LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 1551 0301423

Til Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Alene sendt til sommerhusloven@plst.dk
Sagsnr. 2025-4381

Høringssvar vedrørende forslag til ændring af sommerhusloven (styrket tilsyn og håndhævelse m.v.)

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for muligheden for at afgive høringssvar.

LLO støtter lovforslagets formål om at styrke tilsynet med korttidsudlejning og sikre en mere effektiv håndhævelse af de gældende regler.

Det er afgørende, at boliger, der er beregnet til almindelig helårsbeboelse, ikke i strid med lovgivningen anvendes til erhvervsmæssig ferieudlejning. Det gælder navnlig i områder, hvor der i forvejen er mangel på boliger.

LLO finder det derfor positivt, at myndighederne får bedre muligheder for at indhente oplysninger, standse ulovlig udlejning og sanktionere overtrædelser.

Vi har følgende bemærkninger til lovforslaget.

1. Oplysningspligten bør sikre et mere effektivt tilsyn

LLO støtter den foreslåede oplysningspligt i sommerhuslovens § 10 a, stk. 9 og 10.

Det er imidlertid en væsentlig begrænsning, at tilsynsmyndighederne efter det foreslåede stk. 10 alene kan kræve oplysninger om specifikke, identificerede tjenestemodtagere.

Det fremgår udtrykkeligt af lovbemærkningerne, at myndighederne eksempelvis ikke vil kunne kræve oplysninger om alle udlejere i en bestemt bydel eller om alle personer, der har udlejet deres bolig i mere end et bestemt antal dage.

Det efterlader et grundlæggende problem: Hvordan skal myndighederne identificere ulovlig udlejning, som de endnu ikke har konkret kendskab til?

Der er således risiko for, at tilsynet fortsat i for høj grad bliver afhængigt af anmeldelser fra borgere og andre tilfældige oplysninger.

LLO opfordrer derfor til, at ministeriet redegør nærmere for mulighederne for at gennemføre et mere systematisk tilsyn, herunder ved adgang til relevante oplysninger om udlejningsaktivitet på tværs af formidlingstjenester.

Det bør samtidig sikres, at myndighederne kan identificere den reelle udlejer og ejendom, også hvor flere personer eller selskaber medvirker til at organisere udlejningen.

LLO henviser i den forbindelse til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028 om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning. Forordningen giver allerede mulighed for at etablere en registreringsordning, hvor udlejningsplatformene automatisk indberetter oplysninger om udlejningsaktiviteten til myndighederne.

En sådan ordning kan indføres ved, at Danmark etablerer et register over korttidsudlejede boliger og et fælles digitalt kontaktpunkt for platformenes indberetninger. Det vil gøre det muligt at sammenholde udlejningen af den enkelte bolig på tværs af forskellige platforme og derved forbedre myndighedernes muligheder for at identificere overtrædelser af udlejningsgrænserne.

LLO opfordrer derfor regeringen til at tage initiativ til at indføre en dansk registreringsordning efter forordning (EU) 2024/1028.

Det forekommer uhensigtsmæssigt at etablere nye tilsynsbeføjelser baseret på konkrete mistanker uden samtidig at udnytte den EU-retlige ramme, der allerede er skabt for en mere systematisk kontrol.

LLO ønsker på sigt et automatiseret tilsyn, hvor udlejningsplatformene løbende indberetter relevante oplysninger til myndighederne. Det bør være muligt at sammenholde oplysninger på tværs af platforme, så udlejning gennem flere forskellige tjenester ikke vanskeliggør kontrollen.

Målet bør være at gå fra et overvejende reaktivt tilsyn til et proaktivt tilsyn, hvor myndighederne systematisk kan identificere mulige overtrædelser frem for at være afhængige af anmeldelser.

2. Kommunernes tilsynskompetence bør styrkes

LLO støtter, at kommunerne får mulighed for at overtage tilsynet med udlejningsgrænserne i sommerhuslovens §§ 5 og 6.

Kommunerne fører allerede tilsyn med bopælspligten og har derfor gode forudsætninger for at identificere ulovlig korttidsudlejning.

Det er dog en svaghed, at den foreslåede delegation alene omfatter udlejningsgrænserne og ikke erhvervsmæssig udlejning efter lovens § 1 (de såkaldte skyggehoteller).

Lovforslaget fremhæver selv, at sager, der umiddelbart fremstår som udlejning af egen helårsbolig, ofte viser sig at vedrøre erhvervsmæssig udlejning.

En kommune, der gennem sit tilsyn konstaterer organiseret erhvervsmæssig udlejning, kan således ikke selv færdigbehandle sagen, men må oversende den til den statslige myndighed.

LLO anbefaler, at der sikres en effektiv og forpligtende koordinering mellem myndighederne, så denne kompetencefordeling ikke forsinker håndhævelsen.

LLO finder det desuden betænkeligt, at den foreslåede § 10 f afskærer Ankestyrelsens almindelige kommunale tilsyn med kommunernes varetagelse af de delegerede opgaver.

Det bør som minimum præciseres, hvordan der i stedet sikres kontrol med, at kommunerne opfylder deres tilsynsforpligtelser.

3. Bødeniveauet skal stå mål med fortjenesten ved ulovlig udlejning

LLO støtter forslaget om at forhøje bødeniveauet og indføre et særligt vejledende bødeniveau for drift af skyggehoteller.

Der foreslås et vejledende bødeniveau på 50.000 kr. pr. udlejningsenhed pr. kalenderår ved ulovlig drift af skyggehoteller.

Det er imidlertid tvivlsomt, om dette niveau i alle tilfælde er tilstrækkeligt afskrækkende. En lejlighed, der udlejes erhvervsmæssigt til kortvarige ophold gennem en stor del af året, kan generere betydelige indtægter. Hvis fortjenesten ved den ulovlige udlejning overstiger den forventede økonomiske konsekvens af en overtrædelse, risikerer bøden blot at blive betragtet som en driftsomkostning.

LLO bemærker samtidig, at straffelovens § 75 allerede giver mulighed for at konfiskere udbyttet ved strafbare forhold. Ministeriet opfordres derfor til at præcisere, i hvilket omfang denne mulighed kan og forventes anvendt ved ulovlig erhvervsmæssig korttidsudlejning. Det bør sikres, at ulovlig udlejning ikke kan betale sig, heller ikke i tilfælde hvor fortjenesten væsentligt overstiger den fastsatte bøde.

LLO finder det uhensigtsmæssigt, at lovforslaget som udgangspunkt ikke lægger op til et forhøjet bødeniveau ved gentagne overskridelser af udlejningsgrænserne. Selvom lovbemærkningerne åbner mulighed for at tillægge gentagelser betydning som en skærpende omstændighed, mener LLO, at gentagne overtrædelser som udgangspunkt bør medføre en højere bøde.

Tilsvarende bør det overvejes, om det foreslåede bødeniveau på 25.000 kr. for formidlingstjenesters manglende efterkommelse af påbud er tilstrækkeligt til at sikre efterlevelse hos de største internationale udlejningsplatforme.

4. Orientering af ejendomsejere og lejernes retsstilling

LLO har forståelse for, at en ejendomsejer bør orienteres, hvis en lejer uden ejerens viden benytter ejendommen til ulovlig korttidsudlejning.

Det er imidlertid vigtigt at skelne mellem overtrædelser af sommerhusloven og misligholdelse af et lejeforhold.

En overtrædelse af sommerhusloven indebærer ikke i sig selv, at betingelserne for at ophæve eller opsige et lejeforhold er opfyldt. Dette skal afgøres efter lejelovgivningens regler og en konkret vurdering af forholdet.

LLO anbefaler, at denne sondring udtrykkeligt fremgår af lovbemærkningerne, så orienteringen til ejendomsejeren ikke fejlagtigt opfattes som en konstatering af, at lejeforholdet kan bringes til ophør.

LLO bemærker, at lovforslagets bemærkninger allerede forudsætter partshøring af brugeren, inden der træffes afgørelse om en overtrædelse.

Dette sikrer imidlertid ikke, at lejeren får kendskab til den efterfølgende orientering til ejendommens ejer.

LLO anbefaler derfor, at lejeren samtidig modtager kopi af den orientering, som sendes til ejeren. Dermed sikres det, at lejeren har kendskab til de oplysninger, som kan få betydning for lejeforholdet, og mulighed for at reagere på eventuelle faktuelle fejl.

5. Tilsynet skal have tilstrækkelige ressourcer

Af lovforslaget fremgår det, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen i perioden 2022-2025 har modtaget anmeldelser, der har ført til 382 tilsynssager, svarende til ca. 100 sager årligt.

Det fremgår endvidere, at muligheden for at påbyde fjernelse af annoncer eller blokering af bookinger forventes at være relevant i op til ca. 10 sager årligt.

LLO finder anledning til at stille spørgsmål ved, om dette aktivitetsniveau er tilstrækkeligt til at sikre en effektiv håndhævelse på et marked, hvor udlejningen i vidt omfang foregår digitalt.

Det er positivt, at der afsættes yderligere 5 mio. kr. årligt til det statslige tilsyn. Det er dog afgørende, at indsatsen også fører til flere kontroller og en mere systematisk afdækning af ulovlig udlejning.
LLO anbefaler derfor, at der løbende offentliggøres oplysninger om antallet af tilsynssager, konstaterede overtrædelser, påbud og sanktioner.

6. Udlejningsgrænserne er for høje

LLO mener, at de nuværende udlejningsgrænser på 30, 70 og op til 100 dage årligt bør genovervejes. Navnlig finder LLO, at muligheden for at udleje en helårsbolig i op til 70 eller 100 dage årligt er for vidtgående.

Formålet med ordningen bør være at give almindelige boligejere og lejere mulighed for at udleje deres bolig, når de midlertidigt er bortrejst, eksempelvis i forbindelse med ferie.

En adgang til at udleje sin helårsbolig i op til 100 dage om året går væsentligt videre end dette formål og kan efter LLO's opfattelse bidrage til, at boliger i højere grad anvendes til ferieudlejning frem for almindelig beboelse.

LLO mener, at en grænse på omkring seks uger, svarende til 42 dage årligt, ville være mere passende.

Afsluttende bemærkninger

LLO støtter samlet set lovforslaget, som indeholder nødvendige forbedringer af myndighedernes muligheder for at håndhæve regler, der hidtil har været vanskelige at kontrollere.

Lovforslagets succes skal imidlertid måles på, om det reelt bliver vanskeligere at anvende almindelige helårsboliger til ulovlig erhvervsmæssig korttidsudlejning.
Det kræver effektive tilsynsbeføjelser, tilstrækkelige ressourcer og sanktioner, der gør det økonomisk uattraktivt at overtræde reglerne.

Den praktiske gennemførelse bliver derfor afgørende. Det gælder ikke mindst myndighedernes koordinering og borgernes mulighed for at anmelde mulige overtrædelser.

Det bør være enkelt og tydeligt for både lejere, ejere og andre borgere at finde frem til den ansvarlige tilsynsmyndighed og indgive en anmeldelse. Dette er særlig vigtigt, når tilsynskompetencen fremover kan være fordelt mellem staten og kommunerne.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO)
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Reventlowsgade 14, 4. 1651 København V telefon: 33 86 09 10 e-mail: llodk@llodk.dk web: www.lejerneslo.dk Bank: 530103811423