



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

Numero di notifica : 2026/0506/DK (Denmark)

Legge che modifica la legge sulla locazione di beni immobili a fini turistici e ricreativi, ecc. e sul campeggio, ecc. (rafforzamento della vigilanza e dell'applicazione della legge, ecc.)

Data di ricezione : 16/09/2026

Termine dello status quo : 17/12/2026

Message

Messaggio 001

Comunicazione della Commissione - TRIS/(2026) 2593

Direttiva (UE) 2015/1535

Notifica: 2026/0506/DK

Notifica di un progetto di testo da parte di uno Stato membro

Notification – Notificación – Notifizierung – Нотификация – Oznámení – Notifikation – Γνωστοποίηση – Notificación – Teavitamine – Ilmoitus – Obavijest – Bejelentés – Notifica – Pranešimas – Paziņojums – Notifika – Kennisgeving – Zawiadomienie – Notificação – Notificare – Oznámenie – Obvestilo – Anmälan – Fógra a thabhairt

Does not open the delays - N'ouvre pas de délai - Kein Fristbeginn - Не се предвижда период на прекъсване - Nezahajuje prodlení - Fristerne indledes ikke - Καμμία έναρξη προθεσμίας - No abre el plazo - Viivituste perioodi ei avata - Määräaika ei ala tästä - Ne otvara razdoblje kašnjenja - Nem nyitja meg a késéset - Non fa decorrere la mora - Atidējimai nepradedami - Atlikšanas laikposms nesākas - Ma jiftaħ il-perijodi ta' dewmien - Geen termijnbegin - Nie otwiera opóźnień - Não inicia o prazo - Nu deschide perioadele de stagnare - Nezačína oneskorenia - Ne uvaja zamud - Inleder ingen frist - Ní osclaíonn sé na moilleanna

MSG: 20262593.IT

1. MSG 001 IND 2026 0506 DK IT 16-09-2026 DK NOTIF

2. Denmark

3A. Erhvervsstyrelsen

Langelinie allé 17

2100 København Ø

Danmark

+45 35 29 10 00

notifikationer@erst.dk

3B. Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Carsten Niebuhrs Gade 43

21577 København V

Tlf.: 33 30 70 10

E-mail: plst@plst.dk



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

4. 2026/0506/DK - SERV - Servizi della società dell'informazione

5. Legge che modifica la legge sulla locazione di beni immobili a fini turistici e ricreativi, ecc. e sul campeggio, ecc. (rafforzamento della vigilanza e dell'applicazione della legge, ecc.)

6. Servizi della società dell'informazione sotto forma di servizi intermediari e piattaforme online che facilitano la locazione di beni immobili a fini turistici e ricreativi.

7.

8. La presente notifica riguarda esclusivamente le disposizioni proposte all'articolo 10 bis, paragrafi 10 e 11.

Ai sensi dell'articolo 10 bis, paragrafo 10, l'autorità di vigilanza può ordinare ai prestatori di servizi intermediari di fornire informazioni specifiche su uno o più singoli destinatari del servizio necessarie per la vigilanza ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 1, punto 1), e paragrafo 4, dell'articolo 5 o dell'articolo 5 in combinato disposto con l'articolo 6, paragrafo 1, della legge sulle case di villeggiatura.

Le informazioni che possono essere richieste sono limitate a quelle necessarie per la gestione del caso specifico di vigilanza, quali le informazioni relative al bene immobile in locazione, i periodi durante i quali il bene immobile è stato utilizzato o riservato all'uso proprio del proprietario o dell'utilizzatore e le informazioni relative all'attività di locazione, compreso il numero di giorni di locazione. Potrebbero inoltre essere richieste informazioni relative alla situazione finanziaria pertinente al caso, compresi i dettagli relativi ai ricavi da locazione.

Ai sensi dell'articolo 10 bis, paragrafo 11, l'autorità di vigilanza può ordinare ai prestatori di servizi intermediari di rimuovere gli annunci pubblicitari o di bloccare le prenotazioni relative ad annunci di locazione che siano in contrasto con l'articolo 1, paragrafo 1, punto 1), e paragrafo 4, con l'articolo 5 o con l'articolo 5 in combinato disposto con l'articolo 6, paragrafo 1.

Le ingiunzioni emesse ai sensi dell'articolo 10 bis, paragrafi 10 e 11, possono essere rivolte sia ai prestatori di servizi intermediari stabiliti in Danimarca sia a quelli non stabiliti in Danimarca, qualora questi ultimi agiscano in qualità di intermediari per beni immobili situati in Danimarca.

Gli ordini emanati ai sensi del regolamento devono essere conformi ai requisiti di cui agli articoli 9 e 10 del regolamento (UE) 2022/2065 relativo a un mercato unico dei servizi digitali (regolamento sui servizi digitali).

9. Le disposizioni proposte mirano a garantire l'effettiva applicazione delle norme contenute nella legge sulle case di villeggiatura relative alla locazione di beni immobili a fini turistici e ricreativi, ecc., in particolare quelle che fissano un limite al numero di giorni all'anno in cui un proprietario o un utilizzatore può dare in locazione la propria residenza principale a fini turistici e ricreativi, ecc. Lo scopo principale della legge sulle case di villeggiatura è quello di evitare un aumento della pressione sulle aree ricreative del paese. La legge sulle case di villeggiatura contribuisce inoltre a soddisfare l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi, regolamentando la domanda di beni immobili destinati a fini ricreativi. Tale obiettivo non si limita alle case di villeggiatura e alle seconde case, ma comprende anche le residenze permanenti, con particolare attenzione a impedire l'acquisto di residenze permanenti a fini di locazione turistica a scopo commerciale.

Le disposizioni proposte mirano a favorire l'efficace applicazione delle norme previste dalla legge sulle case di villeggiatura e, in tal modo, a perseguire sia gli obiettivi ricreativi sia quelli relativi all'offerta di alloggi.

9 bis. La valutazione dell'applicazione delle norme che regolano la locazione delle residenze permanenti di proprietà a partire dal 2025 evidenzia che, con gli attuali strumenti di applicazione della legge, non è possibile garantire un'efficace vigilanza sulle disposizioni della legge sulle case di villeggiatura, secondo cui un proprietario o un utilizzatore può dare in locazione la propria residenza permanente a fini turistici e ricreativi, ecc. solo per 30/70/100 giorni, in particolare a causa della mancanza di accesso a informazioni necessarie, valide e verificabili sull'attività di locazione. Senza l'accesso a tali informazioni, le disposizioni della legge sulle case di villeggiatura non possono essere applicate efficacemente, il che compromette la tutela degli interessi pubblici di cui al punto 9, compresa la necessità di garantire un'adeguata offerta di alloggi.

Una percentuale significativa delle attività di intermediazione relative alla locazione di beni immobili residenziali a fini



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs
Single Market Enforcement
Notification of Regulatory Barriers

turistici, ricreativi e simili, situati in Danimarca, avviene tramite prestatori di servizi intermediari, compresi quelli con sede al di fuori della Danimarca. Le disposizioni proposte consentono pertanto all'autorità di vigilanza, in specifici casi di vigilanza, di emanare ordini nei confronti di tali prestatori affinché forniscano informazioni specifiche e rimuovano gli annunci pubblicitari o blocchino le prenotazioni. Le disposizioni si applicano esclusivamente in specifici casi di vigilanza e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla legge sulle case di villeggiatura e sono pertanto ritenute idonee a favorire l'applicazione delle norme di tale legge in relazione alle locazioni mediate da prestatori di servizi intermediari.

9 ter. Le disposizioni proposte hanno un ambito di applicazione limitato, in quanto si limitano a consentire all'autorità di vigilanza di emanare ordini nei confronti dei prestatori di servizi intermediari in specifici casi di vigilanza relativi al rispetto della legge sulle case di villeggiatura, qualora siano soddisfatte le condizioni pertinenti. Dal considerando 38 del regolamento sui servizi digitali risulta inoltre che gli ordini volti a contrastare specifici contenuti illegali o alla fornitura di informazioni specifiche ai prestatori di servizi stabiliti in un altro Stato membro non impongono, in linea di principio, restrizioni alla libera prestazione transfrontaliera dei servizi da parte di tali prestatori.

In diversi casi, l'applicazione delle norme della legge sulle case di villeggiatura richiede l'accesso a informazioni riguardanti, tra l'altro, il bene immobile locato, i periodi in cui il bene immobile è stato utilizzato o riservato per uso proprio del proprietario o dell'utilizzatore, nonché informazioni sull'attività di locazione, compreso il numero di giorni di locazione. Ciò vale sia per la vigilanza sulle norme basate su criteri oggettivi, compresa l'entità della locazione, sia per le norme basate su una valutazione specifica dell'attività di locazione.

Dalla valutazione dell'attività di vigilanza sulle norme relative alla locazione di residenze permanenti di proprietà utilizzate tutto l'anno a partire dal 2025 emerge che gli attuali strumenti di applicazione non consentono all'autorità di vigilanza di accedere alle informazioni necessarie per esercitare una vigilanza efficace sul rispetto delle disposizioni della legge sulle case di villeggiatura.

La proposta legislativa impone pertanto un obbligo di comunicazione ai proprietari e agli utilizzatori dei beni immobili. Tuttavia tale obbligo di fornire informazioni non può sempre essere considerato a sé stante, poiché deve essere applicato in modo coerente con il diritto di non autoincriminarsi.

Ai sensi del diritto vigente, l'autorità di vigilanza può contattare i prestatori di servizi intermediari al fine di ottenere le informazioni necessarie o richiedere la rimozione di annunci pubblicitari. Poiché, ai sensi dell'attuale legge, i prestatori di servizi intermediari non sono legalmente obbligati a soddisfare le richieste di informazione o di rimozione di annunci pubblicitari da parte dell'autorità di vigilanza, quest'ultima non può, in ogni caso, ottenere le informazioni o adottare le misure esecutive necessarie per individuare e documentare le violazioni e per porre fine alle attività di locazione illegali. Le possibilità esistenti di ottenere informazioni dai proprietari e dagli utilizzatori, nonché di contattare i prestatori di servizi intermediari, non sono pertanto considerate sufficienti. In tale contesto, si ritiene che le disposizioni proposte costituiscano la misura meno restrittiva in grado di garantire il rispetto delle norme della legge sulle case di villeggiatura.

9 quater. Lo scopo delle disposizioni proposte è garantire l'efficace applicazione delle norme stabilite nella legge sulle case di villeggiatura e quindi salvaguardare gli interessi pubblici descritti al punto 9, vale a dire la protezione delle aree ricreative e la necessità di garantire un'adeguata offerta di alloggi.

Le disposizioni non impongono ai prestatori di servizi intermediari obblighi generali di vigilanza, obblighi di comunicazione continua né obblighi di conservazione dei dati. Tali disposizioni si applicano esclusivamente in specifici casi di vigilanza e riguardano esclusivamente informazioni specifiche relative a destinatari dei servizi identificati o a casi specifici di locazione in violazione delle disposizioni della legge sulle case di villeggiatura. Gli ordini di fornire informazioni possono essere emessi solo quando le informazioni sono necessarie ai fini della vigilanza e possono riguardare solo le informazioni già raccolte ai fini della prestazione del servizio e che sono sotto il controllo del prestatore. I prestatori di servizi intermediari non sono pertanto tenuti a raccogliere od ottenere nuove informazioni.

L'ordine di rimuovere gli annunci pubblicitari o di bloccare le prenotazioni può essere emesso solo dopo che l'autorità di vigilanza abbia accertato che la locazione del bene immobile in questione è in contrasto con l'articolo 1, paragrafo 1, punto 1), e paragrafo 4, con l'articolo 5 o con l'articolo 5 in combinato disposto con l'articolo 6, paragrafo 1.

Senza tali poteri, in alcuni casi l'autorità di vigilanza non sarà in grado di garantire il rispetto delle norme della legge sulle case di villeggiatura, il che indebolirà la tutela degli interessi pubblici di cui al punto 9.

In tale contesto, si ritiene che l'impatto amministrativo sui prestatori di servizi intermediari sia limitato e proporzionato agli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.



EUROPEAN COMMISSION

Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Single Market Enforcement

Notification of Regulatory Barriers

10. Riferimenti ai testi di base: nessun testo di base disponibile

11. No

12.

13. No

14. No

15. No

16.

Aspetto OTC: No

Aspetto SPS: No

Commissione europea

Punto di contatto Direttiva (UE) 2015/1535

email: grow-dir2015-1535-central@ec.europa.eu