

LOV

af ...

om korttidsudlejning^{1), 2)}

Artikel 1. I loven fastsættes reglerne for korttidsudlejning.

Artikel 2 Korttidsudlejning er en tjenesteydelse, der leveres mod betaling, og som omfatter udlejning af et møbleret fritliggende hus, en lejlighed eller en del heraf, i det følgende benævnt "lokalerne", der leveres i henhold til en enkelt kontrakt for en periode på højst 30 dage, og som udføres permanent eller midlertidigt via en onlineplatform som omhandlet i artikel 2, stk. 8, i lov af 30. maj 2014 om forbrugerrettigheder (Polens lovtidende [Dziennik Ustaw] af 2024, punkt 1796, og af 2025, punkt 1172) eller på anden måde. Lejen kan også omfatte andre tjenester, såsom rengøring eller forsyning af sengelinned.

Artikel 3 Bestemmelserne i denne lov finder ikke anvendelse på virksomheder, der udbyder hoteltjenester i henhold til lov af 29. august 1997 om hoteltjenester samt rejseleder- og turistgudetjenester (Polens lovtidende af 2023, punkt 1944).

Artikel 4 1. Operatøren af en korttidsudlejning kan være en fysisk person, en juridisk person eller en organisatorisk enhed uden status som juridisk person, uanset retsgrundlaget for dennes anvendelse af ejendommen.

2. Lokaler, der udgør udlejerens faste bopæl i henhold til artikel 25, stk. 1, i lov af 24. september 2010 om folkeregistrering (Polens lovtidende af 2025, punkt 274, 1006, 1176, 1191, 1216 og 1301), kan udlejes på korttidsbasis, forudsat at den samlede varighed af korttidslejemålet ikke overstiger tre måneder pr. kalenderår.

¹)Denne forskrift er meddelt Europa-Kommissionen den... under nummer... i henhold til § 4 i kabinetsforordningen af 23. december 2002 om funktionsmåden af det nationale notifikationssystem for standarder og retsakter (Polens lovtidende punkt 2039 og af 2004, punkt 597), som gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/1535 af 9. september 2015 om en informationsprocedure med hensyn til tekniske standarder og forskrifter samt forskrifter for informationssamfundets tjenester (harmonisering) (EUT L 241 af 17.9.2015, s. 1).

²) Denne lov ændrer følgende love: lov af 24. juni 1994 om ejerskab af lokaler og lov af 15. december 2000 om boligkooperativer.

Artikel 5 1. Drift af en virksomhed, der omfatter korttidsudlejning af lokaler, med undtagelse af korttidsudlejning som omhandlet i artikel 4, stk. 2, og som:

- 1) er en del af en bygning, for hvilken der er oprettet en ejerforening, kræver samtykke fra denne forening
- 2) forvaltes af et andelsboligselskab, kræver godkendelse fra det pågældende andelsboligselskabs bestyrelse.

2. En ejerforening eller bestyrelsen i et andelsboligselskab kan nægte at give samtykke, hvis korttidsudlejningen ville være i strid med sundheds- og brandsikkerhedsbestemmelser og andre krav, der er fastsat i særskilte bestemmelser eller i den resolution, der er omhandlet i artikel 7, stk. 2, eller hvis den hidtidige korttidsudlejning af lokalerne har forstyrret den offentlige orden eller bragt sikkerheden i fare. Ethvert afslag på samtykke skal begrundes.

3. Godkendelse eller afslag skal meddeles i form af en resolution, der forkyndes for ansøgeren senest seks måneder efter indgivelsen af ansøgningen. Manglende overholdelse af den frist, der er fastsat i første punktum, betragtes som samtykke. Hvis det ikke er muligt at forkynde en resolution for ansøgeren på den måde, som andelsboligselskabet eller ejerforeningen har vedtaget for forkyndelse af dokumenter, finder artikel 44 i lov af 14. juni 1960 – lov om administrative procedurer (Polens lovtidende af 2024, punkt 572, og af 2025, punkt 769) tilsvarende anvendelse.

4. En ansøger kan anfægte en resolution truffet af ejerforeningen eller bestyrelsen for et andelsboligselskab ved distriktsdomstolen inden for seks uger efter modtagelsen af resolutionen med den begrundelse, at den er i strid med loven.

5. Inden en korttidsudlejning påbegyndes, skal udlejeren give ejerforeningen eller andelsboligselskabet et telefonnummer, hvor den person, der er ansvarlig for forvaltningen af korttidsudlejningen, kan kontaktes.

Artikel 6 Ved indgangen til de lokaler, der korttidsudlejes, skal udlejeren opsætte en meddelelse om, at lokalerne korttidsudlejes.

Artikel 7 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter ved resolution nærmere regler om korttidsudlejning i kommunen.

2. I den i stk. 1 nævnte resolution kan kommunalbestyrelsen bl.a. indføre:

- 1) et forbud mod at stille lokaler til rådighed til korttidsudlejning i dele af kommunen

- 2) grænsen for antallet af korte lejedage pr. år for andre lokaler end dem, der er omhandlet i artikel 4, stk. 2
- 3) minimumskrav til nyttearealet i de udlejede lokaler afhængigt af, hvor mange personer de kan udlejes til
- 4) yderligere krav til brandsikkerhed, især i forbindelse med installation af gasanlæg eller brændeovne i ejendomme.

Artikel 8 1. For at drive en virksomhed vedrørende korttidsudlejning kræves det, at man er registreret i registret over korttidsudlejning, i det følgende benævnt "registret", som føres af lederen af den lokale myndighed (kommunaldirektøren, borgmesteren) i den kommune, hvor de lokaler, der er omfattet af korttidsudlejningen, er beliggende.

2. Afgørelsen om at indføre et lokale i registret træffes efter modtagelse af en ansøgning, der indeholder:

- 1) ansøgerens navn eller firmanavn
- 2) ansøgerens adresse eller hjemsted
- 3) oplysninger om de lokaler, der skal udlejes:
 - a) adresse
 - b) om lejemålet omfatter hele ejendommen eller kun en del heraf
 - c) nytteareal
 - d) lejeperioden, hvis der er tale om en fysisk person, under de omstændigheder, der er omhandlet i artikel 4, stk. 2.
- 4) fornavn, efternavn og telefonnummer, hvor den person, der er ansvarlig for forvaltningen af korttidsudlejningen, kan kontaktes.

3. Følgende skal vedlægges ansøgningen:

- 1) et dokument, der bekræfter den juridiske ejendomsret til lokalerne
- 2) en resolution om godkendelse fra bestyrelsen for andelsboligselskabet eller ejerforeningen, hvis det er påkrævet, eller en erklæring om, at resolutionen tildeling af godkendelse ikke blev forkyndt inden for den frist, der er omhandlet i artikel 5, stk. 3, første punktum
- 3) en erklæring om, at lokalerne er ansøgerens faste bopæl, jf. artikel 4, stk. 2.

4. Den erklæring, der er omhandlet i stk. 3, nr. 2) og 3), er underlagt strafferetligt ansvar for afgivelse af urigtige oplysninger. Den person, der indgiver erklæringen, skal i erklæringen

anføre følgende: "Jeg er bekendt med det strafferetlige ansvar for at afgive urigtige erklæringer". Denne klausul erstatter myndighedens meddelelse om strafferetligt ansvar for at afgive urigtige erklæringer.

Artikel 9 Registreringen er gyldig i en bestemt periode, dog højst 10 år. Udlejeren skal indgive en ansøgning om fornyelse af registreringen efter proceduren i artikel 8 senest en måned før udløbet af registreringen i registret. Efterfølgende registreringer foretages i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i første og andet punktum.

Artikel 10 Udlejeren skal indberette enhver ændring af de data, der er omhandlet i artikel 8, stk. 2, til registret senest 14 dage efter, at sådanne ændringer har fundet sted.

Artikel 11 Lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren nægter optagelse i registret, hvis ansøgningen om optagelse ikke opfylder kravene i artikel 8, eller hvis der ikke er gået 12 måneder siden fjernelsen fra registret på grund af overtrædelse af bestemmelserne i denne lov, af den resolution, der er omhandlet i artikel 7, stk. 1, eller hvis det som følge af den foretagne kontrol konstateres, at anvendelsen af lokalerne til korttidsudlejning ikke opfylder de sanitære, brandsikkerhedsmæssige eller andre krav, der er fastsat ved lov.

Artikel 12 1. Distrikts- eller kommuneformanden eller borgmesteren kan ved afgørelse slette lokalerne fra registret, hvis der er sket gentagne overtrædelser af ro og orden eller sikkerheden mindst tre gange, eller i henhold til bestemmelserne i den i artikel 7, stk. 1, omhandlede resolution.

2. En begrundet anmodning om fjernelse fra registret kan indgives af andelsboligselskabet eller ejerforeningen, der forvalter den bygning, hvor de lokaler, der anvendes til korttidsudlejning, er beliggende.

Artikel 13 1. Registreringen i registret skal indeholde de oplysninger, der er omhandlet i artikel 8, stk. 2.

2. Optagelse i registret, slettelse fra registret og ændring af oplysningerne i registret efter anmodning fra udlejeren er underlagt et gebyr på op til 100 PLN, som fastsættes ved resolution truffet af kommunalbestyrelsen. Indtægterne fra ovennævnte gebyr udgør en del af kommunens budgetindtægter.

Artikel 14. 1. Lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren eller personer, der er bemyndiget af dem, samt de relevante enheder i det nationale brandvæsen, det statslige

organ for sundhedsinspektion, byggeinspektionsmyndigheder og arkitekt- og bygningsadministrationsorganer har ret til inden for deres lokale jurisdiktion at inspicere overholdelsen af kravene vedrørende de lokaler, hvor der udføres korttidsudlejning. Hvis de lokaler, der anvendes til korttidsudlejning, ikke opfylder kravene, underretter inspektionsmyndigheden – medmindre det er lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren – den relevante leder af distriktet eller kommunen eller borgmesteren.

2. De myndigheder, der er omhandlet i stk. 1, kan udføre følgende kontrolaktiviteter:

- 1) inspektion af alle faciliteter, der har forbindelse til brugen af de inspicerede lokaler
- 2) anmodning om fremlæggelse af dokumenter, der bekræfter overholdelsen af de krav, der er nødvendige for driften af en korttidsudlejede lokaler.

3. Inspektioner foretages ex officio eller på grundlag af en rapport fra de relevante myndigheder eller beboere i flerfamiliehuse eller enfamiliehuse samt på anmodning af en ejerforening eller bestyrelsen for et andelsboligselskab, der forvalter den bygning med de lokaler, hvor korttidsudlejning finder sted.

4. Lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren eller personer, der er bemyndiget af disse, har ret til at optræde som anklager i sager vedrørende lovovertrædelser i forbindelse med drift af korttidsudlejning.

5. Lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren anmoder det nationale brandvæsen, det statslige organ for sundhedsinspektion og kontrolinspektionsmyndighederne eller arkitekt- og bygningsadministrationsorganerne om at træffe passende foranstaltninger inden for deres ansvarsområde, hvis disse myndigheder som følge af en inspektion finder, at den inspicerede operatør har overtrådt lovens bestemmelser, eller der er begrundet mistanke om, at en sådan overtrædelse kan have fundet sted, og fremsender sagsakterne.

6. Lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren kan anmode den lokalt kompetente politileder om bistand, hvis det er nødvendigt for at foretage inspektioner i de lokaler, hvor korttidsudlejningen finder sted.

7. Efter anmodning fra lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren er den lokale politileder forpligtet til at yde politibistand til inspektørerne, mens de foretager inspektioner i de lokaler, hvor korttidsudlejning finder sted.

8. På anmodning fra lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren er den lokalt ansvarlige politileder forpligtet til at fremlægge oplysninger om en eller flere polititjenestemænds berettigede indgriben i forbindelse med en hændelse, der udgør en

strafbar handling, en mindre forseelse, en trussel eller enhver anden sag af betydning for den offentlige orden og sikkerhed med henblik på at fastslå arten, typen og omstændighederne ved hændelsen eller ved foranstaltninger, der har til formål at genoprette den offentlige orden og sikkerhed i lokaler, hvor der foregår korttidsudlejning, samt om den måde, hvorpå politiets indgriben eller straffesagen blev afsluttet.

Artikel 15. 1. En udbyder af korttidsudlejning skal i sine udlejningstilbud angive lokalernes registreringsnummer i registret, herunder navnet på den kompetente myndighed, der fører registret, samt oplysninger om de lokale afgifter, der gælder på grund af lokalernes beliggenhed, og de regler, der er fastsat i den i artikel 7, stk. 1, omhandlede resolution.

2. Erhvervsdrivende, der fungerer som mellemmand ved indgåelse af lejeaftaler af tidsbegrænset karakter via en online markedsplads, er forpligtet til på anmodning fra lederen af distriktet eller kommunen eller borgmesteren inden for en måned at fremlægge en liste over de ejendomme, der er opført i de lejetilbud, der er offentliggjort på den pågældende platform, i overensstemmelse med den pågældende myndigheds territoriale kompetence.

Artikel 16. 1. Enhver, der driver korttidsudlejning uden at være opført i registret, i en periode på over tre måneder i det i artikel 4, stk. 2, omhandlede tilfælde eller i strid med bestemmelserne i den i artikel 7 omhandlede resolution, eller som undlader at opfylde de forpligtelser, der er fastsat i artikel 6, 10 eller 15, stk. 1, kan idømmes en bøde på op til 50 000 PLN.

2. Sager vedrørende de forhold, der er omhandlet i artikel 1, skal gennemføres i henhold til bestemmelserne i lov af 24. august 2001 – procedureregler i straffesager (Polens lovtidende af 2025, punkt 860 og 1178).

Artikel 17. Artikel 12, stk. 3, i lov af 24. juni 1994 om ejendomsret til lokaler (Polens lovtidende af 2021, punkt 1048, og af 2023, punkt 1688) affattes således:

"3. Bygningens ejere kan vedtage en forhøjelse af det bidrag, som ejere af erhvervslokaler og lokaler, der anvendes til korttidsudlejning, skal betale i henhold til lov af ... om korttidsudlejning (Polens lovtidende, punkt ...), hvis dette er begrundet i den måde, hvorpå sådanne lokaler anvendes."

artikel 18. I artikel 4 i lov af 15. december 2000 om andelsboligselskaber (Polens lovtidende af 2024, punkt 558, og af 2025, punkt 1077) indsættes følgende som stk. 4 ² efter stk. 4¹:

"4². De gebyrer, der er omhandlet i stk. 1, 2 og 4, kan forhøjes på baggrund af de øgede omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, der ejes af et andelsselskab, eller fælles arealer, som følge af udbud af korttidsudlejning i lokalerne i henhold til lov af ... om korttidsudlejning (Polens lovtidende, punkt ...)."

Artikel 19 Enheder, der før lovens ikrafttræden har været beskæftiget med korttidsudlejning, kan efter de gældende regler fortsætte hermed uden at være optaget i registret i en periode på 12 måneder fra lovens ikrafttræden.

Artikel 20 Loven træder i kraft tre måneder efter dens offentliggørelse.