



**EJENDOM
DANMARK**

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
J.nr. 2024-4248

2025-12-10

Politisk Direktør
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og byggelove

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring om forslag til Lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og byggelove

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Behov for en mere fleksibel planlovgivning

EjendomDanmark er tilfredse med, at lovforslaget giver kommunerne øgede muligheder for at arbejde mere fleksibelt inden for planlovens rammer. Den eksisterende bygningsmasse og de lokale markedsvilkår ændrer sig hurtigt, hvilket øger behovet for en planlægning, der i højere grad kan tilpasses aktuelle erhvervs- og anvendelsesbehov. En mere smidig og fleksibel planlov vil kunne understøtte en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse til gavn for både lokale miljøer og erhvervsliv.

EjendomDanmark støtter derfor intentionen om at skabe et mere tidssvarende og fleksibelt regelgrundlag, der i højere grad tager udgangspunkt i lokale forhold og faktiske behov.

Planlovens betydning for udviklingstempo og investeringssikkerhed

EjendomDanmark vil også gerne fremhæve behovet for tiltag, der kan reducere sagsbehandlingstider og administrative barrierer i planprocesserne. En mere effektiv planlægning vil styrke investeringssikkerheden og sikre, at nødvendige byudviklings- og ombygningsprojekter kan realiseres i et tempo, der matcher både markedsvilkår og behovene i lokalsamfundene.

Klimatilpasning i planlægningen

Det er positivt, at klima- og vandhåndteringshensyn i højere grad integreres i planloven. De klimaforandringer, som kommunerne og ejendomsejere allerede oplever i form af øget nedbør, oversvømmelsesrisici og behov for klimatilpasning, kræver et mere systematisk og langsigtet planlægningsgrundlag.

EjendomDanmark anbefaler i forbindelse med det, at der udarbejdes en national ramme eller klimasikringsplan, som vil tydeliggøre ansvarsfordelingen mellem stat, kommuner og grundejere. En sådan ramme vil kunne skabe større forudsigelighed for ejendomsejere og sikre en mere ensartet tilgang på tværs af landet, samtidig med at den lokale fleksibilitet bevares.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til forslaget punkt 29 omhandlende etableringen af grundejerforeninger, punkt 30 omhandlende sikring mod oversvømmelse og erosion og punkt 31 omhandlende tagkonstruktioner og solenergianlæg.

Udvidede muligheder for at pålægge etablering af grundejerforeninger

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at stille krav om etableringen af grundejerforeninger i flere typer bolig- og erhvervsområder end hidtil.

EjendomDanmark bemærker, at grundejerforeninger kan være et hensigtsmæssigst redskab til lokal koordinering. Det er dog væsentligt, at opgaver, der traditionelt varetages af kommunen, ikke i uforholdsmæssigt omfang overføres til private grundejere. Særligt i relation til klimatilpasning bør ansvarsplacering være tydelig og forudsigelig.

EjendomDanmark forslår derfor, at der udarbejdes en national ramme, som fastlægger de overordnede principper for ansvarsfordelingen mellem stat, kommuner og ejendomsejere.

Krav til Klimatilpasning ved byggeri i udsatte områder

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at kommunalbestyrelsen kan stille vilkår om, at byggeri i områder med risiko for oversvømmelse eller erosion kun kan påbegyndes, når der foreliggende tilstrækkelig sikring.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen rejser en vigtig diskussion af, hvordan ansvaret for klimatilpasning fordeles ved byggeri i kystnære og udsatte områder. EjendomDanmark bemærker, at nye krav kan påvirke både tidsplaner og omkostningsniveauet for bygherrer, og derfor er det vigtigt, at det tydeliggøres, hvordan de nye krav skal administreres. Samtidig bør det sikres, at nye forpligtelser ikke pålægges eksisterende ejendomsejere på en måde, der er vanskelig at efterleve.

EjendomDanmark peger derfor på behovet for en bredere drøftelse af, hvordan sikring af eksisterende ejendomme, særligt i kystnære og andre udsatte områder, finansieres, og hvordan den økonomiske byrde fordeles fremadrettet.

Krav om tagkonstruktioner, der muliggør solenergi

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at nye større bolig- og erhvervsbebyggelser skal opføres med tagkonstruktioner, der muliggør montering af solenergianlæg.

EjendomDanmark anerkender intentionen om at fremme anvendelse af solenergi og reducere tekniske barrierer for opsætningen af solcelleanlæg. Det er dog væsentligt, at krav til tagkonstruktioner ikke medfører betydelige merudgifter eller tekniske bindinger, som kan fordyre opførelsen af nye boliger og erhvervsbyggeri.

EjendomDanmark forslår derfor, at man sikrer en proportional og fleksibel regulering, der giver mulighed for at tilpasse løsninger efter bygningstype og konkrete og lokale forhold.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Plan- og Landdistriktsstyrelsen i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
Politisk Direktør