

UDKAST

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Byggeri og Boliglovgivning
2026-1521
RAKJ

Forslag

til

Lov om ændring af lov om boligforhold

(Ændring af fastsættelse af beboermaksimum og skærpelse af bødestørrelse for overskridelsen af bopælspligt)

§ 1

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som senest ændret ved § 18 i lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:

1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., ændres »som« til: »der«.

2. I § 13, stk. 2 ophæves.

Stk. 3 bliver herefter til stk. 2.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2027.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget udspringer af den politiske aftale indgået den 26. februar 2026 mellem Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne, Socialistisk Folkeparti og Konservative Folkeparti. Lovforslagets formål er til dels at hæve bødestrafen for gentagende overtrædelser af bopælspligten, og til dels at lade kommunalbestyrelsen selvstændigt beslutte om reglerne for beboermaksimum skal gælde for udlejningsboliger i kommunen.

Lovforslagets første del omhandler bødestrafen for gentagende brud på bopælspligten.

Idet de nuværende bødestørrelser har vist sig ikke at have den ønskede præventive effekt, er lovforslagets formål at skabe den nødvendige præventive effekt imod brud på bopælspligtsreglerne. Når helårsboliger anvendes til fritidsbrug i strid med reglerne om bopælspligt, vil ejeren ikke bidrage til lokalsamfundet, herunder ved skattebetalinger og lign., ligesom boligen vil stå tom udenfor feriesæsonen. Det medfører, at mindre landsbyer er i risiko for at blive ubeboet en stor del af året, ligesom de i andre dele af året vil være sporadisk beboet af personer, der i mindre grad har et tilknytningsforhold til området, da de alene bruger ejendommen til fritidsbrug.

Reglerne om bopælspligt er nødvendige for at sikre sammenhængskraften i samfundet – herunder i de mindre lokalsamfund – men reglerne virker alene, hvis de har den nødvendige præventive effekt.

Lovforslaget ændrer alene ved bødestørrelserne for brud på bopælspligtsreglerne. Der er derfor ikke tiltænkt en ændring af vurderingen af, hvad der udgør en overtrædelse af reglerne om bopælspligt. Ved en forhøjelse af bødestrafen er det hensigten, at lovforslaget skal skabe den nødvendige præventive effekt mod, at ejendomsejere overtræder bopælspligten.

Lovforslagets anden del har til formål at give kommunerne mulighed for ensidigt at tilvælge reglerne om beboermaksimum for alle udlejningsejendomme i den pågældende kommune.

I dag er det muligt for kommunerne at tilvælge reglerne for beboermaksimum for kommunen, men reglerne vil alene finde anvendelse for de udlejningsejendomme, hvor udlejeren har tilvalgt reglerne.

Lovforslagets formål er at ændre reglerne, således at kommunalbestyrelsen egenhændigt kan aktivere reglerne om beboermaksimum for kommunen. Herefter vil reglerne gælde for alle udlejningsejendomme i kommunen, og udlejer hverken skal eller kan til- eller fravælge regelsættet. Lovforslaget vil gælde for nye lejekontrakter og for gældende lejekontrakter, hvor overskridelsen af beboermaksimum sker efter kommunens beslutning om at lade kommunen omfatte af reglerne om beboermaksimum.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Bødestørrelser ved overtrædelse af bopælspligten

2.1.1 Gældende ret

De gældende regler om bopælspligt findes i lov om boligforhold (boligforholdsloven) kapitel 1, hvor ejere af boligejendomme i regulerede kommuner, tilpligtes at sikre, at boligerne, der er omfattet af reglerne, benyttes til helårsbeboelse. For kommuner der ikke er reguleret, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at enkelte eller samtlige regler i boligforholdslovens kapitel 1 finder anvendelse for kommunen. Reglerne om bopælspligt er derfor tilvalgsregler for kommunerne.

Overtrædelse af reglerne om bopælspligt straffes med bøde. Dette gælder, når boligen benyttes til andet end det, der af kommunalbestyrelsen er givet tilladelse til. Reglerne omfatter også nedlæggelse og sammenlægning af boliger, udlejning af boliger som enkelte værelser, anvendelse af helårsbolig som sommerbolig og benyttelse af flere boliger.

Det er ejeren af ejendommen, der har forpligtelsen til at sikre, at boligen bliver benyttet til helårsbeboelse. Benyttes boligen retsstridigt, skal kommunalbestyrelsen fremsende et påkrav til ejeren herom. Ophører den uretmæssige brug af boligen ikke efter fremsendelsen af påkravet, kan kommunalbestyrelsen politianmelde ejeren for overtrædelsen. Det er politiet og domstolene, der pålægger ejeren bødestraf for overtrædelse af reglerne.

Bestemmelsen om bødestraf for overtrædelse af bopælspligt blev indført ved den midlertidige regulering af boligforholdene i 1977 og er herefter videreført. Bødeniveauet for overtrædelse blev senest ændret ved den midlertidige boligreguleringslov, lov nr. 98 af 14. november 2018. Det følger af forarbejderne til lovændringen, at overtrædelse af bestemmelsen medfører bødestraf i størrelsesordenen 10.000 kr. og i gentagelsestilfælde 20.000 kr. Sagen afgøres ved domstolene. Bestemmelsen er herefter videreført uden indholdsmæssige ændringer i boligforholdsloven.

2.1.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Kommunerne oplever i varierende grad problemer med, at helårsboliger i strid med reglerne står tomme eller bruges til midlertidige formål f.eks. sommerbeboelse. Med henblik på at sikre den præventive effekt mod gentagende ulovlig benyttelse af helårsboliger foreslås det, at skærpe strafbestedelsen således at det vil være muligt at sanktionere gentagelsestilfælde hårdere end tidligere.

Det 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 andengangsovertrædelse og op til 100.000 kr. for gentagende overtrædelser.

2.2. Beboermaksimum

2.2.1. Gældende ret

Reglerne for beboermaksimum findes i boligforholdsloven kapitel 2. Beboermaksimum gælder for de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning herom. Reglerne er dermed tilvalgsregler for kommunen. Reglerne gælder alene, hvis udlejer også har tilvalgt reglerne for udlejers udlejningsejendomme.

Kommunalbestyrelsen skal lade udlejers meddelelse om at lade ejendommene omfatte af reglerne for beboermaksimum tinglyse på hver ejendom. Udlejer kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde for ejendommene. Udlejerens meddelelse om også at tilvælge reglerne omfatter alle udlejerens ejendomme i kommunen, og får virkning fra det tidspunkt, hvor den er kommet frem til kommunalbestyrelsen.

Reglerne om beboermaksimum gælder kun for lejeforhold indgået efter beslutningen. Reglerne gælder både private udlejningsejendomme og almene udlejningsejendomme.

Såfremt en udlejningsejendom er omfattet af reglerne, må et lejemål højst bebos af to personer pr. beboelsesrum. Reglerne om beboermaksimum gælder ikke for husstandsforøgelser, der sker som følger af, at lejer, lejers ægtefælle eller lejers samlever får børn, eller som følger af at lejer får samlever eller ægtefælle. Derudover er det muligt for kommunalbestyrelsen at give tilladelse til overskridelser, som følger af husstandsforøgelse til plejekrævende slægtninge, andre tvingende hensyn eller, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Kommunalbestyrelsen skal 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. Kommunalbestyrelsen skal herudover underrette borgeren om, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om reglerne om beboermaksimum overholdes.

2.2.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse, at udlejers nødvendige tilslutning af reglerne om beboermaksimum i boligforholdsloven kapitel 2 begrænser kommunernes muligheder for at sikre, udlejningsejendomme ikke bebos af for mange personer.

De nuværende regler giver ikke kommunalbestyrelsen mulighed for selv at indrette kommunens boligforhold, som kommunalbestyrelsen ønsker. Det skyldes, at det er op til udlejerens at tilvælge reglerne.

Den foreslåede ændring vil medføre, at reglerne i boligforholdslovens kapitel 2 ændres således, at kommunalbestyrelsen ensidigt kan tilvælge reglerne om beboermaksimum.

Den foreslåede ændring vil medføre, at kommunerne får mulighed for selv at aktivere reglerne for beboermaksimum, og derved sikre, at der generelt er en øvre grænse for antallet af lejere i udlejningsejendomme.

Den foreslåede ændring vil samtidig give kommunerne bedre mulighed for, effektivt at adressere de konsekvenser, der opstår, når ejendomme udnyttes ud over, hvad der er sundhedsmæssigt og brandfarligt sikkert. Det bemærkes i den forbindelse, at ministeriet finder, at overbeboelse kan medføre, at ikke alle beboere i en bolig kan opnå den nødvendige adgang til lys og lyd. Derudover er det ministeriets vurdering, at jo flere der bor sammen, jo større sandsynlighed er der for brandfare, ligesom redning kan besværliggøres som følge af overbeboelse.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for staten.

For de kommuner som vælger at benytte muligheden for at bringe reglerne om beboermaksimum i anvendelse uden udlejers medvirken, vil der være

begrænsede økonomiske konsekvenser. Det kan være i form af øgede udgifter til administration, tilsyn m.v.

En registeropgørelse pr. 1. januar 2026 viser, at der er relativt få udlejningsboliger (almene og private), som har flere end to personer pr. beboelsesrum tilmeldt i folkeregistret (ca. 3.800 boliger). Det forudsættes, at reglerne primært vil blive anvendt i ejendomme med boliger, hvor antallet af voksne (+18 år) pr. beboelsesrum overstiger to. Det drejer sig om ca. 1.700 boliger. Da det er frivilligt for kommunerne, om de vil benytte de nye regler, vil de afledte kommunaløkonomiske konsekvenser ikke skulle udlignes via Det Udvidede Totalbalanceprincip (DUT). De kommunaløkonomiske konsekvenser drøftes med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Ud af de ca. 1.700 udlejningsboliger, som har flere end to voksne pr. beboelsesrum tilmeldt folkeregistret, er omkring 1.500 boliger privat ejet. Det vurderes, at muligheden for at bringe reglerne om beboermaksimum i anvendelse uden udlejers medvirken primært vil blive anvendt af kommuner i hovedstadsområdet, hvor omkring 700 af disse private udlejningsboliger er beliggende.

På den baggrund vurderes det, at der samlet set ikke at være nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den [xx] til den [xx] ([xx] dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

UDKAST

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Bygeskadefonden, 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 Landskabskultur, 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.

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindredgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Begrænsede økonomiske konsekvenser for de kommuner, som vælger at bringe reglerne om beboermaksimum i anvendelse uden udlejers medvirken
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser	Ingen	Ingen

UDKAST

for erhvervslivet m.v.		
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og natur- mæssige konse- kvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af boligforholdsloven § 12, stk. 1, at den der uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedlægger en bolig, benytter mere end én beboelseslejlighed, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser, benytter en lejlighed til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, eller iværksætter bygningsforandringer eller lignende med henblik på sammenlægning af boliger, eller omdannelse af beboelseslejlighed, straffes med bøde.

Det er ejendomsejeren, der har ansvaret for at bopælspligtsreglerne overholdes, hvorfor det også er ejendomsejer, der ifalder straffeansvar for overtrædelserne. Bestemmelsen om bødestraf for overtrædelse af bopælspligt blev indført ved den midlertidige regulering af boligforholdene boligreguleringslov i 1977, og blev herefter videreført. Bødeniveauet for overtrædelse blev senest ændret ved den midlertidige boligreguleringslov, lov nr. 98 af 14. november 2018. Det følger af forarbejderne lovændringen, at overtrædelse af bestemmelsen medfører bødestraf i størrelsesordenen 10.000 kr. og i gentagelsestilfælde 20.000 kr. Sagen afgøres ved domstolene. Bestemmelsen er herefter videreført uden indholdsmæssige ændringer i boligforholdsloven

Det foreslås, i § 12, stk. 1, 1. pkt., at ændre »som« til »der«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at bødeniveauet skal ligge i størrelsesordenen 10.000 kr. for førstegangsovertrædelser, 20.000 kr. for andengangs-overtrædelse og op til 100.000 kr. for gentagende overtrædelser.

Der foreslåede ændring vil ikke medføre ændring af, hvilke forhold der kan sanktioneres med bestemmelsen. Den foreslåede ændring vil ikke medføre, at bødeniveauet for første- og andengangs-overtrædelser ændres.

Den foreslåede ændring vil medføre, at overtrædelser ud over andengangs-overtrædelse kan straffes med en højere bødestraf, end i dag.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige betingelser.

Til nr. 2.

Det fremgår af boligforholdsloven § 13, stk. 2, at for kommuner, hvor der er truffet beslutning om, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17, skal gælde, vil beslutning om beboermaksimum alene finde anvendelse i de tilfælde, hvor en udlejer har meddelt, at reglerne skal gælde for dennes ejendomme. Udlejers beslutning vil finde anvendelse på alle udlejers udlejningsejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan efterfølgende med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at de ønsker, at reglerne ikke længere skal gælde for udlejers ejendomme.

Det foreslås, at § 13, stk. 2 ophæves. Stk. 3 bliver herefter til stk. 2.

Den foreslåede ophævelse vil medføre, at kommunen ensidigt vil kunne aktivere reglerne om beboermaksimum i lovens §§ 14-17 for samtlige udlejningsejendomme i kommunen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at udlejers samtykke ikke længere er nødvendigt for, at reglerne om beboelsesmaksimum er gældende for ejendommen. Den foreslåede ændring vil give kommunerne bedre mulighed for at sikre sig imod, at for mange personer bebor de enkelte udlejningsboliger.

Den foreslåede ændring vil medføre, at lejemål ikke vil kunne udlejes til eller bebos af mere en to personer pr. beboelsesrum, såfremt den pågældende kommune har bragt reglerne om beboermaksimum i anvendelse. Reglerne om beboermaksimum gælder ikke for husstandsforøgelser, der sker som følger af, at lejer, lejers ægtefælle eller lejers samlever får børn, eller som følge af at lejer får samlever eller ægtefælle. Derudover vil det fortsat være muligt for kommunalbestyrelsen at give tilladelse til overskridelser, som følger af husstandsforøgelse på baggrund af plejekrævende slægtninge, andre tvingende hensyn eller at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

UDKAST

Den foreslåede ændring vil ikke medføre, at udlejer eller kommunalbestyrelsen kan ophæve eller opsigelse indgåede lejekontrakter indgået før lovens ikrafttræden, eller før kommunen har tilvalgt reglerne med begrundelse om, at kommunalbestyrelsen har aktiveret reglerne om beboermaksimum.

Den foreslåede ændring finder derfor alene anvendelse for nye indgået lejeaftaler eller overskridelser af beboermaksimum, der sker efter kommunalbestyrelsen har aktiveret reglerne for beboermaksimum i kommunen.

Den foreslåede ændring vil medføre, at kommunen vil skulle afvente, at antallet af beboere naturligt nedbringes til det fastsatte maksimum. Kommunalbestyrelsen vil ikke kunne ophæve lejeforholdet eller på anden måde gennemtvinge en reduktion i antallet af beboere.

Den foreslåede ændring indebærer, at antallet af beboere i et lejemål, som allerede inden reglernes ikrafttræden oversteg beboermaksimummet, ikke kan forøges yderligere, med mindre husstandsforøgelsen sker på baggrund af at lejer, lejers ægtefælle eller lejers samlever får børn, eller som følge af at lejer får samlever eller ægtefælle.

Det er vurderet, at den foreslåede ændring ikke udgør ekspropriation, da der er tale om opstilling af almindelige regler som begrænsninger i borgerens handlefrihed og i udlejers råderet over sin ejendom. Der er tale om en generel rådighedsindskrænkning, der ikke gør ejendommen uanvendelig, da der findes ejendomme, hvortil reglerne i dag finder anvendelse. Den foreslåede ændring vil ligeledes ikke regulere allerede indgået lejekontrakter og vil alene regulere udlejers råderet fremadrettet.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.2.1 i lovforslagets almindelige betingelser.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2027.

Da hovedloven ikke gælder for Færøerne og Grønland, vil de foreslåede ændringer ikke gælde for Færøerne og Grønland, og heller ikke ville kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1 I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som senest ændret ved § 18 i lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:
§ 12 Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke gør følgende: • 1) I strid med reglerne i § 3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis. • 2) I strid med reglerne i § 4, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand. • 3) I strid med reglerne i § 4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser. • 4) I strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse. • 5) I strid med reglerne i § 9 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.	1. I § 12, stk. 1, 1. pkt., ændres »som« til: »der«.

§ 13 Reglerne i §§ 14-17 kan bringes i anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at reglerne skal kunne gælde. §§ 14-17 kan kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Beslutning efter 1. pkt. kan træffes for højst 4 år ad gangen, når kommunen ikke er reguleret, jf. § 4 i lov om leje. Stk. 2. For kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 14-17 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme. Udlejerens meddelelse efter 1. og 3. pkt. kan alene gives for §§ 14-17 samlet. Stk. 3. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter stk. 1, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.	1. § 13, stk. 2 ophæves. I § 13, stk. 3 bliver til § 13, stk. 2.
	§ 2

UDKAST

	Loven træder i kraft den 1. januar 2027
--	---