen vil ikke indebære en pligt for ministeren til at imødekomme en anmodning om overflytning af tilsynskompetencen. Ministeren vil f.eks. kunne undlade at udstede en bekendtgørelse om overførsel af tilsynskompetencen til en kommunalbestyrelse, hvis overførsel vurderes uhensigtsmæssig på det pågældende tidspunkt, eller hvis forholdene i øvrigt tilsiger, at tilsynet bedst varetages af staten. Overførsel kan være uhensigtsmæssig på et tidspunkt, hvor mange tilsynssager inden for kommunens geografiske område er tæt på deres afslutning, eller hvis der verserer store sagskomplekser omfattende lejemål i flere kommuner, herunder den kommunalbestyrelse der anmoder om at overtage kompetencen.

Det vil endvidere indgå i ministerens vurdering af, hvorvidt ministeren bør delegere en tilsynskompetence til kommunalbestyrelsen, om kommunalbestyrelsen vurderes at besidde de faglige kompetencer, der er nødvendige til varetagelse af opgaven. Yderligere vil der ved vurderingen blive lagt vægt på, om kommunalbestyrelsen vurderes at kunne allokere tilstrækkelige økonomiske ressourcer til en fagligt begrundet varetagelse af opgaven.

Vurderes kommunalbestyrelsen ikke at kunne opfylde ovenstående, vil ministeren kunne undlade at udstede en bekendtgørelse om delegation af tilsynskompetencen til den konkrete kommunalbestyrelse.

Ministeren vil til enhver tid kunne ophæve bekendtgørelsen om delegation af tilsynskompetencen.

Ministeren vil f.eks. kunne tilbagekalde tilsynskompetencen, hvis en kommunalbestyrelse har anmodet om at udtræde af ordningen. Ministeren vil i et sådant tilfælde kunne fastsætte tidspunktet for kommunalbestyrelsens udtræden, herunder under hensyntagen til en hensigtsmæssig afvikling af verserende tilsynssager. Ministeren vil også kunne beslutte at tilbagekalde tilsynskompetencen i tilfælde, hvor en kommunalbestyrelse ikke har anmodet om det, men hvor det f.eks. konkret vurderes, at tilsynet bedst varetages af staten.

Ministeren vil være forpligtet til at følge en ansøgning fra en kommunalbestyrelse om udtræden fra tilsynsordningen. Ministeren vil dog i den forbindelse kunne stille krav om, at kommunalbestyrelsen afslutter de tilsyn, der er igangsat, eller skulle have været igangsat, for perioden inden ansøgningen om udtræden. I påkrævede tilfælde kan ministeren stille krav om, at kommunalbestyrelsen inddrager ekstern hjælp for at kunne afslutte tilsynssagerne på faglig forsvarlig vis.

Ministeren kan med hjemmel i den foreslåede bestemmelse fastsætte regler om håndteringen af verserende tilsynssager i forbindelse med overførsel eller tilbagekaldelse af tilsynskompetencen. Der vil bl.a. kunne fastsættes regler om overdragelse af verserende sager og tilhørende oplysninger mellem Plan- og Landdistriktsstyrelsen og kommunalbestyrelsen samt om, hvilken myndighed der skal færdigbehandle sager, der er under behandling på tidspunktet for overførsel eller tilbagekaldelse af tilsynskompetencen.

Ministeren kan endvidere fastsætte regler om, at ministeren eller en myndighed under by-, land- og transportministeren for en konkret sag kan overtage opgaven med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Ministeren kan med hjemmel i den foreslåede bestemmelse endvidere fastsætte regler om kommunalbestyrelsens behandling af sagerne. Det vil f.eks. kunne dreje sig om regler om kommunalbestyrelsernes indberetning af data i forbindelse med tilsynet, herunder antallet af tilsynssager.

En kommunalbestyrelse, der overtager tilsynskompetencen, vil inden for rammerne af sommerhusloven selv have ansvaret for tilrettelæggelsen af tilsynet, og ministeren vil

ikke have instruktionsbeføjelse i forhold kommunalbestyrelsens behandling af de enkelte tilsynssager.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at vælge at intensivere tilsynet og tilrettelægge et mere proaktivt tilsyn, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at der lokalt er behov herfor, f.eks. i områder hvor der opleves særlige udfordringer med udlejning i strid med sommerhuslovens regler, herunder reglerne i sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Det proaktive tilsyn kan eksempelvis foretages ved at foretage søgninger på onlineplatforme eller ved besigtigelser af ejendomme, hvor der kan indgå observationer af f.eks. nøglebokse, oplysninger på dørtelefoner eller andre forhold af betydning for tilsynet.

Tilrettelæggelsen af tilsynet beror på kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af saglige hensyn og prioritering af ressourcer. Tilsynet skal dog til enhver tid udøves inden for rammerne af sommerhusloven og de almindelige forvaltningsretlige principper, herunder proportionalitetsprincippet.

Kommunalbestyrelsen har i den forbindelse pligt til at søge ulovlige forhold lovliggjort efter sommerhuslovens § 10 a, stk. 8, medmindre forholdet er af helt underordnet betydning. Tilsynskompetencen vil endvidere indebære en pligt til at undersøge konkrete forhold nærmere, hvis der modtages ikke åbenbart grundløse henvendelser, eller hvis der i øvrigt foreligger en konkret mistanke om ulovlig adfærd.

Det må endvidere forventes, at tilsynsindsatsen kan tilrettelægges forskelligt fra kommune til kommune afhængigt af lokale forhold, herunder omfanget af udlejning og karakteren af de udfordringer, der opleves i de enkelte kommuner.

Til nr. 14

Det følger af sommerhuslovens § 10 d, stk. 1, at by-, land- og transportministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet statslig myndighed eller efter forhandling med vedkommende minister andre statslige myndigheder til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

By-, land- og transportministeren kan med hjemmel i sommerhuslovens § 10 d, stk. 2, fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til

bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke, eller kun for så vidt angår retlige spørgsmål, skal kunne påklages.

Ministeriet foreslår med ændringen af *§ 10 d, stk. 2,* i sommerhusloven, der vil blive stk. 3 som følge af lovforslagets § 1, nr. 12, at der efter »stk. 1« indsættes »og 2«.

Den foreslåede ændring vil indebære, at der med hjemmel i sommerhuslovens § 10 d, stk. 2, der bliver stk. 3, også kan fastsættes regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 2, som foreslået indsat med lovforslagets § 1, nr. 12, herunder at afgørelserne ikke, eller kun for så vidt angår retlige spørgsmål, skal kunne påklages.

Det er hensigten med bemyndigelsen at fastsætte regler om, at afgørelser truffet af kommunalbestyrelser, der har fået delegeret kompetencen til at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, og som træffes efter delegation, ikke kan påklages til by-, land- og transportministeren.

Til nr. 15

Efter kapitel VI og VII i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 13 af 5. januar 2026, fører Ankestyrelsen med Økonomi- og Indenrigsministeriet som overordnet tilsynsmyndighed tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder i det omfang, der ikke er særlige klage- og tilsynsmyndigheder, der kan tage stilling til den pågældende sag.

Ministeriet foreslår, at der indsættes en ny *§ 10 f* i sommerhusloven, hvorefter de kommunale tilsynsmyndigheder ikke fører tilsyn med kommunalbestyrelsen for så vidt angår dennes opgave med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at Ankestyrelsen med Økonomi- og Indenrigsministeriet som overordnet myndighed ikke fører tilsyn med kommunalbestyrelsens tilsyn og håndhævelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, hvor den pågældende kommunalbestyrelse har fået delegeret denne opgave ved regler fastsat i medfør af det foreslåede § 10 d, stk. 2.

Den foreslåede afskæring af tilsynskompetencen vedrører alle dele af kommunalbestyrelsens opgave med at påse overholdelsen af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Det drejer sig f.eks. om kommunalbestyrelsens sagsoplysningsskridt, herunder ved brug af beføjelserne i de foreslåede § 10 a, stk. 9 og 10, i sommerhusloven, om kommunalbestyrelsens afgørelser om overtrædelse af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om kommunalbestyrelsens anvendelse af administrative bødeforelæg, om kommunalbestyrelsens beslutning om politianmeldelse, om kommunalbestyrelsens underretning i medfør af den foreslåede § 10 a, stk. 12 og om kommunalbestyrelsens påbud til udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.

Til § 2

Ministeriet foreslår, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2027.

Efter sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, skal antallet af udlejningsdage opgøres pr. kalenderår. Vurderingen af, om der foreligger en overtrædelse af bestemmelserne, må derfor foretages på grundlag af udlejningen i det pågældende kalenderår.

Da lovforslaget foreslås at træde i kraft den 1. juli 2027 foreslår ministeriet med s*tk. 2,* at det skærpede bødeniveau først finder anvendelse på overtrædelser af sommerhuslovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, der begås den 1. januar 2028 eller senere. Det skærpede bødeniveau vil dermed første gang finde anvendelse på overtrædelser vedrørende kalenderåret 2028. For overtrædelser vedrørende kalenderåret 2027 fastsættes bøden med udgangspunkt i det hidtil gældende bødeniveau.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland og kan heller ikke sættes i kraft for Færøerne og Grønland, da lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v. ikke gælder eller kan sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering	*Lovforslaget*
	§ 1 I lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og campering m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024, som ændret ved § 2 i lov nr. 203 af 25. februar 2025, foretages følgende ændringer:
§ 10. --- *Stk. 2.* De i § 10 a, stk. 1 og 2, nævnte myndigheder kan på ejerens bekostning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal vedkommende myndighed lade påbuddet aflyse fra tingbogen. *Stk. 3.* --- *Stk. 4.* ---	**2.** I *§ 10, stk. 2, 1. pkt.,* ændres »De i § 10 a, stk. 1 og 2, nævnte myndigheder« til: »Tilsynsmyndigheden«.
§ 10 a. Ministeren for byer og landdistrikter påser overholdelsen af denne lov og af de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, jf. dog stk. 2.	**3.** I *§ 10 a, stk. 1,* indsættes efter »jf. dog stk. 2«: »og regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2«.

Stk. 2. ---	
Stk. 3. ---	
Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan, når det er nødvendigt for at kunne bistå ministeren for byer og landdistrikter med førelsen af dennes tilsyn med overholdelsen af grænsen for udlejningen, jf. § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 1) behandle, herunder indsamle og samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder, 2) behandle, herunder samkøre, oplysninger, som kommunalbestyrelsen ud over de tilfælde, som er nævnt i nr. 1, er i besiddelse af, og 3) få terminaladgang til nødvendige oplysninger om fysiske personers forhold i indkomstregisteret, jf. § 7 i lov om et indkomstregister.	**4.** I *§ 10 a, stk. 4,* indsættes efter »Kommunalbestyrelsen kan,«: »når det er nødvendigt som bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2, og«.
Stk. 5. Ministeren for byer og landdistrikter og kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af lovens § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, om udlejning	**5.** I *§ 10 a, stk. 5,* indsættes efter »kommunalbestyrelsen«: », herunder hvor kommunalbestyrelsen er bemyndiget tilsynsmyndighed i henhold til regler fastsat i medfør af § 10 d, stk. 2,«.

af en ejers eller brugers fulde helårsbolig foretage følgende: 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned. 2) Opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Ministeren for byer og landdistrikter og kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme ind i boligen. Ministeren for byer og landdistrikter og kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller bruger betræde et fællesareal.	
Stk. 6. ---	**6.** I *§ 10 a, stk. 7,* ændres »De i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« til: »Tilsynsmyndigheden«.
Stk. 7. De i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder påser, at påbud og forbud efter denne lov efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser overholdes.	**7.** *§ 10 a, stk. 8,* ændres »de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder« til: »tilsynsmyndigheden«.
Stk. 8. Bliver de i stk. 1 og 2 nævnte myndigheder opmærksom på et ulovligt forhold, skal den pågældende myndighed søge forholdet lovliggjort, medmindre der er	

tale om forhold af ganske underordnet betydning. *Stk. 9.* Ministeren for byer og landdistrikter kan fastsætte nærmere regler for udøvelsen af kommunalbestyrelsens tilsynsvirksomhed.	**8.** I *§ 10 a* indsættes efter stk. 8 som nye stykker: *»Stk. 9.* Ejere og brugere af fast ejendom skal efter anmodning fra tilsynsmyndigheden give alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje af den faste ejendom i henhold til § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. *Stk. 10.* Tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at give specifikke oplysninger om én eller flere specifikke individuelle tjenestemodtagere, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet med overholdelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. *Stk. 11.* Tilsynsmyndigheden kan påbyde udbydere af formidlingstjenester at fjerne annoncer eller blokere for

	bookinger i annoncer for udlejning, der er i strid med § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. *Stk. 12.* Tilsynsmyndigheden skal så vidt muligt orientere ejeren af en fast ejendom om en bruger af ejendommens konstaterede overtrædelse af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1.« Stk. 9 bliver herefter stk. 13.
§ 10 b. Med bøde straffes den, der 1) overtræder § 1, § 4, § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, 2) --- 3) undlader at efterkomme et påbud efter § 10, stk. 3. *Stk. 2.* I forskrifter, som fastsættes i henhold til § 2, stk. 3, § 3 og § 3 a, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelserne i forskrifterne. *Stk. 3.* Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.	**9.** I *§ 10 b, stk. 1, nr. 1,* ændres »§ 1, § 4, § 5« til: »§§ 1, 4 og 5«. **10.** I *§ 10 b, stk. 1, nr. 3,* ændres »§ 10, stk. 3.« til: »§ 10, stk. 3, og § 10 a, stk. 10 og 11, eller«. **11.** I *§ 10 b, stk. 1,* indsættes som *nr. 4:* »4) undlader at give oplysninger efter § 10 a, stk. 9.«

§ 10 c. Ministeren for byer og landdistrikter kan i sager om overtrædelse af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i et bødeforelæg tilkendegive, at sagen kan afgøres uden retssag, hvis den, der har begået overtrædelsen, erklærer sig skyldig i overtrædelsen og erklærer sig rede til inden for en nærmere angiven frist at betale den i bødeforelægget angiven bøde. *Stk. 2.* ---	**12.** I *§ 10 c, stk. 1,* ændres »Ministeren for byer og landdistrikter« til: »Tilsynsmyndigheden«, og efter »§ 6, stk. 1,« indsættes: »og i sager om overtrædelse af § 10 a, stk. 9-11, der vedrører tilsyn med overholdelsen af § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, § 5 eller § 5, jf. § 6, stk. 1,«.
§ 10 d. --- Stk. 2. Ministeren for byer og landdistrikter kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke, eller kun for så vidt angår retlige spørgsmål, skal kunne påklages.	**13.** I *§ 10 d* indsættes efter stk. 1 som nyt stykke: *»Stk. 2.* By-, land- og transportministeren kan efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse fastsætte regler, der bemyndiger kommunalbestyrelsen til at påse overholdelsen af denne lovs § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om kommunalbestyrelsens behandling af sagerne.« Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4. **14.** I *§ 10 d, stk. 2,* der bliver stk. 3, indsættes efter »stk. 1«: »og 2«.
§ 10 e. ---	**15.** Efter *§ 10 e* indsættes:

Stk. 2. ---	»**§ 10 f.** De kommunale
Stk. 3. ---	tilsynsmyndigheder fører ikke
Stk. 4. ---	tilsyn med kommunalbestyrelsen for så vidt angår dennes opgave med at påse overholdelsen af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1.«