

**Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne),
Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative
Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet om:**

Styrket tilsyn og bedre sanktionsmuligheder i relation til korttidsudlejning

22. januar 2026

Korttidsudlejningen af vores boliger i Europa, herunder i Danmark, er i hastig vækst. Når vi lejer og deler vores ting og tid med hinanden, får vi flere muligheder for at vælge den rette løsning til vores behov. Samtidig får flere bedre adgang til ekstra indtægter, fordi vi fx kan tjene penge på vores bolig, når vi ikke selv bruger den. Det er grundlæggende en god ting.

Med større økonomisk aktivitet følger dog også større risiko for misbrug og snyd bl.a. via udlejningsplatforme. Sager om såkaldte 'skyggehhoteller' peger på faren for, at nogle boliger ikke bliver brugt til at bo i, men til at korttidsudleje på permanent basis. En evaluering af tilsynet med reglerne om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig viser samtidig, at myndighederne i dag ikke har tilstrækkelig redskaber til at slå ned på dem, der ikke overholder reglerne.

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet er enige om, at det fortsat skal være muligt for helt almindelige boligejere at tjene penge på at udleje deres bolig, når de fx selv er på ferie eller besøger familien.

Aftaleparterne vil til gengæld ikke acceptere, at deleøkonomien misbruges til at drive hoteldrift i strid med sommerhusloven fra private boliger, for eksempel ved at købe boliger udelukkende med henblik på korttidsudlejning. Det fjerner boliger fra markedet, driver boligpriserne op og forvrider konkurrencesituationen for de erhvervsdrivende, der lever af turismen. Aftaleparterne er enige om, at reglerne på området skal håndhæves effektivt.

Aftaleparterne ønsker derfor at styrke håndhævelsen af reglerne i sommerhusloven gennem et mere effektivt og konsekvent tilsyn, både når det gælder reglerne om erhvervsmæssig udlejning, og når det gælder reglerne om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig.

For at styrke håndhævelsen og efterlevelsen af reglerne for korttidsudlejning er aftaleparterne enige om at gennemføre en række ændringer af sommerhusloven med sigte på at styrke tilsynet med korttidsudlejning betydeligt.

Ændringerne vil bidrage til, at myndighederne har adgang til relevante udlejningsoplysninger samtidig med, at skærpede sanktioner for manglende overholdelse af reglerne vil bidrage til at styrke regelefterlevelsen.

Aftalen indeholder følgende fem initiativer:

1. Indførelse af lovbestemt oplysningspligt

2. Indførelse af mulighed for at udstede påbud over for udlejningsplatforme til at gribe ind over for ulovligt indhold
3. Bedre muligheder for sanktioner
4. Kommunerne får mulighed for at få en aktiv rolle i tilsynet
5. Ejendomsejeren orienteres, hvis lejerer har udlejet lejemålet i strid med sommerhusloven

På baggrund af aftalen forventer regeringen at sende lovforslag om ændring af sommerhusloven i offentlig høring i første halvår af 2026. Udkast til lovforslag vil blive forelagt aftalekredsen, inden det sendes i offentlig høring. Alle de foreslåede tiltag vil skulle udmøntes inden for de EU-retlige rammer.

1. Indførelse af lovbestemt oplysningspligt

Aftaleparterne er enige om at indføre en lovbestemt oplysningspligt for udlejningsplatforme, ejere og brugere til på anmodning at udlevere relevante oplysninger til tilsynsmyndigheden om blandt andet udlejerer og udlejningsaktiviteten.

Initiativet indebærer, at tilsynsmyndigheden i forbindelse med konkrete tilsynssager vil kunne påbyde ejere, brugere eller udlejningsplatforme at give relevante oplysninger, som er i deres besiddelse, om fx udlejers identitet, udlejningsenheden, udlejningsenhedens konkrete adresse, udlejningsaktiviteten og udlejningsindtægter. Oplysningspligten vil både styrke tilsyn med sager om udlejning af egen fulde helårsbolig efter sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejningsgrænserne og efter sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning.

Aftaleparterne er enige om, at reglerne skal udformes med sigte på et effektivt tilsyn uden unødigt lange sagsbehandlingstider. Tilsynsmyndighedens påbud om at give relevante oplysninger søges udformet på en ensartet måde, således at oplysningerne kan afgives hurtigt og uden unødige administrative byrder. Der lægges op til, at udlejningsplatforme i udgangspunktet skal svare inden for 7 dage afhængig af sagens kompleksitet, når tilsynsmyndigheden anmoder om oplysninger i en konkret tilsynssag. Der lægges op til, at fristen for ejere eller brugere i udgangspunktet skal være 14 dage afhængig af sagens kompleksitet.

2. Indførelse af mulighed for at gribe ind over for ulovligt indhold

Aftaleparterne er enige om, at tilsynsmyndigheden skal kunne give påbud til udlejningsplatforme om at gribe ind over for ulovligt indhold på platformen. Det skal være sværere for udlejere at fortsætte med at udleje en bolig, efter det er konstateret, at den er udlejet i strid med reglerne.

Initiativet indebærer, at den ansvarlige tilsynsmyndighed vil kunne udstede et påbud til den enkelte platform om fx at blokere for yderligere reservationer af den pågældende udlejningsenhed resten af det kalenderår, hvor udlejningsloftet er overskredet, hvis det i forbindelse med en konkret tilsynssag konstateres, at der er sket overtrædelse af reglerne. Udlejeren vil dog fortsat have mulighed for at modtage bookinger for fremtidige år. I sager om erhvervsmæssig udlejning, hvor der ikke gælder en bestemt udlejningsgrænse, som knytter sig til et bestemt kalenderår, arbejdes der på at kunne påbyde en udlejningsplatform at fjerne eller deaktivere en annonce for den pågældende udlejningsenhed, hvis tilsynsmyndigheden konstaterer, at der er sket overtrædelse af reglerne i sommerhusloven.

Det vil i forbindelse med det lovforberedende arbejde bl.a. skulle afklares, om en annonce på en udlejningsplatform for en udlejningsenhed, der er udlejet i strid med gældende regler, i sig selv vil udgøre ulovligt indhold som defineret i EU's forordning om et indre marked for digitale tjenester (DSA).

3. Bedre muligheder for sanktioner

Aftaleparterne er enige om at styrke mulighederne for sanktioner for at styrke efterlevelsen af reglerne på området og for at sætte ind over for systematisk omgåelse af reglerne om korttidsudlejning.

Aftaleparterne er i lyset heraf enige om at hæve bødestørrelserne for overtrædelse af såvel sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig og § 1 om erhvervsmæssig udlejning.

Aftaleparterne er samtidig enige om, at udlejningsplatforme skal kunne straffes med bøde, hvis de ikke efterkommer et påbud fra tilsynsmyndigheden om at fremsende nødvendige oplysninger om udlejningsaktiviteten eller gribe ind over for ulovligt indhold på platformen. Bøder vedrørende manglende efterkommelse af påbud om at fremsende oplysninger skal også kunne gives den enkelte ejer og bruger.

Øget bødeniveau ved overtrædelse af sommerhuslovens §§ 5 og 6

Aftaleparterne er enige om at forhøje det vejledende bødeniveau for overtrædelse af udlejningslofterne i sommerhuslovens §§ 5 og 6. Bødeniveauet skal fortsat være proportionalt med det antal dage, som boligen har været udlejet over de tilladte udlejningsgrænser.

Aftaleparterne er enige om, at sager, hvor tilsynsmyndigheden måtte vurdere, at der er en høj indtjening eller en markant overskridelse af udlejningslofterne, også fremover vil kunne overdrages

til politiet med henblik på domstolenes stillingtagen til straf og udbyttekonfiskation. Dette vil også kunne omfatte situationer, hvor der konstateres gentagne mindre overskridelser over flere år.

Aftaleparterne er enige om at indføre et skærpet vejledende bødeniveau for overtrædelse af sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejningslofterne, jf. tabel 1:

Tabel 1. Vejledende bødeniveauer

Udlejningsgrænse/samlet antal udlejningsdage	Op til og med 4 dages overskridelse	Op til og med 12 dages overskridelse	Op til og med 40 dages overskridelse	Op til og med 180 dages overskridelse	Overskridelse over 180 dage
30 dage	31-34 dage	35-42 dage	43-70 dage	71-210 dage	211 + dage
70 dage	71-74 dage	75-82 dage	83-110 dage	111-250 dage	251 + dage
100 dage	101-104 dage	105-112 dage	113-140 dage	141-280 dage	281 + dage
Vejledende bødeniveau	5.000 kr.	15.000 kr.	40.000 kr.	60.000 kr.	100.000 kr.

Skærpede sanktioner for overtrædelsen af sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning

Aftaleparterne er enige om at indføre et skærpet vejledende bødeniveau for overtrædelser af sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning. Sager om overtrædelse af § 1 kan ikke afsluttes ved administrativt bødeforelæg, men afgøres ved domstolene, hvor der både kan tages stilling til straf i form af bøde og udbyttekonfiskation.

Aftaleparterne noterer sig, at der i bemærkningerne til lovforslaget forventes beskrevet et typetilfælde svarende til forståelsen af det såkaldte skyggehotebegreb. Aftaleparterne er derudover enige om et vejledende bødeniveau for overtrædelse af § 1 ved et sådan typetilfælde på 50.000 kr. pr. år. pr. udlejningsenhed.

Aftaleparterne er enige om, at der vil være tale om skærpende omstændigheder i tilfælde af

- høj udlejningsaktivitet,
- høj grad af organiseret og professionel udlejning (fx hvis udlejningen forestås af en juridisk person), og
- hvor der er tale om gentagelsestilfælde.

Indførelse af mulighed for bøde for manglende overholdelse af påbud

Aftaleparterne er i forlængelse af indførelse af en lovbestemt oplysningspligt og mulighed for at pålægge udlejningsplatforme at gribe ind over for ulovligt indhold på platformen enige om, at manglende overholdelse af påbud om at fremsende oplysninger om udlejningsaktiviteten eller gribe

ind over for ulovligt indhold på platformen skal kunne straffes med bøde i form af et administrativt bødeforlæg fra tilsynsmyndigheden.

Aftaleparterne er enige om, at udlejningsplatforme ved manglende overholdelse af påbud om at fremsende oplysninger skal straffes med bøde på 25.000 kr. pr. påbud.

Aftaleparterne er enige om, at ejere eller brugere, som er juridiske personer, ved manglende overholdelse af påbud om at fremsende oplysninger skal straffes med bøde på 25.000 kr. pr. påbud.

Aftaleparterne er enige om, at ejere eller brugere, som er privatpersoner, ved manglende overholdelse af påbud om at fremsende oplysninger skal straffes med bøde på 5.000 kr.

Et påbud om oplysninger skal administreres i overensstemmelse med reglerne i retssikkerhedslovens § 10 om retten til ikke at inkriminere sig selv.

Aftaleparterne er enige om, at manglende overholdelse af påbud om at gribe ind over for ulovligt indhold på platformen, dvs. annoncer, hvor tilsynsmyndigheden i en konkret tilsynssag har konstateret, at udlejningen er i strid med sommerhuslovens § 1 eller §§ 5-6, skal straffes med bøde på 25.000 kr. per annonce.

Sager om manglende overholdelse af påbud skal kunne afsluttes ved, at tilsynsmyndigheden meddeler et administrativt bødeforlæg.

4. Kommunerne får mulighed for at få en aktiv rolle i tilsynet

Aftaleparterne er enige om at give de kommuner, som ønsker det, mulighed for at overtage tilsynsopgaverne i relation til sommerhuslovens §§ 5 og 6 om udlejning af egen fulde helårsbolig. Det kan fx indebære, at en kommune, der oplever problemer med overholdelsen af udlejningslofterne, kan anmode ministeren for byer og landdistrikter om, at kommunen overtager opgaven med henblik på en målrettet indsats baseret på lokalt kendskab.

Initiativet vil give interesserede kommuner mulighed for at opnå synergier mellem kommunens tilsynsopgaver efter flere forskellige love, herunder lov om boligforhold, lov om planlægning og sommerhuslovens bestemmelser om udlejningslofter, da de indhentede oplysninger vil kunne bruges i kommunal sagsbehandling efter flere love.

På flere områder, der har grænseflader til sommerhuslovens regler, er kommunerne således allerede i dag den ansvarlige tilsynsmyndighed. Det gælder efter lov om boligforhold, der blandt andet regulerer bopælspligten. Kendskabet til den konkrete boligstatus, anvendelsen og omfanget af

udlejning har betydning for både tilsynet efter lov om boligforhold og tilsynet med udlejning af egen fulde helårsbolig efter sommerhusloven. Der er desuden en sammenhæng mellem kommunernes lokalplanlægning for boligområder – herunder for områder udlagt til helårsbeboelse – og sommerhuslovens regler om udlejning af egen fulde helårsbolig.

Der er med initiativet ikke afsat midler til et kommunalt tilsyn med §§ 5 og 6, da en evt. overtagelse vil ske efter kommunens eget ønske.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen vil fortsat have den fulde kompetence til at føre tilsyn med sommerhuslovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning, da hovedformålene med sommerhuslovens § 1 er at hindre et øget pres på de rekreative arealer og at hindre, at der gennem erhvervsmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje sker omgåelse af de hensyn, der ligger bag lov om erhvervelse af fast ejendom, der regulerer udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark. Derudover vil Plan- og Landdistriktsstyrelsen fortsat føre tilsyn med sommerhuslovens §§ 5 og 6 i kommuner, der ikke ønsker at overtage tilsynsopgaven.

Aftaleparterne er derudover enige om, at de kommuner, som overtager tilsynet, skal have mulighed for at føre et proaktivt tilsyn, hvor de kan tage sager op af egen drift. Dermed vil den enkelte kommune af egen drift fx kunne foretage søgninger på udlejningsplatforme og opsøgende tilsyn i bopælskvarterer. Det kommunale tilsyn vil dog ikke få mulighed for vilkårligt at anmode en platform om udlevering af diverse oplysninger, da initiativet om oplysningspligt alene gælder i konkrete tilsynssager.

Kommunernes mere aktive rolle i tilsynet skal tilrettelægges på en måde, der sikrer en ensartet håndhævelse af konstaterede overtrædelser på tværs af det statslige og kommunale tilsyn, herunder at skønsmæssige vurderinger baseres på de samme principper og praksis. Modellen for et kommunalt tilsyn med §§ 5 og 6 vil desuden skulle tage højde for situationer, hvor tilsynssagen under sagsbehandlingen skal overføres mellem det kommunale og det statslige tilsyn, da vurderingen af et udlejningsforhold - i takt med, at sagen oplyses - kan bevæge sig mellem at angå sommerhuslovens §§ 5 og 6 om loft over antal udlejningsdage og lovens § 1 om erhvervsmæssig udlejning. I lyset heraf vil der derfor være behov for at sikre sagsgange for, at en kommune kan sende en given tilsynssag efter § 1, inklusiv tilhørende dokumentation, videre til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, til brug for

styrelsens tilsynssagsbehandling, og tilsvarende, at styrelsen kan oversende en tilsynssag efter §§ 5 og 6 til kommunen.

Aftaleparterne er enige om, at staten, for at sikre ensartet sagsbehandling og håndhævelse af sager på tværs af stat og kommuner, skal bidrage med vejledning om tilsyn og håndhævelse af reglerne i sommerhuslovens §§ 5 og 6 og have fokus på løbende, relevant koordinering med kommunerne omkring tilsynsopgaven vedrørende § 1 og §§ 5-6, fx i form af et samarbejdsudvalg, årlige statusmøder eller lignende.

5. Indførelse af mulighed for orientering af ejendomsejer

Aftaleparterne er enige om at indføre 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.

Initiativet vil forbedre ejendomsejerens mulighed for at handle, herunder tage retlige skridt i tilfælde, hvor udlejning er sket uden ejerens tilladelse eller i strid med anden lovgivning.

Opfølgning på aftalen

Aftaleparterne er enige om at følge udviklingen på området med korttidsudlejning og genbesøge aftalen senest i første kvartal af 2028. Genbesøg af aftalen skal have til formål at vurdere, hvorvidt bødeniveauerne fortsat vurderes tidssvarende, og om der er behov for yderligere politiske tiltag for at sikre bedre håndhævelse af reglerne om korttidsudlejning. Derudover skal aftalen evalueres med henblik på at belyse behovet for at implementere Europa-Parlamentets og Rådets forordning om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering, særligt i lyset af EU-Kommissionens varsling om et nyt initiativ på området ultimo 2026. Aftaleparternes drøftelse skal også inddrage foreløbige erfaringer fra de kommuner, der måtte have overtaget tilsynet.

Aftaleparterne orienteres halvårligt om status på antal tilsynssager.

Aftalens karakter

Aftalen har karakter af en stemmeaftale. Aftaleparterne forpligter sig til at stemme for lovforslag, der udmønter aftalens indhold. På baggrund af aftalen forventer regeringen at kunne sende lovforslag om ændring af sommerhusloven i offentlig høring i første halvår af 2026. Udkast til lovforslag vil blive forelagt aftalekredsen inden offentlig høring.