



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar om planlægning for boliger til ejerbeboelse

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse).

Vi deler ønsket om at styrke udbuddet af ejerboliger og understøtte en mere blandet boligmasse i de større byer, hvor andelen af ejerboliger i dag er relativt lav. Det er positivt, hvis flere får mulighed for at eje deres egen bolig.

Vi gør dog opmærksom på, at krav til boligernes ejerform og begrænsninger i anvendelsen af boligerne kan have afledte konsekvenser for boligmarkedets funktion og for incitamenterne til at opføre nye boliger.

Kommunernes mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være ejerboliger, kan begrænse bygherrenes mulighed for at tilpasse projekterne til efterspørgslen. Det kan være en udfordring, fordi boligmarkedet er konjunkturfølsomt og kan ændre sig væsentligt i perioden fra projektudvikling til færdiggørelse, som kan strække sig over mange år.

Hvis efterspørgslen efter ejerboliger viser sig lavere end forventet, vil det treårige udlejningsforbud samtidig begrænse muligheden for midlertidigt at udleje usolgte boliger. Det kan forringe projekternes økonomi, øge risikoen ved finansieringen og i sidste ende reducere incitamentet til at opføre nye boliger.

Udlejningsforbuddet begrænser boligejernes fleksibilitet

Formålet med det treårige udlejningsforbud er at sikre, at professionelle udlejere af ejendomme ikke kan erhverve og udleje boliger, der er fastsat til ejerbeboelse. Reglerne gælder dog også almindelige boligejere, som har købt én ejerlejlighed i en ejendom.

Borgere, der køber en sådan ejerbolig med henblik på selv at bo i den, får derved mindre fleksibilitet og råderet end den, der normalt følger med ejerskabet. Livssituationer kan ændre sig uforudset og få betydning for boligsituationen. Udlejning kan i

Høringssvar

22. september 2026

sådanne situationer fungere som en økonomisk sikkerhedsventil, der giver boligejeren mulighed for at opretholde sine betalingsforpligtelser, indtil boligen kan sælges, eller boligejernes økonomiske situation forbedres. Når denne mulighed begrænses, kan det øge risikoen for økonomiske problemer herunder ved, at boligen må sælges med tab, som efterlader boligejeren med gæld.

Vi opfordrer derfor til at se nærmere på, om almindelige boligejere, der alene ejer én bolig i en bebyggelse, bør undtages fra udlejningsbegrænsningen. Disse boligejere adskiller sig væsentligt fra professionelle investorer og udlejningsaktører, som udlejningsforbuddet primært synes rettet imod. En sådan undtagelse vil efter vores vurdering kunne understøtte lovforslagets formål uden samtidig at begrænse almindelige boligejeres mulighed for at håndtere ændringer i deres livs- og boligsituation.

Vi står naturligvis til rådighed for en uddybning af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal

Underdirektør, realkredit og ejendomsfinansiering

Direkte: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringssvar

22. september 2026