
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: Asger Nørgaard (asger1995@gmail.com)
Titel: Høringssvar om beboermaksimum og bopælspligt – sagsnr. 2026-2286
Sendt: 01-10-2026 15:27
Bilag: Høringssvar om beboermaksimum og bopælspligt.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Rasmus Korsholm Jørgensen

Vedhæftet fremsender jeg mit høringssvar til udkast til lov om ændring af lov om boligforhold vedrørende beboermaksimum og bopælspligt, ministeriets sagsnr. 2026-2286.

Jeg vil gerne bede om en bekræftelse på modtagelsen.

Med venlig hilsen
Asger Nørgaard

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Rasmus Korsholm Jørgensen
E-mail: rakj@baebm.dk
Ministeriets sagsnummer: 2026-2286

1. oktober 2026

Høringssvar om beboermaksimum og bopælspligt

Forslag til ændring af lov om boligforhold

Jeg støtter, at kommunerne får bedre mulighed for at modvirke overbeboelse, og at gentagen ulovlig anvendelse af helårsboliger mødes med mærkbare sanktioner. Det er sagligt at fjerne udlejerens mulighed for at fravælge beboermaksimum, hvis ordningen skal beskytte beboerne og sikre forsvarlige boligforhold.

Udkastet af 18. september 2026 bør imidlertid præciseres, før det fremsættes. Når beboermaksimum kan få virkning for langt flere lejemål og i sidste ende føre til ophævelse, skal lovteksten klart beskytte bestående husstande og sikre en korrekt og proportional håndhævelse. De vigtigste ændringer er udtrykkelige overgangsregler, en ajourført meddelelsespligt, en korrekt beskrivelse af familieundtagelsen og en styrket adgang til dispensation og prøvelse. Nedenfor fremsættes også bemærkninger til bødeforhøjelsen og konsekvensvurderingen. [1]

1 Klare overgangsregler for bestående lejeforhold

Udkastets § 1, nr. 2, ophæver boligforholdslovens § 13, stk. 2, mens § 2 alene fastsætter ikrafttræden den 1. januar 2027. Beskyttelsen af husstande, som allerede overstiger beboermaksimum, beskrives kun i bemærkningerne. Her anføres det, at kommunen skal afvente en naturlig nedbringelse af beboerantallet, og at allerede indgåede lejeaftaler ikke kan bringes til ophør alene som følge af aktiveringen af reglerne.

Samtidig skal reglerne ifølge bemærkningerne gælde ved senere overskridelser og visse husstandsforøgelser i eksisterende lejeforhold. Udsagnet på side 11 om, at ændringen ikke regulerer allerede indgåede lejekontrakter, er derfor for kategorisk. Der bør sondres mellem beskyttelsen af den bestående beboelse og reguleringen af efterfølgende ændringer i husstanden.

Denne sondring bør fremgå direkte af lovteksten. Bemærkningerne er væsentlige fortolkningsbidrag, men lejere, udlejere og kommuner bør kunne læse den tilsigtede beskyttelse sammen med den gældende pligt til påkrav og ophævelse i § 16, stk. 3 og 4. Det skal også sikres, at et beskyttet beboerforhold ikke udløser anmeldelsespligt eller strafansvar efter §§ 14 og 18. [2]

Overgangen er navnlig uklar i kommuner, som allerede har truffet beslutning efter § 13, stk. 1, men hvor nogle udlejere ikke har tilsluttet sig. En henvisning til tidspunktet for kommunens beslutning kan her pege på en dato flere år før lovændringen. Beskyttelsen skal knyttes til det tidspunkt, hvor reglerne faktisk får virkning for det enkelte lejemål. Tidligere kommunale beslutninger må ikke gøre tidligere lovlige husstandsforøgelser til efterfølgende overtrædelser.

Jeg anbefaler, at en udvidelse til hidtil ikke omfattede ejendomme kræver en ny kommunal beslutning med offentliggørelse og mindst tre måneders varsel. Allerede gældende ordninger og gyldige dispensationer bør fortsætte. Overgangsreglen bør desuden fastslå, at beboerforhold, som var lovlige efter de hidtil gældende regler om beboermaksimum umiddelbart før det relevante virkningstidspunkt, kan fortsætte uden krav om reduktion alene på grund af udvidelsen. Efterfølgende husstandsforøgelser skal fortsat kunne være omfattet af § 14, stk. 1, 2. pkt., eller tillades efter § 15.

Bemærkningerne bør afklare udskiftning af beboere uden forøgelse af antallet, midlertidige fravær og tilbageflytninger samt virkningen af lovbestemt fortsættelse af et lejeforhold. Det bør ligeledes fremgå, hvordan tidligere tinglyste tilmeldinger og verserende frameldinger håndteres. En ophævelse af tinglysningskravet aflyser ikke i sig selv allerede tinglyste meddelelser.

2 Følgeændringer og individuel information til lejere

Der mangler en nødvendig følgeændring i § 16, stk. 1. Bestemmelsen henviser både til § 13, stk. 1 og 2, og til kommunens modtagelse af udlejerens meddelelse efter § 13, stk. 2, 1. pkt. Efter den foreslåede ophævelse bliver det nye § 13, stk. 2, i stedet bestemmelsen om offentliggørelse af kommunens beslutning. Der vil dermed ikke længere findes den udlejermeddelelse, som udløser kommunens informationspligt. [2]

§ 16, stk. 1, skal derfor omskrives, så informationspligten udløses af kommunens beslutning for alle berørte, eksisterende lejemål og fortsat omfatter nye lejere. Alle eksisterende lejere, hvis bolig bliver omfattet, bør have en individuel, forståelig meddelelse inden virkningstidspunktet. Offentliggørelse i Statstidende og på kommunens hjemmeside kan ikke stå alene som praktisk information om en ændring med så indgribende følger.

Meddelelsen bør angive virkningstidspunktet, beboermaksimum, beskyttelsen af bestående husstande, familieundtagelsen, dispensationsmulighederne og reglerne om fremleje og bytte. Den skal også oplyse om registersamkøring og mulighederne for at få urigtige oplysninger rettet. Oplysning til ejere, administratorer og beboerrepræsentanter bør supplere den individuelle information.

Den eksisterende ugyldighedsregel i § 16, stk. 3, skal bevares og tilpasses den nye meddelelsespligt: Et påkrav må ikke danne grundlag for ophævelse, hvis lejeren ikke forudgående har modtaget den foreskrevne information. Udkastets beskrivelse på side 5 bør samtidig rettes, idet den gældende to ugers frist knytter sig til udlejerens tilmelding eller en ny lejers folkeregistertilmelding, ikke generelt til modtagelse af en meddelelse om en overskridelse.

3 Familieundtagelsen og reglernes rækkevidde

Bemærkningerne beskriver flere steder familieundtagelsen som husstandsforøgelser ved, at lejeren, ægtefællen eller samleveren får børn, eller at lejeren får en ægtefælle eller samlever. Denne gengivelse er for snæver, når § 14, stk. 1, 2. pkt., ikke foreslås ændret.

Den gældende bestemmelse omfatter husstandsforøgelse i lejeperioden, som skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn. Den er ikke begrænset til fødsler. Også indflytning af allerede eksisterende børn kan være omfattet, og der gælder ikke en aldersgrænse for børn. Det fremgår udtrykkeligt af den kommenterede boligforholdslovs note 91. Et voksent barns tilbageflytning til sin forælder kan således være omfattet. [2]

Jeg anbefaler, at bemærkningerne konsekvent anvender lovens fulde afgrænsning. Det bør samtidig forklares, at undtagelsen vedrører husstandsforøgelser i lejeperioden og ikke generelt fritager en familie for beboermaksimum ved indgåelsen af en ny lejeaftale. Der bør gives eksempler om sammenbragte familier, voksne børn og samlivsophør, så reglerne ikke anvendes indskrænkende alene på baggrund af formuleringen om at få børn.

Husstandsmedlemmer efter den almindelige lejeret er heller ikke nødvendigvis omfattet af den særlige familieundtagelse. Som belyst af Michael Armin Varandili Hansen i TBB 2025.551 beror husstandsbegrebet på en konkret vurdering og kan omfatte en videre personkreds. Eksempelvis er det ikke tilstrækkeligt til automatisk undtagelse efter § 14, at en søskende eller ven tilhører husstanden. I sådanne situationer kan § 15 være relevant. Denne forskel bør indgå i kommunernes vejledning. [3]

Lovens grænse er fortsat to personer pr. beboelsesrum, ikke to voksne. Bemærkningernes forudsætning om, at håndhævelsen primært vil vedrøre boliger med flere end to voksne pr. rum, ændrer ikke personkredsen. Der bør skelnes klart mellem en prioritering af tilsynet og lovens anvendelsesområde. Det bør også fremgå, at reglerne omfatter både private og almene lejeforhold samt enkeltværelser og fremlejeforhold. De særskilte betingelser for fremleje og bytte består ved siden af beboermaksimum; grænsen på to personer er ikke en generel ret til at fremleje op til dette antal. [2, 4]

4 Dispensation og proportionalitet før ophævelse

Udvidelsen indebærer, at flere lejere kan blive omfattet af den allerede gældende ophævelsesordning. Efter § 16, stk. 3, skal lejeren som udgangspunkt have fire uger fra påkravets fremkomst til at bringe overskridelsen til ophør. Efter stk. 4 skal kommunen herefter ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold, hvis betingelserne er opfyldt. En ophævelse rammer hele husstanden og kan også få følger for et underliggende fremlejeforhold. [2]

Ordningen indeholder allerede beskyttelse. § 16, stk. 4, henviser til lejelovens §§ 183 og 184 og almenlejelovens §§ 91 og 92. Uvæsentlige forhold kan derfor ikke begrunde ophævelse, og en overskridelse, der er bragt til ophør inden ophævelsen, kan ikke fastholdes som grundlag. Beskyttelsen bør fremgå tydeligt af bemærkningerne. Den kommenterede lovs note 112 understreger dog, at væsentlighedsvurderingen ikke blot kan bygge på, at der kun er én person for meget; kortvarighed kan derimod have betydning. [2, 4]

Den eksisterende dispensationsadgang bør gøres praktisk anvendelig. § 15 omfatter syge eller gamle, plejekrævende slægtninge, andre tvingende sociale hensyn og boliger med mindst 20 m² pr. person efter husstandsforøgelsen. Det bør fremhæves, at der ved opfyldelse af arealbetingelsen som udgangspunkt meddeles dispensation, medmindre en konkret vurdering af boligens egnethed taler imod. En generel kommunal praksis om aldrig at dispensere vil ikke være en tilstrækkelig individuel vurdering. [2]

Det bør lovfæstes, at ophævelse ikke må ske, mens en rettidigt indgivet dispensationsansøgning behandles. At ophævelse skal afvente behandlingen, er allerede forudsat i retskilderne, men fremgår ikke udtrykkeligt af § 16. En rettidig ansøgning bør tillige suspendere fristen for at bringe forholdet i orden, og lejeren bør efter et afslag have en ny, rimelig frist. Kommunens sagsbehandlingstid må ikke gøre dispensationsadgangen illusorisk. [2]

Et afslag efter § 15 kan i dag ikke påklages til en anden administrativ myndighed. Jeg anbefaler, at der indføres en egentlig administrativ klageadgang med mulighed for opsættende virkning.

Ankestyrelsens almindelige kommunale tilsyn er en lovlighedskontrol og kan ikke sidestilles med en almindelig klageret med fuld prøvelse af den konkrete dispensationsafgørelse. Indtil en sådan klageadgang etableres, bør kommunens meddelelser forklare de eksisterende muligheder for prøvelse korrekt. [2]

Før ophævelse bør der foretages en dokumenteret proportionalitetsvurdering, herunder af børn i husstanden, handicap, omsorgsbehov, overskridelsens varighed og mulighederne for en mindre indgribende løsning. Ministeriet bør her redegøre for forholdet til EMRK artikel 8. I McCann mod Storbritannien, dom af 13. maj 2008, fremhævede Menneskerettighedsdomstolen betydningen af adgang til en uafhængig proportionalitetsprøvelse ved risiko for tab af hjemmet. Dommen giver anledning til at sikre effektiv prøvelse af kommunale ophævelser; den er ikke i sig selv grundlag for at anse dette lovudkast for konventionsstridigt. [5]

Der bør desuden indføres en bredere mulighed for at forlænge fire ugers fristen, når sociale hensyn taler for det. Kommunen bør før en ophævelse afklare mulighederne for bolig- og social støtte, så indsatsen mod overbeboelse ikke unødigt fører til hjemløshed. Dette er en anbefaling om yderligere beskyttelse; den eksisterende ordning giver ikke i sig selv alle berørte en ubetinget ret til genhusning.

5 Registerkontrol og et korrekt faktisk grundlag

§ 17 giver allerede hjemmel til samkøring af CPR og BBR. Forslaget udvider den kreds af lejemål, som denne kontrol kan omfatte. En registermæssig overskridelse er imidlertid ikke tilstrækkelig til at fastslå, at der foreligger en ulovlig overskridelse: Familieundtagelsen, en dispensation eller beskyttelsen af en bestående husstand kan være relevant. Desuden kan oplysninger om beboere og beboelsesrum være urigtige eller forældede. [2]

Kommunen skal derfor undersøge det faktiske beboerforhold og afklare relevante indsigelser, før den anvender oplysningerne til et indgribende skridt. Vejledningen bør konkret beskrive, hvordan lejeren får indsigt i beregningsgrundlaget, kan rette fejl og kan dokumentere en undtagelse eller et beskyttet beboerforhold. Folkeregisteroplysninger bør ikke tillægges en automatisk, uafkræftelig bevisvirkning.

Bemærkningernes udsagn om, at forslaget ingen EU-retlige aspekter har, bør suppleres med en vurdering af den udvidede behandling af personoplysninger. Der bør redegøres for behandlingsgrundlag, nødvendighed, dataminimering, rigtighed, opbevaring og information til de registrerede efter databeskyttelsesforordningen. Den eksisterende samkøringshjemmel fritager ikke kommunerne for disse krav. [2, 6]

Udlejerens pligt efter § 14, stk. 3, til at anmelde en kendt overtrædelse bør forklares sammen med grænserne for udlejerens kontrol. Efter de eksisterende fortolkningsbidrag påhviler der ikke udlejeren en almindelig pligt til selvstændigt at undersøge beboerantallet. Reglerne giver heller ikke i sig selv en udvidet ret til at gå ind i boligen. Eventuel adgang skal vurderes efter de almindelige adgangsregler, herunder lejelovens § 102. [2, 7]

6 Et tydeligt og virkningsfuldt bødeniveau

Jeg støtter højere bøder ved gentagen ulovlig anvendelse af helårsboliger. Efter udkastet skal niveauet fortsat være omkring 10.000 kr. ved første overtrædelse og 20.000 kr. ved anden overtrædelse, mens senere overtrædelser skal kunne udløse bøder op til 100.000 kr. Det bør stå konsekvent i bemærkningerne, at forhøjelsen først vedrører overtrædelser ud over den anden. [1]

Lovteksten ændrer alene ordet »som« til »der« i § 12, stk. 1, 1. pkt. Der kan fastlægges retningslinjer for strafudmålingen i bemærkningerne i forbindelse med en lovændring, og den formelle karakter af ændringen er derfor ikke i sig selv udtryk for manglende straffehjemmel. Men lovteksten indeholder fortsat intet beløbsmæssigt maksimum. Bemærkningerne bør skelne mellem et tilsigtet bødeniveau og et egentligt lovbestemt bødemaksimum. Hvis 100.000 kr. skal være en bindende øvre grænse, bør dette fremgå af lovteksten.

Der er behov for konkrete retningslinjer for, hvornår en senere overtrædelse skal udløse henholdsvis en mindre forhøjelse og en bøde på 100.000 kr. Det bør fremgå, hvordan varighed, økonomisk fordel, gentagelse, flere boliger og graden af skyld indgår. Forholdet mellem en fortsat overtrædelse og en ny overtrædelse samt betydningen af tidligere afgørelser bør forklares. Endvidere bør ikrafttrædelsesbemærkningerne afklare forhold, der strækker sig over den 1. januar 2027, og betydningen af tidligere overtrædelser, uden at der tillægges skærpelsen ulovlig tilbagevirkende kraft.

Skærpelsens saglige rækkevidde bør også præciseres. § 12, stk. 1, indeholder fem forskellige overtrædelsestyper. Det bør stå klart, om det nye niveau skal omfatte dem alle eller navnlig ulovlig sommerbeboelse og lignende midlertidig brug efter nr. 4. Straf for manglende anmeldelse af en ledig bolig efter § 12, stk. 2, og straf for overtrædelse af beboermaksimum efter § 18 må ikke sammenblandes med den foreslåede ændring. Bemærkningernes kategoriske angivelse af ejeren som eneste ansvarssubjekt bør tilsvarende nuanceres i forhold til § 12, stk. 1, som retter sig mod den, der foretager den pågældende handling. [2]

Henvisningen til »lov nr. 98 af 14. november 2018« skal rettes. Der er tale om lovforslag L 98, fremsat den nævnte dato, som blev gennemført ved lov nr. 1733 af 27. december 2018. De særlige bemærkninger til 2018-forslagets § 1, nr. 3, knyttede bødeniveauet til den daværende bestemmelse om sommerbeboelse og lignende midlertidig benyttelse. Det understøtter behovet for en præcis afgrænsning i det nye forslag. [8]

7 Konsekvensvurdering og opfølgning

Konsekvensvurderingen bør udbygges. Udkastets oplysninger om cirka 3.800 boliger med flere end to registrerede personer pr. beboelsesrum og cirka 1.700 boliger med flere end to voksne beskriver ikke i sig selv antallet af ulovlige forhold. Opgørelsen bør så vidt muligt korrigeres for familieundtagelser, dispensationer og bestående husstande, som efter bemærkningerne skal beskyttes. Det bør tydeligt fremgå, hvad tallene kan og ikke kan belyse. [1]

Det er heller ikke tilstrækkeligt underbygget, at der ingen administrative konsekvenser er for borgerne. Lejere i hidtil ikke omfattede lejemål kan få nye oplysningspligter, behov for at søge dispensation og behov for at dokumentere, hvem der boede i boligen på virkningstidspunktet. Kommunernes merarbejde ved individuel information, sagsoplysning, dispensation, tilsyn og eventuelle ophævelsessager bør indgå udtrykkeligt i vurderingen.

Jeg anbefaler en landsdækkende vejledning før den første udvidelse af ordningen og en evaluering efter to år. Evalueringen bør belyse kommunernes anvendelse, dispensationer, påkrav, ophævelser og virkningerne for udsatte husstande. Målet bør være dokumenteret bedre boligforhold med en håndhævelse, som bevarer den nødvendige beskyttelse af lejernes hjem.

Med venlig hilsen

Asger Nørgaard

Kildehenvisninger

[1] Børne-, Ældre- og Boligministeriets høringsbrev af 18. september 2026, sagsnr. 2026-2286, og lovudkastets §§ 1-2, almindelige bemærkninger pkt. 2-5 og 8 samt bemærkninger til § 1, nr. 1 og 2, navnlig s. 9-11. Høringsfrist 19. oktober 2026. Høringsportalen.

[2] Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer, §§ 12-18. Karnovs kommentarer til lov om boligforhold, navnlig noterne 78-87, 89-92, 95, 97-108 og 112-117. Note 91 vedrører familieundtagelsen; note 100 arealdispensation; noterne 101 og 112 ophævelse under dispensationsbehandling; note 102 kommunalt tilsyn. Lov om boligforhold.

[3] Michael Armin Varandili Hansen, Husstandsbegrebet i boliglejeretten og differentiering i husstandsbegrebet i forskellige scenarier, TBB 2025.551, navnlig afsnit 2 og 3. Artiklen belyser det almindelige husstandsbegreb; den anvendes ikke som hjemmel til at udvide den særlige undtagelse i boligforholdslovens § 14.

[4] Karnovs kommenterede lejelov, §§ 157, 158 og 161 om fremleje og bytte samt §§ 183 og 184 om ophævelse. Henvisningerne til almenlejelovens §§ 91 og 92 følger af boligforholdslovens § 16, stk. 4.

[5] Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol, McCann mod Storbritannien, 13. maj 2008, sag nr. 19009/04, navnlig præmis 50 og 53-55, om proceduremæssig beskyttelse efter EMRK artikel 8 ved en offentlig myndigheds udsættelse af en beboer. McCann mod Storbritannien.

[6] Databeskyttelsesforordningen, forordning (EU) 2016/679, navnlig artikel 5 og 6, samt boligforholdslovens § 17 med note 115 om samkøring og overholdelse af databeskyttelsesreglerne. Databeskyttelsesforordningen.

[7] Hans Henrik Edlund, Udlejers ret til at få adgang til det lejede, 2021, navnlig afsnit 1-3. Artiklen anvender den tidligere lejelovs § 54; den tilsvarende grundregel findes nu i lejelovens § 102. Se også boligforholdsloven med noter, note 95 og 117, om manglende almindelig undersøgelsespligt.

[8] Lovforslag L 98, Folketinget 2018-19, 1. samling, fremsat 14. november 2018, almindelige bemærkninger pkt. 2.2.2 og særlige bemærkninger til § 1, nr. 3; gennemført ved lov nr. 1733 af 27. december 2018 om kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt. Lovforslag L 98.

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Cc: Uffe Rabe Krag (urk@fbr.dk), Pia Saxild (PS@fbr.dk)
Fra: jas@fbr.dk (jas@fbr.dk)
Titel: Vedrørende udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt)
E-mailtitel: Vedrørende udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)
Sendt: 19-10-2026 10:16

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Forbrugerrådet Tænk takker for modtagelsen af ovenstående høring.

Vi har ikke bemærkninger til lovforslaget, idet vi bl.a. hæfter os ved, at der i forhold til sanktionsniveauet lægges op til en progressiv model, hvor det først er i gentagelsestilfælde, at det forhøjede bødeniveau bringes i spil.

Med venlig hilsen

Jakob Steenstrup
SENIORJURIST / SENIOR LEGAL ADVISER
FAGANSVARLIG – BOLIG OG FORSIKRING

M +45 4194 7918
W taenk.dk

Forbrugerrådet Tænk
Ryesgade 3A, 2. th. | 2200 Kbh. N

FORBRUGERRÅDET tænk

Fra: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Sendt: 18. september 2026 09:14
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Emne: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til ændring af boligforholdsloven (beboermaksimum og bopælspligt)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 19. oktober 2026.**

Med venlig hilsen
Rasmus Korsholm Jørgensen
Fuldmægtig
Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 21 58 50 04
Mail: rakj@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: Lise Sørensen (ls@aeldreraad.dk)
Titel: VS: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt)
E-mailtitel: VS: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)
Sendt: 06-10-2026 13:17
Bilag: Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf; Udkast til ændring af boligforholdsloven (Beboermaksimum og bopælspligt).pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Danske Ældreråd kvitterer for vedhæftede høring.

Vi har ingen kommentarer.

Med venlig hilsen

Lise Sørensen
Ældrepolitisk konsulent
Danske Ældreråd

Tlf. 3877 0168 | Mail: ls@aeldreraad.dk

Danske Ældreråd | Svend Aukens Plads 11 | 2300 København S

Danske Ældreråd er landsorganisation for landets 98 folkevalgte ældreråd. Vi har viden, holdninger og anbefalinger til ældreområdet.
www.aeldreraad.dk

Fra: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Sendt: 18. september 2026 09:14
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Emne: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til ændring af boligforholdsloven (beboermaksimum og bopælspligt)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 19. oktober 2026.**

Med venlig hilsen
Rasmus Korsholm Jørgensen
Fuldmægtig
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 21 58 50 04
Mail: rakj@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk), Monica Lundsteen Sørensen (mons@baebm.dk)
Cc: oco@kl.dk (oco@kl.dk)
Fra: Kit Jørgensen (KITJ@kl.dk)
Titel: SV: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt)
E-mailtitel: SV: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)
Sendt: 19-10-2026 14:29
Bilag: Lov om ændring af boligforhold (beboermax og bopælspligt) DUT.docx; Høringssvar fra KL, bopælspligt og beboermaksimum.docx; Tunnel Marking.txt;

Kære Rasmus og Monika
Hermed fremsendes bemærkninger fra KL til hhv. den faglige og den økonomiske høring.

Kh Kit

Med venlig hilsen
Kit Jørgensen

Chefkonsulent
Lokal Udvikling

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København

D +45 3370 3442
E KITJ@kl.dk

T +45 3370 3370
W kl.dk

Fra: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Sendt: 18. september 2026 09:14
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Emne: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til ændring af boligforholdsloven (beboermaksimum og bopælspligt)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 19. oktober 2026.**

Med venlig hilsen
Rasmus Korsholm Jørgensen
Fuldmægtig
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 21 58 50 04
Mail: rakj@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

NOTAT

Høringssvar fra KL – lovforslag vedr. bopælspligt og beboermaksimum i lov om boligforhold

Dato: 1516-10-2026

Sags ID: SAG-2026-03628
Dok. ID: 3740005

E-mail:
OCO@kl.dkKITJ
@kl.dk
Direkte: +45 3370
3382+45 3370 3442

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

KL takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslaget om hhv. bopælspligt og beboermaksimum. Begge emner adresserer udfordringer i en række kommuner.

Lovforslaget udspringer af politisk aftale indgået i februar 2026 mellem Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne, Socialistisk Folkeparti og Konservative Folkeparti. Lovforslagets formål er dels at hæve bødestraffen for gentagende overtrædelser af *bopælspligten*, og dels at lade kommunalbestyrelsen selvstændigt beslutte om reglerne for *beboermaksimum* skal gælde for udlejningsboliger i kommunen.

Bopælspligt
Med lovforslaget foreslås at øge den maksimale bødestraf til 100.000 kr. Herefter skal bødeniveauet ligge i størrelsesordenen 10.000 kr. for førstegangsovertrædelser, 20.000 kr. for overtrædelse anden gang og op til 100.000 kr. for gentagende overtrædelser. Formålet er, at lovforslaget skal skabe den nødvendige præventive effekt mod, at ejendomsejere overtræder bopælspligten. I dag er bødestraffen i størrelsesordenen 10.000 kr. og i gentagelsestilfælde 20.000 kr.

De gældende regler om bopælspligt findes i lov om boligforhold. Ejere af boligejendomme i regulerede kommuner skal sikre, at boligerne, der er omfattet af reglerne, benyttes til helårsbeboelse. For kommuner der ikke er reguleret, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at regler i boligforholdslovens om bopælspligt finder anvendelse for kommunen.

KL's bemærkninger
Overtrædelse af bopælspligten er en udfordring i en række kommuner. Helårsboliger, der kortidsudlejes fx til ferieformål bidrager til at fjerne grundlaget for levende lokalsamfund året rundt. KL ser derfor positivt på, at bødestørrelserne med lovforslaget hæves betydeligt med henblik på at skabe den fornødne præventive effekt.

KL påpeger dog, at den præventive effekt forudsætter, at overtrædelser af bopælspligten faktisk forfølges. Og håndhævelse af bopælspligt er en administrativ tung opgave, der fx indbefatter dokumentation af, at boligen ikke benyttes til helårsbeboelse.

Den højere bødestraf bidrager potentielt til at løse problemet, men en effektiv indsats vil indebære flere redskaber og ressourcer til at løfte opgaven. KL bidrager gerne til konkretisering af yderligere løsninger.

Dato: 1516-10-2026

Sags ID: SAG-2026-03628
Dok. ID: 3740005

E-mail:
OCO@kl.dkKITJ
@kl.dk
Direkte: +45 3370
3382+45 3370 3442

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

Beboermaksimum
Lovforslagets anden del har til formål at give kommunerne mulighed for at tilvælge reglerne om beboermaksimum for alle udlejningsejendomme i den pågældende kommune. Efter gældende regler kræves, at udlejeren også ønsker at indføre beboermaksimum.

Reglerne gælder for både private og almene udlejningsejendomme. Hvis en ejendom omfattes af reglerne om beboermaksimum, må et lejemål højst bebos af to personer pr. beboelsesrum. Reglerne gælder ikke for husstandsforøgelser, fx hvis lejer får en samlever eller børn.

Børne-, Ældre- og Boligministeriets skriver i bemærkningerne til lovforslaget, at det er ministeriets opfattelse, at udlejers nødvendige tilslutning af reglerne om beboermaksimum i dag begrænser kommunernes muligheder for at sikre, udlejningsejendomme ikke bebos af for mange personer og kommuner med lovændringen kan adressere de konsekvenser, der opstår, når ejendomme udnyttes ud over, hvad der er sundhedsmæssigt og brandfarligt sikkert.

KL's bemærkninger
KL ser meget positivt på lovforslaget, der imødekommer en stor udfordring for en række kommuner. Strukturelle forhold har ført til et boom i opførelsen af private udlejningsboliger mange steder i landet, ofte lejligheder med relativt høje huslejer. Resultatet har i nogle kommuner, herunder i en række Vestegnskommuner, været, at lejligheder bebos af utilsigtet mange mennesker, endda flere familier. I mange tilfælde er der tale om udenlandsk arbejdskraft, udenlandske studerende samt deres familier. Det har haft stor betydning for blandt andet skoler og dagtilbud, der oplever en stor stigning i antallet af børn med udenlandsk baggrund. Derudover kan et stort antal personer i samme lejlighed have konsekvenser for sundhed, trivsel, brandsikkerhed mv. Lovforslaget, der giver kommuner mulighed for at indføre beboermaksimum er således i høj grad efterspurgt af kommuner.

Det er ikke entydigt i bemærkningerne til lovforslaget om reglerne gælder for *alle* udlejningsejendomme i kommunen, hvis kommunalbestyrelsen aktiverer reglerne om beboermaksimum eller om beboermaksimum kan tages i anvendelse for specifikke ejendomme, hvor der særligt skønnes behov. Dette har væsentlig betydning for omfanget af den kommunale administration samt tilsynsopgave, der følger med ordningen.

Som det fremgår af ministeriets bemærkninger skal kommunalbestyrelsen senest to uger efter modtagelsen af meddelelse om en overskridelse, eller om, at en lejer er tilmeldt folkeregisteret på ejendommens adresse, underrette lejeren om, at beboermaksimumsreglerne gælder for lejemålet. Borgeren skal herudover underrettes om, at kommunen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre for at se, om reglerne om beboermaksimum overholdes. KL vurderer på den baggrund, at det – særligt hvis beboermaksimum gælder for alle udlejningsejendomme i en kommune - vil medføre en administrativ meropgave for kommuner, der benytter ordningen.

I bemærkningerne til lovforslaget fremføres det, at det er *frivilligt* for kommuner at tage regler om beboermaksimum i anvendelse, og at kommunerne derfor ikke kompenseres økonomisk via DUT. KL bemærker dog, at ministeriet i lovbemærkningerne har fundet anledning til at bemærke, at overbeboelse efter ministeriets vurdering kan have konsekvenser for sundhed, brandfare og redning ved fx brand. Sætningen efterlader efter KL's opfattelse indtrykket af, at det ikke *reelt* er frivilligt for kommuner at tage regler om beboermaksimum i anvendelse.

Dato: 1516-10-2026

Sags ID: SAG-2026-03628
Dok. ID: 3740005

E-mail:
OCO@kl.dkKITJ
@kl.dk
Direkte: +45 3370
3382+45 3370 3442

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

Får man tilsynsopgave

Dato: 1516-10-2026

Sags ID: SAG-2026-03628
Dok. ID: 3740005

E-mail:
OCO@kl.dkKITJ
@kl.dk
Direkte: +45 3370
3382+45 3370 3442

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: Samfundsanalyse ÆldreSagen (samfundsanalyse@aeldresagen.dk)
Titel: Høringssvar - Ældre Sagen - udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt)
Sendt: 08-10-2026 10:27
Bilag: 2026-hoeringssvar-boligforhold-081026.pdf; Tunnel Marking.txt;

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Hermed fremsendes Ældre Sagens høringssvar vedr. ovenstående høring.

Venlig hilsen

Pia Westring
PA
Samfundsanalyse
Mobil: +45 21 19 59 53
pw@aeldresagen.dk

Ældre Sagen

Snorresgade 17-19
2300 København S
Tlf. 33 96 86 86
www.aeldresagen.dk

Læs vores privatlivspolitik

Fra: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Sendt: 18. september 2026 09:14
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Emne: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til ændring af boligforholdsloven (beboermaksimum og bopælspligt)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 19. oktober 2026.**

Med venlig hilsen
Rasmus Korsholm Jørgensen
Fuldmægtig
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 21 58 50 04
Mail: rakj@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6

1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Advarsel!: Denne e-mail er sendt fra en ekstern mailadresse udenfor Ældre Sagen. Klik ikke på links og åbn ikke vedhæftede filer, medmindre du genkender afsenderen og ved, at indholdet er sikkert.

-- AKT 1011118 -- BILAG 2 -- [2026-hoeringssvar-boligforhold-081026] --

Ældre Sagen

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
rakj@baebm.dk

8. oktober 2026

Ældre Sagen
Snorresgade 17-19
2300 København S

Tlf. 33 96 86 86
www.aeldresagen.dk
aeldresagen@aeldresagen.dk

Høringssvar vedr. lov om ændring af lov om boligforhold (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt)

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar. Ældre Sagen har forståelse for ønsket om at modvirke uhensigtsmæssig overbeboelse og sikre levende lokalsamfund med fast bosætning, men vi er bekymret for om lovforslaget får utilsigtede konsekvenser for ældre og deres familier.

Omsorg og familiebaserede boligløsninger må ikke rammes
Ældre Sagen støtter ambitionen om at forebygge sundhedsmæssigt uforsvarlig overbeboelse. Reglerne bør imidlertid udformes, så de ikke begrænser flergenerationsboliger eller andre boligformer, hvor flere venner og/eller familiemedlemmer bor sammen.

Ældre boligejere må ikke komme i klemme ved flytning til plejebolig
Lovforslaget skærper sanktionerne ved overtrædelse af bopælspligten, men forholder sig ikke til situationen for ældre boligejere, der på grund af sygdom, plejebehov eller flytning til plejebolig ikke længere kan bebo deres hidtidige bolig. Lovforslaget ændrer ikke selve reglerne om bopælspligt, men de forhøjede bødestraffe kan skabe usikkerhed hos denne gruppe.

Ældre Sagen opfordrer derfor til, at det præciseres, at man ikke risikerer sanktioner, hvis boligen står tom som følge af flytning til plejehjem, ældrebolig eller længerevarende sygdomsforløb.

Hensyn til boliger, der ikke kan sælges
Boligernes salgsliggetider varierer meget. I nogle landdistrikter kan boliger være vanskelige at afhænde, og det kan tage lang tid at finde den næste ejer. Ældre, som er fraflyttet og aktivt forsøger at sælge deres tidligere bolig, bør ikke risikere at komme i konflikt med reglerne om bopælspligt som følge af manglende mulighed for at finde en køber. Ældre Sagen anbefaler, at dette forhold præciseres i lovbemærkningerne eller i den efterfølgende administration af reglerne.

Administrative konsekvenser for borgerne bør belyses nærmere
Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne. Ældre Sagen opfordrer til, at dette genovervejes. Beboere, som skal søge

dispensation eller dokumentere særlige bolig- og omsorgsforhold, kan blive mødt af administrative krav, som særligt kan være en udfordring for ældre borgere.

Venlig hilsen



Michael Teit Nielsen
Vicedirektør

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: Dinesh Thilipkumar (dth@lbf.dk)
Titel: Ingen bemærkninger - Landsbyggefonden
Sendt: 15-10-2026 09:19
Bilag: Høringssvar - Landsbyggefonden.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Se vedhæftede.

Med venlig hilsen

Dinesh Thilipkumar / Jurist

LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer

Mobil: 8110 2066
Tlf: 3376 2066
Email: dth@lbf.dk

Fra: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Sendt: 18. september 2026 09:14
Til: Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@baebm.dk>
Emne: OFFENTLIG HØRING udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt) (AEM Id nr.: 1005866)

Du får ikke ofte mails fra rakj@baebm.dk. Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til ændring af boligforholdsloven (beboermaksimum og bopælspligt)* i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 19. oktober 2026.**

Med venlig hilsen
Rasmus Korsholm Jørgensen
Fuldmægtig
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 21 58 50 04
Mail: rakj@sm.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00

LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
rakj@baebm.dk

Høringssvar – Høring over udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for over skridelsen af bopælspligt)

14. okt. 2026

Landsbyggefonden har gennemgået det fremsendte høringsmateriale.

Høringen giver ikke anledning til bemærkninger fra Landsbyggefonden.

Med venlig hilsen

Landsbyggefonden

Bent Madsen

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: KTFKP BPM Rådhuspost (raadhusposttilbpm@kk.dk)
Titel: Høringssvar Københavns Kommune - Lovforslag om ændring af lov om boligforhold
Sendt: 19-10-2026 10:34
Bilag: Høringssvar Københavns Kommune - lovforslag om ændring af lov om boligforhold.pdf; Tunnel Marking.txt;

Kære Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Hermed fremsendes Københavns Kommunes Klima-, Miljø- og Teknikforvaltnings høringssvar til høring over udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt).

Med venlig hilsen

Anders Jon Sørensen
Politisk koordinator
BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

33 66 56 00 | 20 12 27 13
E241@kk.dk
Njalsgade 13, 2300 København S

EAN 5798009809452

Læs om, hvordan Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen behandler personoplysninger

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Notat

Høringssvar til lovforslag om Lov om ændring af lov om boligforhold

07-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 22258

Dokumentnummer i F2
286390

Sagsnummer eDoc
2026-0360844

Københavns Kommunes Klima-, Miljø- og Teknikforvaltning har modtaget en høring vedr. udkast til forslag til lov om ændring af boligforholds (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt) udsendt af Børne-, Ældre- og Boligministeriet den 18. oktober 2026.

Generelle bemærkninger
Det er Københavns Kommunes vurdering, at der i Lov om Boligforhold mangler en klar definition på, hvad helårsbeboelse er. Kommunen foreslår, at helårsbeboelse f.eks. kan være defineret som følgende:

Tilmelding på adressen

*Det bør være **den samme** person/husstands benyttelse af en given bolig til mere end 180 overnatninger på årsbasis, der definerer om bopælspligten er overholdt.*

For nuværende er det uklart, om flere tilmeldinger på sammenlagt 180 dage årligt kan være nok til at overholde bopælspligten.

Kommunen foreslår i øvrigt, at helårsbeboelsesbegrebet defineres i samspil med sommerhusloven, der også er i høring netop nu. Det er Københavns Kommunes vurdering, at der også i denne lov er behov for en klar definition på, hvad helårsbeboelse er. En sammenhængende definition på tværs af lovgivning vil være med til at skabe større synergi i sagsbehandlingen.

I den nuværende lovgivning er der en geografisk afgrænsning i forhold til, hvor en borger ikke må være bosiddende, hvis denne ønsker en accept på sekundær bolig. Denne afgrænsning vil det være nødvendigt at finde ud af at gøre landsdækkende såfremt andre kommuner også vil gøre brug af denne mulighed. Dette skal forstås i sammenhæng med at Regionhovedstaden og Region Sjælland, som er nævnt i lovgivningen, bliver til Region Øst.

I det nye forslag til ændring af Lov om Boligforhold ønsker man at udvide kommunernes mulighed for at indhente forbrugsoplysninger, så disse nu kan indhentes på ugebasis, og ikke som nu månedligt. Dette er utilstrækkeligt, da forbrugsoplysningerne udelukkende sandsynliggør eller usandsynliggør beboelse. Det giver ikke noget billede af, om der er tale om korttidsudlejning eller helårsbeboelse. Det

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

ville i øvrigt være en fordel i sagsbehandlingen, hvis det bliver muligt at indhente oplysninger om, hvem der har forbrugsaftalen.

Desuden er det problematisk, at kommunen ikke kan udstede bøder for manglende besvarelse af vores høringer. I forslaget til den nye Sommerhuslov åbnes der op for, at der skal kunne udstedes bøder for manglende besvarelse af høring. Denne mulighed vil efter forvaltningens vurdering i høj grad også være relevant i forhold til Lov om Boligforhold.

Mulighederne for at undersøge om pligten til helårsbeboelse er overholdt er meget mangelfulde. Da bødestraffen er afhængig af domstolsbehandling, vil vi have brug for værktøjer, der kan løfte bevisbyrden om manglende overholdelse af pligten til helårsbeboelse.

Forvaltningen har også et ønske om, at § 8 stk. 1. udgår fra lovgivningen. Hvis en borger søger om nedlæggelse af beboelsen på en given adresse og modtager et afslag, har forvaltningen på nuværende tidspunkt 6 uger til at anvise en lejer, ellers vil boligen ikke længere være omfattet af pligt til helårsbeboelse

Muligheden for tvangsudlejning er stort set ikke eksisterende. Det er forvaltningens erfaring, at det i praksis ikke er muligt at anvise lejere til boliger med høje huslejer uden at skulle etablere en platform specifikt til dette. Selv hvis kommunen havde midlerne til dette, vil det sjældent kunne nås at anvise en lejer på 6 uger.

Bemærkninger vedrørende beboermaksimum

I forhold til afsnittene om beboermaksimum har forvaltningen følgende forslag til lette af sagsbehandlingen og sagsoplysningen:

- Tilsynsmyndigheden skal kunne kræve en lejekontrakt udleveret af ejer/administrator/bruger

- Tilsynsmyndigheden skal kunne kræve, at lejer skal oplyse om samlever forhold

- Der tages ikke forbehold for, at flere personer, der ikke er i forhold/i relation til hinanden, bor sammen. Hvis en eller flere af disse personer efterfølgende indgår i et forhold, kan beboermaksimum ikke begrænses med den nye lov.

- Udlejer har mulighed for at omgå at udfærdige ny lejekontrakt, hvis ny beboer bare bliver tilføjet den eksisterende lejekontrakt og gammel lejer bliver fjernet.

Peter Aarup Kjær
Enhedschef

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Cc: Emilia Bøge Caliskan (ebc@ejd.dk), Peter James Stark (pjs@ejd.dk), Christina Torbensdottir Kirkeby (ctk@ejd.dk)
Fra: Martine Maj Ravn (mmr@ejd.dk)
Titel: Høringssvar til Sagsnr. 2026 - 2286
Sendt: 19-10-2026 14:34
Bilag: 2026.10.19 EjendomDanmarks bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt).pdf; 2026.10.21 EjendomDanmarks bemærkninger over forslag til ændring af sommerhuslov (1).pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Vedhæftet fremsendes EjendomDanmarks høringssvar til udkast til lov om ændring af lov om boligforhold vedrørende fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelser ved overtrædelse af bopælspligten samt kopi af udkast til relateret høringssvar under udarbejdelse til jeres orientering.

Såfremt høringssvaret giver anledning til spørgsmål, er I meget velkomne til at kontakte os.

Venlig hilsen

Martine Maj Ravn
Seniorkonsulent

T: 30 20 56 18
E: mmr@ejd.dk

EJENDOM DANMARK
- Rammer for livet

EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41 | 1606 København V | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14



EJENDOM DANMARK

19.10.2026
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse Peter James Stark
+45 6122 3842

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6,
1470 København V
Sagsnr. 2026 – 2286

Bemærkninger til høring om udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til lovforslag om ændring af lov om boligforhold.

EjendomDanmarks overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark bakker op om regeringens ambition om at sikre, at helårsboliger anvendes til helårsbeboelse, og at de gældende regler på boligområdet kan håndhæves effektivt. Det er vigtigt, at boliger, der er tiltænkt almindelig beboelse, ikke i strid med reglerne anvendes til andre formål, herunder systematisk korttidsudlejning.

EjendomDanmark bakker derfor op om lovforslagets initiativer om at skærpe bødeniveauet ved gentagne overtrædelser af bopælspligten og give kommunerne mulighed for selvstændigt at beslutte, om reglerne om beboermaksimum skal gælde. Initiativerne kan bidrage til at styrke håndhævelsen af reglerne og understøtte, at boliger anvendes efter deres tilsigtede formål.

Det er imidlertid afgørende, at lovgivningen samtidig giver ejendomsejerne de nødvendige muligheder for at sikre, at reglerne overholdes i deres ejendomme. Når kommunerne fremover kan indføre regler om beboermaksimum uden udlejernes tilslutning, bør udlejerne også have mulighed for at gribe ind, hvis en lejer overtræder reglerne. En skærpelse af reglerne kræver derved, at ejendomsejere gives reel mulighed for at håndhæve reglerne.

Det er desuden væsentligt, at ansvaret for overtrædelser af bopælspligten placeres hos de aktører, der faktisk overtræder reglerne. Det gælder også i tilfælde,

hvor det er lejere eller andelshavere, der anvender en bolig i strid med reglerne. Lovgivningen bør derfor afspejle, at overtrædelser ikke nødvendigvis skyldes ejendomsejerens dispositioner.

Lovforslaget bør samtidig ses i sammenhæng med de foreslåede ændringer af sommerhusloven, der ligeledes har til formål at styrke indsatsen mod ulovlig korttidsudlejning. En effektiv indsats forudsætter, at både myndigheder, ejendomsejere og boligforeninger har de nødvendige redskaber til at opdage og gribe ind over for uberettiget anvendelse af helårsboliger.

EjendomDanmark opfordrer derfor til, at lovforslaget suppleres med bedre muligheder for ejendomsejere til at håndhæve reglerne om beboermaksimum, en mere præcis beskrivelse af ansvaret ved overtrædelser af bopælspligten samt initiativer, der sikrer bedre adgang til oplysninger om uberettiget korttidsudlejning.

Ejendomsejere skal kunne gribe ind, når reglerne om beboermaksimum overtrædes

Når reglerne om beboermaksimum fremover kan gælde uden udlejernes tilslutning, bør udlejerne samtidig have mulighed for at reagere på overtrædelser. EjendomDanmark opfordrer derfor til, at lovforslaget også giver udlejere mulighed for at håndhæve reglerne over for lejere, der ikke bringer en overtrædelse til ophør.

Den væsentligste ændring ved lovforslaget består i, at § 13, stk. 2, om udlejeres eventuelle tilslutning til en kommunal beslutning, ophæves. Herefter vil det alene afhænge af en kommunal beslutning om de relevante bestemmelser i lejeloven om beboermaksimum finder anvendelse.

Da reglerne i sin tid blev indført, blev de udformet således, at udlejere efter den dagældende § 14, stk. 3, i boligreguleringsloven, skulle foretage anmeldelse af overskridelser af beboermaksimum til kommunalbestyrelsen, hvorefter kommunalbestyrelsen efter den dagældende § 16 i boligreguleringsloven kunne ophæve lejeaftalen direkte overfor lejeren. Herudover blev der i den dagældende § 52 b, stk. 5, i boligreguleringsloven medtaget en regel, som gav udlejer i en fremlejeaftale i henhold til den dagældende lejelovs § 69 mulighed for at ophæve fremlejeaftalen med lejer. Den dagældende § 52 b, stk. 5, handlede således reelt om lejeres adgang til at ophæve lejeaftaler med deres fremlejetagere.

Der blev således ved reglernes indførelse ikke fastsat regler om, at udlejer selv kunne sanktionere lejernes overtrædelser af reglerne om beboermaksimum – sanktionering af reglerne blev en eksklusiv ret for kommunalbestyrelsen.

Det er fortsat de regler, som er gældende efter den nugældende lejelov og den nugældende lov om boligforhold, idet der ikke er blevet ændret på reglerne forud for det nu fremsatte lovforslag.

Udformningen af regelsættet, hvor kommunalbestyrelsen er tillagt en eksklusiv kompetence til at sanktionere overtrædelser af reglerne om beboermaksimum, giver for så vidt mening, forudsat dels at regelsættet om beboermaksimum er motiveret af integrationsinitiativer og afværgelse af sociale problemer, dels at udlejerne frit kan vælge, om de vil lade deres ejendomme være omfattet af reglerne.

Sådan vil det imidlertid ikke forholde sig efter en forventelig vedtagelse af lovændringen.

For det første vil reglerne fremadrettet tjene et helt andet formål – at pligten til at anvende helårsboliger til helårsbeboelse overholdes, jf. de indledende bemærkninger til lovforslaget.

For det andet vil der være tale om et regelsæt, som udlejerne er forpligtet til at overholde og forpligtet til at sikre, at lejerne overholder, jf. indberetningspligten i § 14, stk. 3, i lov om boligforhold - alene betinget af, at kommunalbestyrelsen beslutter, at reglerne skal gælde i beliggenhedskommunen.

Regelsættet har dermed grundlæggende skiftet karakter, idet formålet er ændret, og idet reglerne nu forudsætningsvis er almindeligt gældende retsregler ligesom de øvrige regler i lejeloven og lov om boligforhold.

På den baggrund bør det genovervejes, om kompetencen til at sanktionere overtrædelser af reglerne om beboermaksimum fortsat alene skal være placeret hos kommunalbestyrelsen. Når udlejere fremover bliver omfattet af reglerne uden selv at have tilvalgt dem, bør de samtidig have bedre muligheder for at gribe ind over for lejere, der overtræder reglerne. Det vil bidrage til at sikre bedre sammenhæng mellem udlejernes forpligtelser og deres muligheder for at håndhæve reglerne.

EjendomDanmark opfordrer derfor til, at lovforslaget suppleres med en ændring af lejeloven, således udlejere får mulighed for at ophæve lejeaftalen ved lejers gentagne overtrædelse af reglerne om beboermaksimum. Lovændringen vil passende kunne gennemføres ved, at lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6, formuleres således:

> *"Når lejeren helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, samt hvis lejer ikke overholder reglerne om beboermaksimum, jf. kapitel 2 i lov om boligforhold, forudsat at disse reger er gældende for lejemålet, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør"*

Ansvaret for overtrædelser af bopælspligten skal placeres korrekt

En mere effektiv sanktionering af gentagne overtrædelser af bopælspligten er et relevant initiativ. Det er dog væsentligt, at lovforslagets bemærkninger tydeligt afspejler, at også lejere og andelshavere kan overtræde reglerne, og at ansvaret ikke alene kan henføres til ejendomsejerne.

I lovforslagets bemærkninger fremhæves ejendomsejere flere steder i forbindelse med overtrædelser af bopælspligten. Det bør i den forbindelse tydeliggøres, at også andre persongrupper, herunder lejere og andelshavere, kan overtræde reglerne.

Det gør sig f.eks. gældende i de indledende bemærkninger på side 2 i lovforslaget samt på i bemærkningerne til lovforslagets § 1 på side 9 i lovforslaget.

Det bemærkes i den forbindelse, at også lejere og andelshavere kan overtræde bestemmelsen i § 4, stk. 1, i lov om boligforhold om anvendelse af flere boliger i samme kommune.

Tilsvarende kan lejere og andelshavere efter omstændighederne overtræde bestemmelsen i § 7, stk. 1, om anvendelse af boliger til sommerbeboelse. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvis en bolig, der er udlejet til helårsbeboelse, reelt alene anvendes til sommerbeboelse af lejeren.

Overtrædelser af § 4, stk. 1, og § 7, stk. 1, er strafsanktioneret i § 12 i lov om boligforhold, og strafsanktioneringen er på ingen måde begrænset til ejendommens ejer, idet den strafværdige i § 12 blot betegnes som *"den"*.

Ministeriets udformning af bemærkningerne til lovforslaget giver således et upræcist billede af den personkreds, der risikerer at blive ramt af de forøgede bødeniveauer.

EjendomDanmark finder det uhensigtsmæssigt, at lovforslagets bemærkninger i overvejende grad fremhæver ejendomsejere som ansvarlige for overtrædelser af bopælspligten, uden samtidig at beskrive de tilfælde, hvor overtrædelserne skyldes lejere eller andelshavere. Det er væsentligt, at lovforslagets bemærkninger giver et retvisende billede af, hvem der kan overtræde reglerne, og hvem der kan ifalde strafansvar.

EjendomDanmark opfordrer derfor til, at bemærkningerne præciseres, så det tydeligt fremgår, at overtrædelser af bopælspligten også kan ske som følge af lejere og andelshaveres dispositioner.

Bedre adgang til oplysninger skal gøre det lettere at stoppe uberettiget korttidsudlejning

En effektiv indsats mod uberettiget korttidsudlejning forudsætter, at ejendomsejere og boligforeninger har mulighed for at opdage og dokumentere udlejning, der sker i strid med gældende regler. EjendomDanmark opfordrer derfor til, at udlejningsplatformene pålægges et større ansvar for at sikre gennemsigtighed og stille relevante oplysninger til rådighed.

I høringssvaret til forslaget om ændring af sommerhusloven har EjendomDanmark ligeledes peget på behovet for, at ejendomsejere og boligforeninger får bedre adgang til oplysninger om annoncering og udlejning af boliger. Det er særligt relevant i tilfælde, hvor korttidsudlejningen sker uden ejendomsejerens samtykke eller i strid med boligforeningers vedtægter.

I høringssvaret til Plan- og Landdistriktsstyrelsen har EjendomDanmark anført to initiativer, som vil være af stor betydning for, at udlejere m.fl. har mulighed for at gribe ind overfor korttidsudlejning i strid med reglerne.

For det første vil det være en betydelig hjælp, hvis udbydere af formidlingstjenester ved annoncering er forpligtet til at oplyse

- den præcise adresse på den bolig, som kan lejes
- navnet på den person eller det selskab, der stiller boligen til rådighed for en potentiel lejer

For det andet vil det være en betydelig hjælp, hvis udbydere af formidlingstjenester bliver forpligtet til

- at kontrollere, at den person, der annoncerer, har ret til at udleje boligen
- at besvare forespørgsler fra udlejere og foreninger, om hvorvidt udbyderen formidler udlejning af boliger i udlejernes/foreningernes ejendomme samt
- i givet fald at give udlejere og foreninger adgang til oplysninger om udlejning af deres ejendomme.

EjendomDanmark skal opfordre Boligministeriet til at bidrage til at sikre, at der tages initiativ til også at gennemføre nærmere regler for udbydere af formidlingstjenester om de ovenfor anførte krav.

Baggrunden for EjendomDanmarks opfordring til Boligministeriet er, at der efter EjendomDanmarks opfattelse er behov for yderligere tiltag, hvis man effektivt skal forhindre den tiltagende korttidsudlejning. Derfor er desuden vedlagt EjendomDanmarks udkast til høringssvar om ændring af sommerhusloven som kopi til ministeriets orientering.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Børne-, Ældre- og Boligministeriet i det videre arbejde, og EjendomDanmark står naturligvis til rådighed ved opfølgende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Peter James Stark
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse, EjendomDanmark

EJENDOM DANMARK

19.10.2026
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse Peter James Stark
+45 6122 3842

Plan- og Landdistriktsstyrelse
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Sagsnr. 2025 - 4381

Bemærkninger til høring vedrørende lovforslag om ændring af sommerhusloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give bemærkninger til Plan- og Landdistriktsstyrelsen høring vedrørende lovforslaget om ændring af sommerhusloven.

EjendomDanmarks overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark bakker op om regeringens initiativ til at styrke tilsynet med korttidsudlejning og skabe bedre muligheder for at gribe ind over for ulovlig udlejning og såkaldte skyggehoteller. Det er vigtigt, at der sættes ind over for den korttidsudlejning, der sker i strid med de gældende regler, og at myndighederne får de nødvendige redskaber til at sikre en effektiv håndhævelse.

Helårsboliger skal som udgangspunkt anvendes til helårsbeboelse. Når boliger i stedet anvendes til systematisk korttidsudlejning, risikerer det at lægge yderligere pres på boligmarkedet og reducere antallet af boliger, der er til rådighed for almindelig beboelse. Samtidig kan omfattende korttidsudlejning skabe gener og utryghed for de øvrige beboere i ejendommene, der oplever en øget udskiftning af personer i opgangene.

EjendomDanmark ser derfor positivt på lovforslagets initiativer om øget kontrol, skærpede bøder og bedre muligheder for at gribe ind over for ulovlig annoncering og udlejning.

Lovforslaget overser væsentlig problematik

Det er imidlertid afgørende, at indsatsen ikke alene fokuserer på de tilfælde, hvor de lovbestemte udlejningsgrænser overskrides, eller hvor der drives egentlige

skyggehoteller. En væsentlig del af omfanget af korttidsudlejning, er også den korttidsudlejning, der finder sted uden ejendomsejerens samtykke eller i strid med boligforeningers vedtægter fx hvis en lejebolig uberettiget fremlejes af en lejer. Her kan udlejningen være uberettiget allerede fra første dag, uanset om der er tale om få eller mange udlejningsdage. Ejendomsejere og boligforeninger oplever samtidig betydelige udfordringer med at opdage og dokumentere denne form for udlejning, hvilket gør det vanskeligt at håndhæve de eksisterende regler.

EjendomDanmark opfordrer derfor til, at lovforslaget også følges op af initiativer, der styrker ejendomsejeres og boligforeningers muligheder for at gribe ind over for uberettiget korttidsudlejning. Udlejningsplatformene, der formidler korttidsudlejningen, bør pålægges et større ansvar for at sikre gennemsigtighed og bedre adgang til oplysninger om udlejningsaktiviteter. Danmark bør gør brug af de muligheder som EU regler giver for at sikre en registreringspligt, så korttidsudlejningsplatfore skal oplyse adresser og ejerforhold til relevante myndigheder, ligesom ejerforhold også bør fremgå af platformen. Det vil give myndighederne og de reelle ejere muligheder for at handle på ulovlig kortidsudlejning. En effektiv indsats forudsætter desuden, at reglerne ikke alene skærpes, men også kan håndhæves i praksis.

Nedenfor er anført EjendomDanmarks bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovforslaget.

Myndighederne skal kunne indhente de nødvendige oplysninger

Et effektivt tilsyn forudsætter, at myndighederne har adgang til oplysninger, der kan afdække, hvordan en bolig faktisk anvendes. Derfor bør oplysningspligten være tilstrækkeligt klart afgrænset til også at omfatte ejerens eller brugerens egen anvendelse af boligen

Lovforslagets § 10 a, stk. 9

I lovforslagets § 10 a, stk. 9, gives tilsynsmyndigheden hjemmel til at bede om oplysninger om "ejerens eller brugerens udlejning eller fremleje".

Anvendelsen af udtrykket "brugeren" må antages også at omfatte lejere af boliger. EjendomDanmark finder dog, at bestemmelsens formulering efterlader usikkerhed om, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden kan kræve udleveret.

På side 17 i bemærkningerne til lovforslaget har Plan- og Landdistriktsstyrelsen om ejere og brugeres oplysningspligt bl.a. anført, at "Det vil bl.a. kunne dreje sig om oplysninger om [...] perioder hvor ejendommen har været forbeholdt ejerens eller brugerens eget brug".

Efter EjendomDanmarks vurdering er det tvivlsomt, om den valgte formulering i lovforslagets § 10 a, stk. 9, giver tilsynsmyndigheden hjemmel til at bede om oplysninger om ejerens eller brugerens egen brug af boligen, idet pligten efter formuleringen er relateret til udlejnings- eller fremlejeaktiviteter. Der kan muligvis ligge en overordnet hjemmel i, at der skal gives alle oplysninger, som er nødvendige for gennemførelsen af tilsynet, men efter EjendomDanmarks opfattelse vil der være en vis usikkerhed om rækkevidden af hjemlen.

EjendomDanmark vil derfor foreslå, at det præciseres, at der også kan kræves oplysninger om en ejers, en brugers og en lejers egen brug af boligen.

Ejendomsejere skal have besked, når der gribes ind over for ulovlig annoncering

Ejendomsejere bør ikke først orienteres, når en overtrædelse er endeligt konstateret. Oplysninger om ulovlig annoncering kan også være afgørende for, at ejendomsejeren kan undersøge forholdet og håndhæve reglerne.

Lovforslagets § 10 a, stk. 12

EjendomDanmark finder det meget positivt, at der indføres en pligt for tilsynsmyndigheden til at orientere ejere af fast ejendom om en brugers eventuelle overtrædelse af sommerhuslovens § 1 og § 5. Udlejere har betydelige problemer med at løfte bevisbyrden i sager om ophævelse eller andre sanktioner imod lejeres manglende overholdelse af regler om fremleje og regler om deres benyttelse af boliger. Det vil derfor være en stor hjælp, at tilsynsmyndighederne nu bliver forpligtet til at orientere ejerne af de berørte ejendomme.

Det fremgår dog af den foreslåede § 10 a, stk. 12, at orienteringspligten for tilsynsmyndigheden kun gælder, når der er konstateret overtrædelser af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, § 1, stk. 4, og § 5.

Der er således ikke foreslået regler om, at tilsynsmyndigheden skal orientere ejeren af en fast ejendom, hvis tilsynsmyndigheden i henhold til den foreslåede § 10

a, stk. 11, har givet en udbyder af formidlingstjenester påbud om at fjerne annoncer m.v., som har relation til ejerens ejendom.

Det vil være af stor betydning for udlejerne, hvis de bliver orienteret om, at der er foregået annoncering om boliger i deres ejendom samt om, at tilsynsmyndigheden har fundet grundlag for at påbyde en udbyder af en formidlingstjeneste om at bringe annonceringen til ophør. Oplysninger om annoncering kan have væsentlig betydning for ejendomsejernes muligheder for at dokumentere uberettiget korttidsudlejning. Det gælder også i tilfælde, hvor der endnu ikke er dokumentation for, at udlejningen faktisk har fundet sted. En orientering fra tilsynsmyndigheden vil derfor kunne styrke ejendomsejernes muligheder for at undersøge forholdet og om nødvendigt gribe ind.

EjendomDanmark foreslår derfor, at lovforslagets § 10 a, stk. 12, udvides således, at der også er orienteringspligt for tilsynsmyndigheden, når tilsynsmyndigheden påbyder en udbyder af en formidlingstjeneste at fjerne annoncer, der har relation til en konkret fast ejendom.

Behov for en bredere indsats mod uberettiget korttidsudlejning

EjendomDanmark anerkender vigtigheden af de initiativer, som tages med i fremsættelsen af lovforslaget om ændring af sommerhusloven.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er der dog behov for yderligere tiltag, hvis man effektivt skal forhindre den tiltagende korttidsudlejning og sikre, at boliger anvendes til almindelig beboelse.

Lovforslaget om ændring af sommerhusloven retter sig primært imod udlejning ud over 1 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, og udlejning i strid med de gældende begrænsninger på 30 dage, 70 dage eller 100 dage, jf. § 5 og 6.

Omkring 70 % af boligmassen i København består af lejeboliger, almene boliger og andelsboliger. For lejeboliger og almene boliger er korttidsudlejning ikke tilladt uden samtykke fra udlejer. I de fleste andelsboligforeninger er korttidsudlejning ligeledes forbudt - eller yderst begrænset - efter vedtægterne. Derudover ser vi også, at ejerforeninger vedtager begrænsning i korttidsudlejning til 30 dage årligt med hjemmel i normalvedtægtens bestemmelse.

EjendomDanmark finder, at lovforslaget med fordel kan suppleres med initiativer, der også adresserer den korttidsudlejning, som er uberettiget allerede fra

første dag. Selvom lovforslaget styrker kontrollen med overskridelser af de lovbestemte udlejningsgrænser og erhvervsmæssig korttidsudlejning, er der fortsat behov for at styrke ejendomsejeres og boligforeningers muligheder for at håndhæve de regler og aftaler, der gælder for den enkelte bolig.

Ejendomsbranchen – udlejere og ejendomsadministratorer samt andelsboligforeninger, ejerforeninger – har meget betydelige udfordringer med uberettiget udlejning af boliger, hvor udlejningerne helt grundlæggende er uberettigede, uanset om det sker for perioder på mindre end 30 dage eller mere end 30 dage eller endnu længere.

Det er ejendomsbranchens erfaring, at lejere i udlejningsejendomme i betydeligt omfang foretager udlejning af deres boliger i strid med lejelovens regler om fremleje, og uden at udlejerne orienteres om udlejningen. Tilsvarende er det ejendomsbranchens opfattelse, at andelshavere og ejerlejlighedsejere i betydeligt omfang foretager udlejning af deres boliger i strid med vedtægtsbestemmelser om pligt for andelshaveren eller ejeren til at anvende boligen til egen beboelse.

Såvel udlejere som foreninger har selvfølgelig efter den nugældende lovgivning mulighed for at gribe ind overfor de lejere og foreningsmedlemmer, som forestår sådanne aktiviteter. Det er dog udlejerne og foreningerne, der har bevisbyrden for, at der foregår ulovlig udlejning, hvis der skal gennemføres sanktioner overfor de ansvarlige personer.

Det betyder, at udlejere og foreninger må anvende betydelige ressourcer på at sikre sig dokumentation for, at der sker uberettiget udlejning af boliger i de relevante ejendomme samt dokumentation for den nærmere karakter af udlejningsaktiviteterne.

Det kræver typisk betydelige udgifter for overhovedet at nå til at have et forsvarligt grundlag for at indlede en sag, og udgifterne vil blive markant forøget, hvis det måtte ende med, at en sag bliver tabt. Disse omstændigheder kan givetvis føre til, at nogle udlejere og foreninger ganske enkelt ikke formår at tage initiativ til at sanktionere uberettiget udlejning eller ikke finder det forsvarligt at tage initiativ til det på grund af risikoen for sagsudfaldet og størrelsen af omkostninger.

Platformene skal tage et større ansvar

Udlejningsplatformene spiller en central rolle i formidlingen af korttidsudlejning og ligger samtidig inde med oplysninger, som ejendomsejere og boligforeninger

ofte har vanskeligt ved at få adgang til. EjendomDanmark finder derfor, at platformene bør pålægges et større ansvar for at sikre gennemsigtighed og medvirke til, at uberettiget udlejning kan opdages og bringes til ophør, så ejendomsejere og boligforeninger får bedre mulighed for at opdage og dokumentere uberettiget udlejning.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at udbydere af formidlingstjenester forpligtes til at:

- Oplyse den præcise adresse på den bolig, der annonceres til udlejning.
- Oplyse navnet på den person eller det selskab, der stiller boligen til rådighed.
- Kontrollere, at den person, der annoncerer boligen, har ret til at udleje den.
- Besvare forespørgsler fra ejendomsejere og boligforeninger om, hvorvidt der formidles udlejning af boliger i deres ejendomme.
- Give ejendomsejere og boligforeninger adgang til relevante oplysninger om udlejning af boliger i deres ejendomme.

Det vil give ejendomsejere og boligforeninger et bedre grundlag for at identificere uberettiget korttidsudlejning og vurdere, om der er behov for at gribe ind.

EjendomDanmark vil derfor opfordre til, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen – eller en anden relevant myndighed – tager initiativ til også at gennemføre nærmere regler for udbydere af formidlingstjenester om de ovenfor anførte krav.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Plan- og Landdistriktsstyrelsen i det videre arbejde, og EjendomDanmark står naturligvis til rådighed ved opfølgende spørgsmål.

Med venlig hilsen

Peter James Stark
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse, EjendomDanmark

Til: Rasmus Korsholm Jørgensen (rakj@baebm.dk)
Fra: thw@landdistrikterne.dk (thw@landdistrikterne.dk)
Titel: Høringssvar over udkast til lov om ændring af lov om boligforhold (Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt
Sendt: 20-10-2026 08:46
Bilag: LDF Høringssvar - ændring af lov om boligforhold (beboermaksimum og bopælspligt).pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Rasmus

Hermed høringssvar fra Landdistrikternes Fællesråd.

Jeg skal beklage, at høringen kommer efter fristen, og håber, at der kan gøres en undtagelse, således at vores høringssvar kan tages i betragtning.

Hvis muligt, må du meget gerne kvittere på denne mail.

På forhånd en stor tak.

Med venlig hilsen

Thomas Weibeck
Politisk konsulent

Tlf. +45 5385 0136
Landdistrikternes Fællesråd
Storegade 13, 8382 Hinnerup
www.landdistrikterne.dk

LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD

LANDDISTRIKTERNES FÆLLESRÅD

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Landdistrikternes Fællesråd
Storegade 13
DK-8382 Hinnerup
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 05.10.2026

Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler: THW

Svar på høring om ændring af lov om boligforhold

Børne-, Ældre- og Boligministeriet har den 18. september 2026 sendt lov om ændring af boligforhold i høring. Med lovforslaget lægges der op til at hæve bødestraffen for gentagne brud på bopælspligten samt at give kommunerne beføjelser til at regulere beboermaksimum på beboelse. Landdistrikternes Fællesråd takker for muligheden for at give høringssvar samt de konstruktive møder, herunder om denne problemstilling, tilbage i september.

Reglerne om bopælspligt er en nødvendighed for at sikre både den nationale, men i endnu højere grad den lokale sammenhængskraft, som kan svækkes, når helårsboliger i land-, ø- og yderkommuner anvendes som fritidsboliger, der ender med at stå tomme det meste af året. Dette gør det vanskeligere for mulige tilflyttere at finde en egnet bolig, hvilket påvirker bosætning og befolkningsudviklingen negativt. Dette er i særdeleshed kritisk for små øer og ø-kommuner, hvor fastboende spiller en afgørende rolle for områdets eksistens.

Landdistrikternes Fællesråd er derfor positive over, at ministeriet tager problemstillingen alvorligt, og øger bødestraffen ved gentagne brud på bopælspligten. Tiltaget skaber et bedre incitament til at overholde bopælspligten i områder, hvor kommunerne ønsker at fastholde bopælspligten. Ministeren kunne med fordel overveje, hvorvidt bødestraffen ved en overtrædelse af bopælspligten 1. og 2.gang ligeledes burde øges. Dette skal ses i lyset af den tid det kan tage, for kommuner og politi, at indsamle den nødvendige dokumentation, sammenholdt med de indtægter, en udlejer kan opnå i den mellemliggende periode.

Behov for yderligere ressourcer og værktøjer

Selvom bødestraffen øges, er det vigtigt, at kommunerne får de nødvendige ressourcer og værktøjer, så de bedre kan føre tilsyn med overholdelsen af bopælspligten. Ved at give kommunerne bedre redskaber såsom samkørsel af registre med indblik i det ugentlige vand- og varmeforbrug samt eventuelle lejeindtægter fra udlejning, så vil kommunerne i bedre omfang kunne føre tilsyn med overholdelsen af reglerne. Dette er tiltag som er nødvendige for kunne føre tilsyn og dermed opnå den ønskede effekt af lovændringen.

Kommunerne har mulighed for at regulere bopælspligten gennem lokalplanen. Reguleringen burde udvides, så kommunerne får mulighed for at udpege enkelte områder eller landsbyer, hvor bopælspligten skal gælde. En sådan udvidelse vil gøre det muligt for kommunerne at tage højde for lokalplanens begrænsninger, og dermed tage flere lokale hensyn.

På nuværende tidspunkt frafalder bopælspligten, hvis en helårsbolig er sat til salg. Der kan ligeledes søges kompensation for bopælspligten under en større renovering af boligen. Det er derfor væsentligt at sikre, at boligejere ikke kan omgås reglerne ved eksempelvis at udbyde deres helårsbolig til en urealistisk høj pris eller ved at fastholde en bolig under renovering, gennem flere år, med henblik på at undgå bopælspligten.

Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger kan kommunen pålægge ejeren at udleje lejligheden. Hvis ejeren ikke er i stand til dette, har kommunerne beføjelser til at anvise en boligsøgende til boligen. I en sådan situation skal det samtidig sikres, at kommunerne ikke hæfter for det økonomiske ansvar ved udlejningen.

Landdistrikternes Fællesråd anerkender samtidig, at det ikke er alle kommuner, der ønsker at fastholde bopælspligten, fordi der er forskellige forhold, som gør sig gældende rundt i landet.

Det er dog vigtigt, at lovgivningen ligeledes understøtte de kommuner, som ønsker at opretholde bopælspligten ved at give kommunerne de rette værktøjer til at føre tilsyn.

Landdistrikternes Fællesråd står naturligvis til rådighed for yderligere dialog og sparring.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd



Steffen Damsgaard
Formand