Enhed
Byggeri og Boliglovgivning

Sagsbehandler
Rasmus Korsholm Jørgensen

Sagsnr.
2026 - 1732

Doknr.
1010588

Dato
20. oktober 2026

Høringsnotat

Høringsnotatet angår forslag til lov om ændring af lov om boligforhold (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt).

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden mellem den 18. september 2026 til den 19. oktober 2026.

Lovforslaget har været sendt i høring hos:
Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Forsikring og Pension, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskul-tur, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMVdanmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældre Sagen.

2. Modtagne høringssvar

Der er modtaget høringssvar fra følgende høringsparter indenfor høringsfristen: Danske Ældreråd, Landsbyggefonden, Forbrugerrådet Tænk, EjendomDanmark, Københavns Kommune, Ældre Sagen og KL.

Der er modtaget høringssvar fra følgende høringsparter efter høringsfristens udløb: Landdistrikternes Fællesråd.

Der er endvidere modtaget høringssvar fra ikke-høringsparter: Asger Nørgaard.

Følgende høringsparter har ikke haft bemærkninger: Danske Ældreråd, Landbyggefonden og Forbrugerrådet Tænk.

3. Ændringer på baggrund af høringssvar

På baggrund af høringssvarene er der foretaget en sproglig præcisering af lovforslaget, der tydeliggør, at hvis kommunerne tilvælger reglerne om beboermaksimum, så gælder valget for alle udlejningsboliger i kommunen.

4. Bemærkninger til lovforslaget

4.1 Bemærkninger vedrørende ændringen af fastsættelse af beboermaksimum

EjendomDanmark foreslår, at ejendomsejere også skal kunne sanktionere overtrædelser, hvis lejer eller andelshaver overtræder reglerne om beboermaksimum.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at reglerne medfører en pligt for ejendomsejeren.

Københavns Kommune anfører, at kommunernes sagsbehandling bør gøres nemmere ved, at tilsynsmyndigheden skal kunne kræve at få udleveret lejekontrakten, at lejer skal oplyse om samleverforhold, og at udlejer ikke skal kunne omgå reglerne om beboermaksimum ved ikke at udfærdige en ny lejekontrakt ved udskiftning af lejere.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet har noteret sig holdningen.

EjendomDanmark anfører, at lovforslaget skal ses i sammenhæng med forslag om ændring af sommerhusloven (styrket tilsyn og håndhævelse af korttidsudlejning), hvor der foreslås, at ved udlejning gennem formidlingstjenester skal der oplyses den præcise adresse på den bolig, som lejes og navnet på den, der stiller boligen til rådighed.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at krav til korttidsudlejning ikke reguleres på ministeries ressort.

Ældre Sagen anfører, at reglerne bør udformes, så de ikke begrænser flergenerationsboliger eller andre boligformer, hvor flere venner og/eller familiemedlemmer bor sammen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at hensynet til at boligen ikke må overbebos er til stede uanset, hvilken sammensætningen husstanden består af.

KL anfører, at det ikke reelt er frivilligt for kommuner at tage regler om beboermaksimum i anvendelse, idet der er tale om sundheds- og brandfare ved overbeboelse, og at kommunen derfor er forpligtet til at gribe ind og derfor forpligtes til at aktivere reglerne.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at lovforslaget ikke forpligter kommunerne.

KL anfører, at det ikke fremgår entydigt, at lovforslaget finder anvendelse på alle udlejningsejendomme i kommunen, såfremt kommunalbestyrelsen tilvælger reglerne.

For at sikre, at det fremgår tydeligt, har Børne-, Ældre- og Boligministeriet tilrettet lovforslaget i overensstemmelse hermed.

Asger Nørgaard anfører, at overgangsregler, en ajourført meddelelsespligt, en korrekt beskrivelse af familieundtagelsen og en styrket adgang til dispensation og prøvelse bør uddybes yderligere.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet har noteret sig holdningen.

4.2 Bemærkningerne til skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt

EjendomDanmark anfører, at lejer og andelshavere også skal kunne straffes for overtrædelser af bopælspligten.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at reglerne medfører en pligt for ejendomsejeren.

Københavns Kommune anfører, at der fastsættes en definition på helårsbeboelse. Definitionen bør være ud fra tilmelding på adressen, der svarer til minimum 180 dage.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at boligforholdsloven ikke anvender en såkaldt "180-dages"-regel.

Københavns Kommune anfører, at der, ligesom det foreslås i forbindelse med ændringen af sommerhusloven (styrket tilsyn og håndhævelse af korttidsudlejning), bør kunne sanktioneres for manglende besvarelse af kommunens henvendelser, når en ejendomsejer ikke besvarer en henvendelse fra kommunen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at det i sidste ende er op til domstolene at pålægge sanktioner efter reglerne i boligforholdsloven.

Ændre Sagen anfører, at ældre, der fraflytter og ikke kan finde en køber af deres bolig, ikke bør rammes af reglerne. Ældre Sagen anfører herudover, at ældre, der fraflytter deres bolig på grund af sygdom eller plejebehov, heller ikke skal være omfattet af reglerne for bopælspligt.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at ejendomsejer er forpligtet til at underrette kommunalbestyrelsen om, at boligen er ledig. Herefter vil kommunalbestyrelsen kunne anvise en lejer til boligen.

KL anfører, at den højere bødestraf bidrager potentielt til at løse problemet, men en effektiv indsats vil kræve flere redskaber og ressourcer til at løfte opgaven.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet har noteret sig holdningen.

Asger Nørgaard anfører, at der bør differencernes mellem separate overtrædelser og en kontinuerlig overtrædelse, og at en kontinuerlig overtrædelse bør kunne sanktioneres hårdere.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet bemærker, at det i sidste ende er op til domstolene at vurdere, hvorvidt der er tale om kontinuerlige eller separate overtrædelser.

Landdistrikternes Fællesråd anfører, at bødestraffen for første- og andengangsovertrædelser også bør hæves, samt at kommunalbestyrelserne får tildelt flere ressourcer og handlemuligheder for at føre tilsyn med reglerne.

Herudover anføres det, at det er muligt at for ejendomsejer at omgå reglerne ved at fastsætte en for høj leje eller købssum.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet har noteret sig ønsket om, at skærpelsen af bødestraffen ledsages med yderligere ressourcer og handlemuligheder. Ministeriet bemærker, at lovforslaget har til hensigt at målrette sanktionerne mod personer, der gentagne gange overtræder de gældende regler for at øge den præventive effekt.