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