

24-09 -2026

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43,
1577 København V

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

Sagsnr. 2026-763

Bemærkninger til høring vedrørende lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerboelse)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give bemærkninger til Plan- og Landdistriktsstyrelsen høring.

Overordnede bemærkninger

EjendomDanmark deler ambitionen om at skabe blandede by- og boligområder med forskellige bolig- og ejerformer. En varieret boligsammensætning bidrager til attraktive og velfungerende byområder. Det er dog samtidig afgørende, at byudvikling og planlægning understøtter et tilstrækkeligt boligudbud, og at boligprojekterne kan realiseres i praksis.

I og omkring de store byer – og særligt i hovedstadsområdet – vil der i de kommende år være behov for store investeringer i udbygningen af boligmassen. En afgørende faktor for investeringer i flere boliger er, at investorer og udviklere ikke er begrænset og bundet af en bestemt ejerform. Boligprojekter har i udgangspunktet en stor kapitalbinding og en langsigtet investeringshorisont. Omstillingsmuligheder og fleksibilitet er derfor af stor betydning for investeringerne i et marked, hvor både efterspørgsel, behov og økonomi hurtigt kan forandre sig.

I regeringsgrundlaget fremgår det, at regeringen vil gennemføre en række initiativer, der skal øge udbuddet af boliger i hele Danmark. EjendomDanmark skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at et lovforslag som dette kan hæmme investeringsinteressen og derfor resulterer i, at der ikke bliver bygget de nødvendige boliger til at efterkomme efterspørgslen. Det vil øge presset på det eksisterende boligudbud og kan påvirke prisniveauet.

Fleksibilitet understøtter investeringer

Lovforslaget vil give kommunerne mulighed for at planlægge, at op til 25 pct. af boliger i nye boligområder skal være til ejerboelse, og indføre regler i lov om boligforhold, så kommunerne kan håndhæve planlægningen.

Det er EjendomDanmarks vurdering, at et sådant krav til bestemte ejerformer kan være med til at hæmme investeringerne i byudviklingen. Muligheden for at tilpasse ejerformen er væsentlig for at kunne imødekomme ændrede markedsbehov, sikre en hensigtsmæssig finansiering og opnå et afkast, der står mål med den risiko og kapitalbinding, som investeringen indebærer. Vælger kommunerne at benytte sig af muligheden for at planlægge for op til 25 pct. boliger til ejerboelse i nye boligområder, vil det øge usikkerheden blandt investorer og kan i sidste ende medføre, at færre boligprojekter realiseres.

EjendomDanmark vil derfor fraråde, at man giver kommunerne mulighed for at planlægge, at op til 25 pct. af boliger i nye boligområder skal være til ejerbeboelse.

Tæt og tidlig dialog

Hvis lovforslaget gennemføres, vil EjendomDanmark opfordre kommunerne til, at anvendelsen sker på baggrund af en konkret vurdering af det lokale boligmarked. Behovet for ejerboliger, private lejeboliger, almene boliger og andre boligformer varierer både geografisk og over tid, og det er afgørende, at lokalplanlægningen ikke udgør en hæmsko for byudviklingen og den nødvendige udvidelse af boligmassen.

EjendomDanmark opfordrer generelt til tæt og tidlig dialog mellem kommuner, bygherrer, ejendomsejere og investorer i forbindelse med lokalplanlægningen - en dialog, der vil være særlig vigtig i forhold til en konkret vurdering af, om man bør stille krav om 25 pct. ejerbeboelse.

Efterfølgende ændring af lokalplanen

I lovforslaget henvises der til, at man i "Rapport om ejerboliger i de større byer" (fra 4. juni 2024) peger på, at såfremt det af forskellige årsager viser sig, at lokalplanen ikke realiseres, vil kommunalbestyrelsen som ved anden planlægning efter sædvanlig lokalplanprocedure kunne ændre lokalplanen til en anden anvendelse.

Det er positivt, at der dermed anerkendes et behov for fleksibilitet i tilfælde, hvor de forudsatte boligtyper ikke kan realiseres. Det forekommer dog i EjendomDanmarks optik uhenigtsmæssigt, at kommunen først skal konstatere, at den forudsatte anvendelse ikke kan realiseres, og derefter gennemføre en ny lokalplanproces for at kunne tilpasse planlægningen til de faktiske forhold. Lovgivningen bør indrettes, så man fra start af kan fastsætte en fleksibel anvendelsesmulighed, der kan rumme de ændringer i efterspørgsel, markedsforhold og andre relevante forhold, som kan opstå. Det vil give kommunerne bedre mulighed for at sikre, at lokalplanlægningen afspejler de faktiske behov og samtidig reducere behovet for unødige, administrative og omkostningstunge efterfølgende planprocesser, der kan forsinke byudviklingen.

Fra ejerbolig til ejerbeboelse

Som led i at sikre, at de planlagte boliger ikke anvendes til systematisk og professionel udlejning, ligger der også i forslaget at anvende terminologien "til ejerbeboelse" og i lovforslagets pkt. 2.2 at indføre et forbud mod udlejning af boliger lokalplanlagt til ejerbeboelse.

Udlejningsforbud er en væsentlig indskrænkning af ejers råderet

Det fremgår af lovforslaget, at det vil være muligt at pålægge ejeren en straf i tilfælde, hvor ejeren inden for tre år fra ibrugtagelsestidspunktet udlejer sin bolig, hvor udlejningsaftalen ikke vedrører udlejning til nærtstående familie eller er i forbindelse med midlertidigt fravær.

EjendomDanmark finder det i den forbindelse nødvendigt at påpege, at en sådan begrænsning indebærer en væsentlig indskrænkning i ejerens rådighed over sin ejendom, idet ejeren i en længere periode afskæres fra at vælge udlejning som alternativ til egen beboelse. Det bør overvejes, om det politiske ønske om ejerens beboelse i ejendommen er proportionelt med en indgriben i ejerens ret til at råde over sin egen bolig.

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