

Finans Danmark boligudspil 2026

September 2026



FINANS
DANMARK

Indholdsfortegnelse

Den gode bolig hele livet	3
Finans Danmarks forslag til et boligmarked i bedre balance	4
1. Vejen ind på boligmarkedet	6
Finans Danmarks forslag	8
2. Bolig til familielivet	10
Finans Danmarks forslag	11
3. Gode boliger i hele landet	12
Finans Danmarks forslag	14
4. Bolig i den tredje alder	15
Finans Danmarks forslag	17
5. Større fleksibilitet i låneregler	18
Finans Danmarks forslag	19

Den gode bolig - hele livet

Boligen er en vigtig ramme om danskernes liv: Unge har ofte brug for en mindre og billig bolig. En familie, der bliver større, kan få brug for mere plads, og senere i livet kan ønsket være at flytte til en mere overskuelig og tilgængelig bolig.

Finans Danmark arbejder for et tilgængeligt boligmarked med gode boliger gennem hele livet – uanset om man bor til leje eller ejer sin bolig. Samtidig er boligmarkedet præget af store geografiske forskelle. I de største byer er efterspørgslen høj, og boligudbuddet har svært ved at følge med. Andre steder er udfordringen lavere efterspørgsel, boliger med behov for fornyelse og renovering samt længere afstand til arbejdspladser, transport og offentlige tilbud.

Udfordringen er, at flere danskere skal kunne finde en bolig, der passer til deres behov og økonomi, både når det gælder placering, størrelse, indretning og pris.

Derfor er der behov for et boligmarked i bedre balance, hvor flere kan finde en bolig, der passer til deres behov og økonomi. Det kræver ikke én løsning, men en bred indsats: Flere boliger dér, hvor efterspørgslen er størst, bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse, gode rammer for bosætning og transport samt god adgang til ansvarlig og billig boligfinansiering.

Banker og realkreditinstitutter spiller en central rolle ved at finansiere danskernes boliger – gennem hele livet og i hele landet. Finans Danmark arbejder derfor både for gode rammer for boligmarkedet generelt og for regulering, der giver den finansielle sektor mulighed for fortsat at tilbyde stabil, ansvarlig og langfristet boligfinansiering.

Og Finans Danmark bidrager med konkrete løsninger. Banker og realkreditinstitutter låner ud i hele landet, men der er en oplevelse af, at det kan være sværere at få et lån i landdistrikterne alene på grund af postnummer. Derfor har Finans Danmark på vegne af banker og realkreditinstitutter givet et klart løfte: Er økonomien til det, kan man være sikker på at blive tilbudt et lån til en bolig i landdistrikterne efter gældende regler og det enkelte instituts kreditpolitik.

Regeringen har med regeringsgrundlaget sat boligområdet højt på dagsordenen og blandt andet peget på behovet for flere boliger, bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse, et eftersyn af bygningsreglementet og bedre muligheder for boligfinansiering. Der er samtidig lagt op til en særlig indsats i landdistrikterne med fokus på blandt andet byfornyelse, energirenovering og transport. Også i EU er der med dagsordenen om Affordable Housing stort fokus på boligområdet, og hvordan der skabes flere betalbare boliger.

Finans Danmark støtter det politiske fokus på bedre muligheder for boligfinansiering og har konkrete forslag til, hvordan banker og realkreditinstitutter kan få mere fleksibilitet i kreditgivningen og dermed i endnu højere grad hjælpe danskerne med at realisere deres boligdrømme.

Finans Danmark ønsker med dette udspil at bidrage med konkrete forslag til, hvordan ambitionerne om et boligmarked i bedre balance og bedre finansieringsmuligheder kan omsættes til handling, og hvor der er behov for yderligere initiativer. Forslagene bygger blandt andet på vores analyser af danskernes boligbehov og udviklingen på boligmarkedet.

Finans Danmarks forslag til et boligmarked i bedre balance

1. Vejen ind på boligmarkedet

Der er behov for at etablere flere især mindre og betalbare boliger i de større byer

Statslige tiltag

Lovgivning

- Gøre det lettere at opdele boliger og omdanne erhvervsejendomme samt loftsarealer til boliger
- Lempe krav i forbindelse med regeringens eftersyn af bygningsreglementet
- Skabe bedre mulighed for at fravige krav i lovgivning og bygningsreglement og skabe incitamenter til delevenlige boliger
- Stramme reglerne for korttidsudlejning, så hotel-lignende drift i boliger undgås

Andre tiltag

- Følge op på, om de nye muligheder for at opføre almene boliger udnyttes og fører til flere realiserede projekter

Kommunale tiltag

- Gøre det muligt at bygge højere i udvalgte områder
- Fjerne lokale størrelseskrav ved nybyggeri
- Skabe bedre mulighed for at etablere boliger uden særlige krav om forretning/erhverv i stueetage
- Sikre en styrket og mere systematisk opfølgning på, om reglerne om korttidsudlejning overholdes

2. Bolig til familielivet

Unge familier skal have mulighed for at finde en bolig, der passer til deres behov
- uanset om de ønsker at bo i eller uden for byen

Statslige / regionale / kommunale tiltag

- Styrke de offentlige transportmuligheder mellem landets største byer og deres nærmeste opland, og mellem bykerner i provinsbyerne og deres opland

3. Gode boliger i hele landet

Landdistrikterne skal gøres mere attraktive vha. stærk infrastruktur og gode erhvervsvilkår

Statslige tiltag

Lovgivning

- Udvide det forhøjede befordringsfradrag til personer, der arbejder i yderkommuner
- Indføre grønt håndværkerfradrag målrettet bolig-ejere i landdistrikter med fradrag for lønudgifter til energibesparende håndværksydelser og mulighed for at "opspare" fradrag over en årrække
- Give bedre økonomiske muligheder for at nedrive nedrivningsmodne boliger og erstatte dem med tidssvarende og energieffektive boliger og forhøje den statslige refusion af kommunernes udgifter til landsbyfornyelse fra 60 til 80 pct.
- Give boligejere i landdistrikterne boligskatterabat for energirenoveringer

Kommunale tiltag

- Sikre bedre rammer for erhvervslivet i landdistrikter (f.eks. garanti for hurtig byggesagsbehandling og en fasttrack-ordning for ukomplicerede tilladelser)
- Prioritere god infrastruktur og offentlige servicetilbud i nærområdet

4. Bolig i den tredje alder

Som ældre skal man have mulighed for at blive boende eller tilpasse sin boligsituation til nye ønsker og behov

Statslige tiltag

Lovgivning

- Sikre forbrugerbeskyttelsen ved alternative nedsparings- og delejeprojekter
- Gøre det lettere at omdanne eksisterende bygninger til ældreegnede boliger

Kommunale tiltag

- Skabe øget klarhed og bedre overblik over regler og mulige udfordringer i de tidlige faser af etableringen af ældreboliger, som kan lette beslutningen om at igangsætte nye projekter

Andre tiltag

- Følge op på rapporten "Fremme af bygge- og bofællesskaber" i relation til ældreegnede fællesskabsboliger
- Etablere en digital boligmatch-plattform på ejer-boligmarkedet kombineret med flyttehjælp

5. Større fleksibilitet i låneregler

Banker og realkreditinstitutters råderum til at træffe beslutninger baseret på deres kredithåndværk er blevet mindre. Unødigt rigide regler og tilsynspraksis må ikke stå i vejen for finansiering, der af et institut konkret vurderes forsvarligt

Statslige tiltag

Lovgivning

- Sikre mere fleksibilitet i lånereglerne for unge førstegangskøbere, så der bedre kan tages højde for bl.a. fremtidig økonomi
- Sikre bedre adgang til nedsparingslån, der for mange ældre er en god måde at få glæde af deres friværdi i boligen på
- Sikre bedre mulighed for at inddrage lokalkendskab
- Generelt sikre større fleksibilitet, så institutterne i kreditværdighedsvurderingen i højere grad kan tage udgangspunkt i den enkelte familie og dens behov

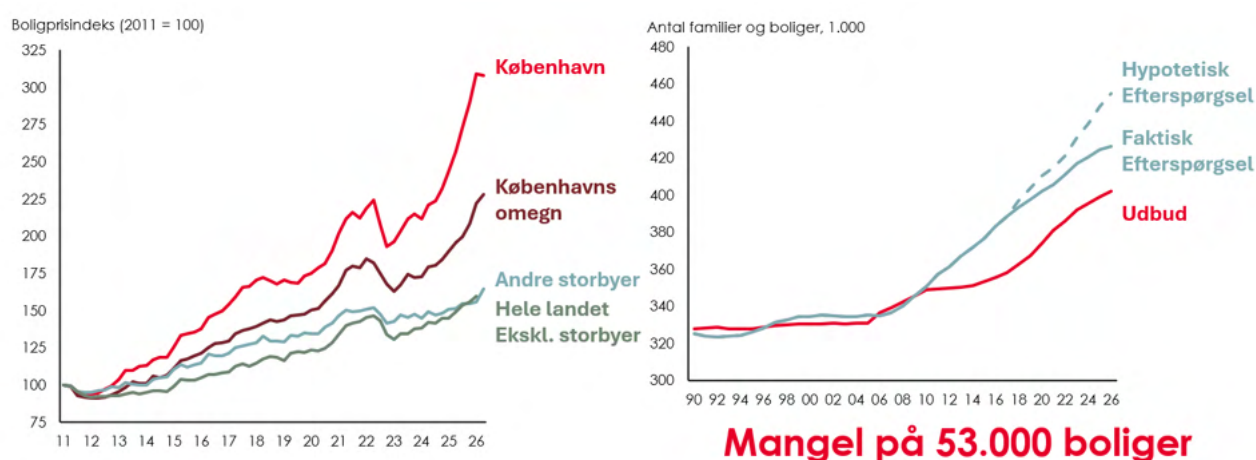
1.

Vejen ind på boligmarkedet

For mange unge er det svært at finde en bolig, der matcher både behov og økonomi, særligt i de største uddannelsesbyer. Udfordringen skyldes ikke alene, at der mangler boliger, men også at udbuddet ikke i tilstrækkelig grad matcher efterspørgslen.

Der er særligt behov for flere mindre boliger, samtidig med at den eksisterende boligmasse kan udnyttes bedre. Det kan blandt andet ske ved at skabe bedre muligheder for at etablere tagboliger og omdanne eksisterende uudnyttede bygninger til boliger.

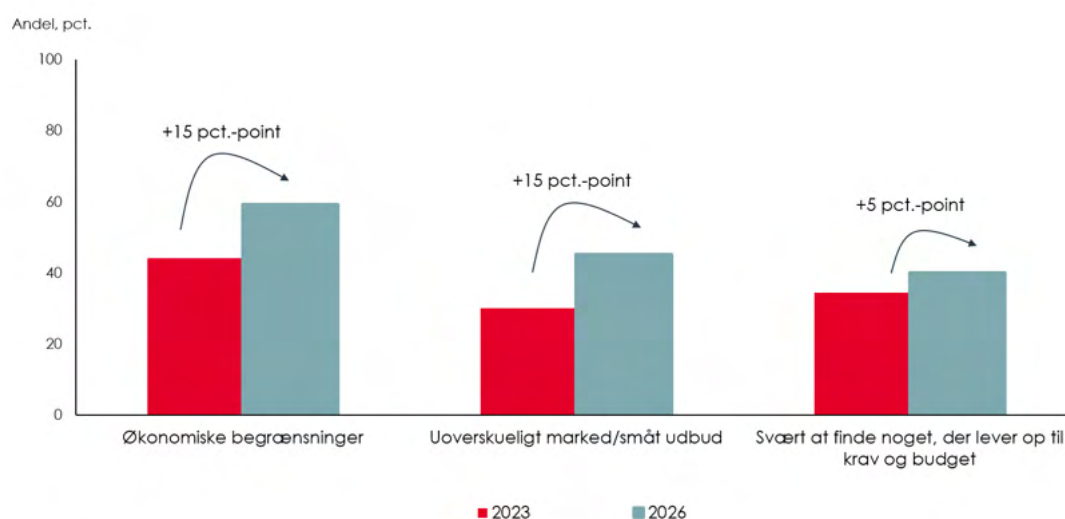
Kraftige prisstigninger og mangel på boliger i København



Note: Figuren viser udviklingen i realiserede handelspriser for ejerlejligheder. For 2. kvartal 2026 er handelspriserne fremskrevet med den procentvis udvikling i udbudspriserne fra 1. til 2. kvartal 2026.
Kilde: Finans Danmark og Danmarks Statistik samt egne beregninger.

Note: Figuren viser antallet af hhv. familier (faktisk efterspørgsel) og boliger (udbud). Den stiplede linje viser den hypotetiske udvikling, hvis unges tendens til at flytte mod København fra 2009 til 2014 var fortsat i årene frem til 2026.
Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger.

De unge oplever, at det er blevet betydeligt sværere at finde en bolig



Note: Figuren viser andelen af unge som har angivet hhv. økonomiske begrænsninger eller et uoverskueligt marked/småt udbud af boliger som barrierer for at komme ind på boligmarkedet.
Kilde: Spørgundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023 og 2. kvartal 2026.

FAKTA

Boligudbuddet matcher ikke efterspørgslen

- To ud af fem 18-24-årige har svært ved at finde en bolig, der matcher behov og budget
- Siden 2008 er antallet af familier i København vokset med ca. 89.000, mens boligbestanden er vokset med ca. 53.000 boliger¹
- Alene siden 2016 er manglen på små boliger på op til 74 m² steget med 8.000 boliger
- Der er potentiale for 40.000-70.000 flere boliger i den eksisterende bygningsmasse i de 30 kommuner, hvor befolkningen forventes at vokse mest frem mod 2040²

Brug den eksisterende bygningsmasse bedre

Der er et stort potentiale i at skabe flere boliger ved at udnytte de eksisterende byområder bedre gennem f.eks. tagboliger og udvikling af uudnyttede arealer. Samtidig kan den eksisterende bygningsmasse udnyttes bedre i forhold til at få etableret flere nye boliger, f.eks. ved at opdele store boliger eller omdanne erhvervsejendomme til boliger. Det skal være lettere at opdele store boliger, omdanne tomme erhvervsejendomme og tage uudnyttede tagarealer i brug.

Færre krav, der begrænser boligudbuddet

Barrierer i regler og krav, f.eks. i bygningsreglementet og lokalplaner, kan begrænse mulighederne for at bygge de boliger, der efterspørges. Det gælder bl.a. krav til boligstørrelse og indretning og mulighederne for at bygge højere og tættere.

Regeringens varslede eftersyn af bygningsreglementet giver anledning til at se bredere på, om eksisterende krav unødigt begrænser boligudbuddet. Der skal være bedre mulighed for mindre og mere fleksibelt indrettede boliger og for at udnytte attraktive byarealer bedre.

Flere almene boliger

Regeringen og Folketinget har allerede forbedret rammerne for alment boligbyggeri, bl.a. i områder med høje grund- og byggeomkostninger. Fokus bør nu være på, om de nye muligheder faktisk omsættes til nye boliger.

Korttidsudlejning

Korttidsudlejning giver boligejere fleksibilitet og er en naturlig del af deleøkonomien. Men hvis almindelige boliger i praksis anvendes til permanent hotellignende drift, kan det reducere udbuddet af boliger til helårsbeboelse.



¹ Boligreddegørelsen 2025 | Københavns Kommune

² Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse | Realdania

→ Brug den eksisterende bygningsmasse bedre

Statslige tiltag

Lovgivning

- Det skal gøres lettere at opdele boliger, f.eks. store lejligheder eller parcelhuse
- Det er i dag muligt at få tilskud til køb og omdannelse af egnede erhvervsejendomme til almene boliger. Der skal indføres lignende tilskud til omdannelse af erhvervsejendomme til private boliger
- Regeringen vil igangsætte et eftersyn af bygningsreglementet. I den forbindelse skal der lempes på krav til f.eks. lysindfald, elevator og adgangsforhold i forbindelse med opdeling af ejendomme og boliger, omdannelse af erhvervsejendomme til boliger og ved etablering af tagboliger

Kommunale tiltag

- Undersøge om der er uforløste potentialer i at udnytte f.eks. tomme kontorejendomme eller parkeringshuse til enten midlertidige eller permanente boliger
- Sikre hurtigere sagsbehandling – f.eks. give garanti for hurtig byggesagsbehandling og en fasttrack-ordning for konvertering af loftrum og erhvervslokaler til boliger
- Tilbyde offentlig rådgivning til andelsboligforeninger/ejerforeninger om løsninger i forhold til tagboliger

→ Færre krav, der begrænser udbuddet

Statslige tiltag

Lovgivning

- Give bedre muligheder for at fravige krav i lovgivning og bygningsreglementer, så det f.eks. bliver muligt at indrette lejligheder med mindre badeværelser
- Skabe flere incitamenter til, at lejligheder indrettes, så de både kan være delevenlige i forhold til ikke-samboende og med mulighed for - med simple greb - at have en moderne indretning, der passer til f.eks. et samboende par eller en mindre familie

Kommunale tiltag

- Give bedre muligheder for højere byggeri i udvalgte områder af kommunen, på samme måde som ved stationsnære områder, f.eks. ved indfaldsveje
- Fjerne lokale størrelseskrav ved nybyggeri. Hvis lokale størrelseskrav ved nybyggeri fjernes, vil det betyde, at der kan bygges flere mindre boliger. Dermed kan der komme flere lejeboliger og ejerlejligheder på boligmarkedet, f.eks. i København
- Fjerne krav i lokalplaner om forretning/erhverv i stueetage i forbindelse med boligbyggeri

→ Flere almene boliger

Statslige tiltag

Lovgivning

- Der skal løbende følges op på, om de nye muligheder for at opføre almene boliger faktisk anvendes og fører til flere realiserede projekter – særligt i de største byer, herunder:
 - om der fortsat er barrierer – f.eks. knyttet til grundpriser, byggeomkostninger, finansiering eller lokale forhold – som begrænser realiseringen af almene boligprojekter, selv efter de nye initiativer
 - om målet om 25 pct. almene boliger i nye bykvarterer realiseres i praksis, og i hvilket omfang der er uudnyttede muligheder for at etablere yderligere almene boliger i nye bykvarterer

→ Korttidsudlejning

Statslige tiltag

Lovgivning

- Stramme reglerne for korttidsudlejning, så hotellignende drift i boliger undgås, f.eks. justere, hvor mange dage en bolig må være udlejet

Kommunale tiltag

- Der skal sikres en styrket og mere systematisk opfølgning på, om reglerne om korttidsudlejning overholdes



2.

Bolig til familielivet

Boligbehov og -ønsker ændrer sig gennem livet. Når uddannelsen er afsluttet, arbejdslivet begynder, og familien måske vokser, får nogle behov for mere plads, mens beliggenhed fortsat vejer tungt for andre. Nogle ønsker hus og have uden for de største byer, mens andre gerne vil blive boende centralt.

Det stiller forskellige krav til boligmarkedet. Uden for de største byer er gode transportmuligheder og en acceptabel transporttid til arbejdspladsen afgørende. I en Epinion-undersøgelse blandt unge 18-35-årige udarbejdet for Finans Danmark er kortere rejsetid med offentlig transport den vigtigste faktor, der, ud over gode jobmuligheder, vil gøre det mere attraktivt for dem at flytte uden for byen.

I byerne er der behov for et tilstrækkeligt og varieret boligudbud, så også familier kan finde boliger, der matcher deres behov og økonomi. Et mere varieret boligudbud kan samtidig understøtte mobiliteten på boligmarkedet, fordi flere får mulighed for at flytte til en bolig, der passer til deres aktuelle behov, og dermed frigøre boliger, der passer bedre til andres boligbehov.

Gør det mere attraktivt at bo længere fra de største byer

Bedre og kortere offentlig transport vil kunne hjælpe til at binde boligmarkedet i de omkringliggende kommuner bedre sammen med København og udvide det område, hvor det hænger sammen at pendle til en arbejdsplads. På den måde kan omegnskommunerne i højere grad også være med til at aflaste boligmarkedet i det centrale København.

Ekspertudvalget om kollektiv mobilitet har allerede fremlagt anbefalinger til fremtidens kollektive transport. Finans Danmark bakker op om anbefalingerne, herunder bedre forbindelser mellem by og land, mere fleksible transportløsninger og bedre sammenhæng mellem forskellige transportformer. Det er tiltag, der kan forbedre transportmulighederne og sikre en acceptabel transporttid til arbejdspladsen for flere, hvilket vil gøre det mere attraktivt at flytte uden for byen.

Bedre transportmuligheder kan give familierne et større reelt boligudvalg og samtidig bidrage til, at den eksisterende boligmasse uden for de største byer udnyttes bedre.

FAKTA

Familiernes boligønsker

- Unge flytter ofte fra storbyen i forbindelse med, at de får deres første barn. Blandt 18-35-årige, der bor i en mindre bolig, er det omkring 14 pct., der flytter i året, hvor de får deres første barn. Til sammenligning flytter 7 pct. af gruppen uden børn
- Næsten to ud af fem 30-35-årige svarer i en Epinion-undersøgelse for Finans Danmark, at de hellere vil bo i en større bolig uden for byen end i en mindre bolig centralt
- For de 30-35-årige med børn bosat i Region Hovedstaden er det næsten tre ud af fem, der hellere vil bo i en større bolig uden for byen. Til sammenligning var det i 2024 knap tre ud af fire
- Siden 2021 er andelen, der flytter ud af København, faldet med 17 pct. – især drevet af færre fraflytninger til områder der ligger længere fra København

→ Bedre transportmuligheder mellem de største byer og oplandet og mellem de mindre provinsbyer og oplandet

Statslige / regionale / kommunale tiltag

- Styrke de offentlige transportmuligheder uden for de større byer. Det gælder både i forhold til:
 - Transportmulighederne mellem landets største byer og deres nærmeste opland
 - Transportmulighederne mellem bykerner i provinsbyerne og deres opland
- Der kan med fordel findes inspiration i rapporten fra ekspertudvalget om kollektiv mobilitet i hele Danmark, der blandt andet indeholder tiltag, der kan:
 - Omstille transporten i landdistrikter, så transportløsninger, der i dag er rutebundne, gøres fleksible og behovsstyrede
 - Forkorte rejsetiden, f.eks. ved at se på skift mellem lokalbane og S-tog
 - Lette adgang til at kombinere offentlig og privat transport, f.eks. privat transport fra bolig til offentlig transport og omvendt



3.

Gode boliger i hele landet

Der er gode muligheder for at købe bolig i hele Danmark, men nogle områder er præget af strukturelle udfordringer. Længere afstand til arbejdspladser, dårlige transportmuligheder og begrænsede offentlige servicetilbud i nærområdet. Det påvirker både bosætning og boligmarked.

Samtidig har en del boliger i landdistrikterne et betydeligt energirenoveringsbehov. I nogle tilfælde kan investeringen være vanskelig at få til at hænge sammen økonomisk, fordi renoveringsudgiften er høj i forhold til boligens værdi.

Et velfungerende boligmarked kræver også arbejdspladser, gode transportmuligheder, relevante offentlige servicetilbud i nærområdet og en tidssvarende boligmasse.

Banker og realkreditinstitutter tilbyder lån i hele landet. Knap ni ud af ti får tilbudt lån til boligkøb. Og ved afslag skyldes det i langt de fleste tilfælde økonomien, uafhængigt af, om det er i byområder eller landdistrikter. Men der er en oplevelse af, at banker og realkreditinstitutter ikke altid spiller med i landdistrikterne, og det kan skabe tvivl hos nogle boligkøbere om deres lånemuligheder. Den usikkerhed tager vi alvorligt, og vi ønsker at skabe tryghed om, at man ikke er udelukket fra at få et lån alene på grund af postnummeret. Finans Danmark har derfor på vegne af banker og realkreditinstitutter lanceret et klart løfte om et lånetilbud.

Ingen forskel mellem land og by



Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2021, Epinion 2024 og Epinion 2026.

Årsager til afslag		
	Ikke-landdistrikter	Landdistrikter
Økonomiske forhold	63%	59%
Alder	10%	10%
Placering	5%	7%
Boligens stand	5%	2%

Finans Danmarks låneløfte

- Med låneløftet ønsker Finans Danmark at skabe større tryghed om mulighederne for boligfinansiering i hele landet
- Er økonomien til det, kan man være sikker på at blive tilbudt et lån til en bolig i landdistrikterne efter gældende regler og det enkelte instituts kreditpolitik
- Hvis man alligevel oplever at få afslag alene på grund af boligens beliggenhed, skal der være mulighed for at klage, og klageadgangen skal være uvildig, nem og gennemskuelig

Der kan skabes bedre finansieringsmuligheder i landdistrikterne, hvis der gives mere plads til fleksibilitet i lånereglerne. Banker og realkreditinstitutter vil gerne yde flere lån, men bremses af unødigt rigide regler og tilsynspraksis. Det gælder f.eks. i relation til udbetalingskrav, hvor det bør være muligt at undtage fra kravet, selvom kunden ikke har sparet op. Dermed kan en familie med sund økonomi hurtigere realisere boligdrømmen. Hvis der bliver bedre mulighed for at inddrage lokalkendskab, kan banker og realkreditinstitutter også bedre tage højde for forskelle i leveomkostninger.

Finans Danmark har konkrete forslag til justering af reglerne, så danskerne får bedre muligheder for boligfinansiering, jf. afsnittet "Større fleksibilitet i lånereglerne".

Styrk grundlaget for bosætning

Det skal være attraktivt både at flytte til og blive boende i landdistrikterne. Det kræver, at der er adgang til relevante offentlige tilbud, som understøtter hverdagen i forskellige livsfaser. Det kan samtidig styrke grundlaget for bosætning og bidrage til, at flere vælger at blive boende i området, også når deres behov ændrer sig.

En mere tidssvarende boligmasse

Det har stor betydning for landdistriktsområderne, at der er tidssvarende boliger i energimæssig god stand. Derfor er der behov for målrettede løsninger, der både kan understøtte energirenovering af boliger, og gøre det lettere at fjerne ejendomme, der er i så dårlig stand, at renovering ikke er hensigtsmæssig. En del boliger i landdistrikterne har et betydeligt energirenoveringsbehov. I nogle tilfælde kan investeringen være vanskelig at få til at hænge sammen økonomisk, fordi renoveringsudgiften er høj i forhold til boligens værdi.

FAKTA

Boligmarkedet i landdistrikterne

- I landkommunerne er der ydet lån for et trecifret milliardbeløb, og antallet af nye realkreditlån til boligkøb af helårsboliger steg med 11 pct. fra 2024 til 2025
- Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning forventes der en tilbagegang i befolkningstallet i 42 kommuner frem mod 2040. To ud af tre af de kommuner er landkommuner
- Social- og Boligstyrelsen har i 2023 anslået, at der er op til 26.000 nedrivningsmodne boliger i landdistrikterne (i byer med mindre end 4.000 indbyggere og i det åbne land)³



→ Styrk grundlaget for bosætning og rammerne for erhvervslivet

Statslige tiltag

Lovgivning

- Personer, der arbejder i yderkommunerne, skal have et ekstra befordringsfradrag. Det vil gøre det mere attraktivt at arbejde i yderkommunerne og kan på længere sigt få flere til at bosætte sig i nærområdet

Kommunale tiltag

- Sikre bedre rammer for erhvervslivet: Hurtigere og lettere sagsbehandling – f.eks. give garanti for hurtig byggesagsbehandling og en fast-track-ordning for ukomplicerede tilladelser
- Prioritere god infrastruktur og offentlige servicetilbud i nærområdet

→ En mere tidssvarende boligmasse

Statslige tiltag

Lovgivning

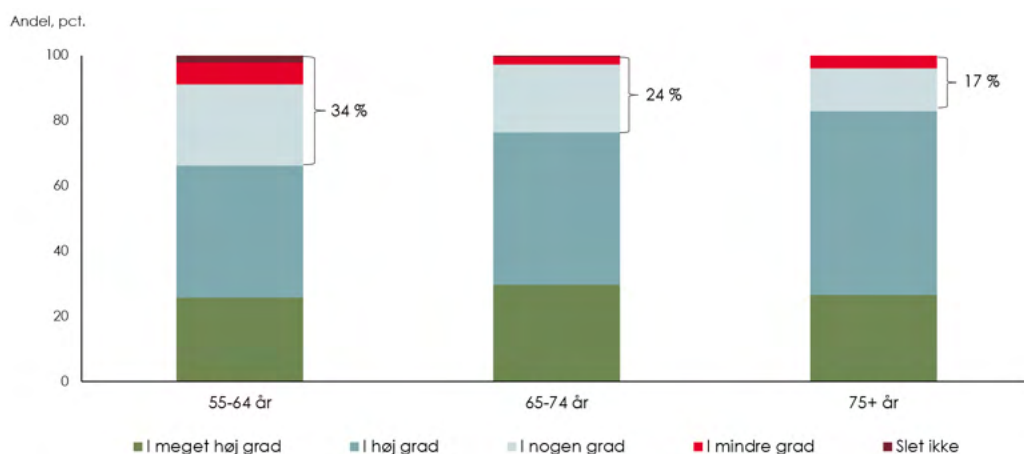
- Give mulighed for at opspare det årlige håndværkerfradrag over en årrække til brug ved f.eks. én stor gennemgribende energirenovering
- Give fradrag i forbindelse med nedrivning af bygninger i meget dårlig energiklasse og et grønt håndværkerfradrag i forbindelse med nybyggeri i landdistrikterne
- Øge den statslige refusion af kommunens udgifter i forbindelse med landsbyfornyelse fra 60 til 80 pct.
- Give boligejere i landdistrikterne en boligskatterabat for energirenoveringer

4. Bolig i den tredje alder

Boligbehovet kan ændre sig, når man bliver ældre. En stor bolig eller have kan blive mere krævende at vedligeholde, og der kan opstå behov for en mere tilgængelig bolig eller for at bo tættere på relevante tilbud og hjælp. For nogle vil den eksisterende bolig kunne tilpasses de nye behov, f.eks. gennem en anden indretning eller ved at opdele boligen. For andre vil det være mere attraktivt at flytte til en mindre eller en på anden måde mere egnet bolig.

Det er derfor vigtigt, at der både er gode muligheder for at blive boende og for at flytte, når behovene ændrer sig. Det kræver et boligudbud, der i højere grad matcher ældres forskellige ønsker og behov.

Mange ældres bolig matcher ikke deres behov



Note: Figuren viser andelen af ældre, der angiver, at deres bolig matcher deres behov, fordelt på aldersgrupper.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.



FAKTA

Boligbehov til den tredje alder

- De kommende 20 år vil antallet af personer over 70 år ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning stige med godt 300.000 personer, svarende til en stigning på mere end 30 pct.
- En spørgeskemaundersøgelse, som Epinion har foretaget for Finans Danmark, viser, at en betydelig del af de ældre oplever, at deres nuværende bolig ikke fuldt ud matcher deres behov
- Godt halvdelen af de 55-74-årige, hvis bolig ikke matcher deres behov, synes, at det er svært at finde en ny bolig, der matcher deres behov
- En betydelig del af de ældre over 75 år synes, at praktikken og hele processen med at skulle flytte er en udfordring

Flere ældreegnede boliger

Der er behov for flere boliger, der matcher ældres forskellige ønsker og behov – f.eks. mindre og mere tilgængelige boliger og boliger tættere på fællesskab og relevante tilbud. En del af behovet kan dækkes ved at omdanne eksisterende bygninger til ældreegnede boliger og skabe bedre rammer for senior- og bofællesskaber.

Regeringen har allerede peget på behovet for at forbedre rammerne for bofællesskaber og seniorbofællesskaber og gøre det lettere at anvende eksisterende bygninger til nye boligformer. Det støtter Finans Danmark.

Et større og mere varieret udbud af ældreegnede boliger kan give flere mulighed for at finde en bolig, der passer til ældres behov senere i livet. Samtidig kan det skabe bedre mobilitet på boligmarkedet, når større boliger bliver tilgængelige for familier med behov for mere plads.

Gør det lettere at flytte

For nogle ældre er det selve flytningen, der kan være en barriere. Det kan være en stor opgave at finde en ny bolig og håndtere alt det praktiske og administrative, der følger med et boligsifte.

Bedre hjælp til flytteprocessen kan gøre det lettere for ældre, der ønsker det, at skifte til en bolig, der passer bedre til deres behov.

→ Bedre forbrugerbeskyttelse for ældre

Statslige tiltag

Lovgivning

- Sikre forbrugerbeskyttelse for alternative nedsparings-/deleje produkter, der i dag ikke er omfattet af samme forbrugerbeskyttelsesregler som et nedsparingslån i et kreditinstitut. Det gælder f.eks. rådgivning, forudgående økonomisk vurdering, klageadgang og tilsyn med udbydere. Det vil give ældre tryghed

→ Flere ældreegnede boliger

Statslige tiltag

Lovgivning

- Give bedre muligheder for omdannelse af eksisterende bygninger til ældreegnede boliger
- Følge op på rapporten "Fremme af bygge- og bofællesskaber" i relation til ældreegnede fællesskabsboliger – herunder via lovgivning at gøre det muligt for kommuner at planlægge byggefællesskaber i lokalplaner

Kommunale tiltag

- Skabe øget klarhed og bedre overblik over regler og mulige udfordringer i de tidlige faser af etableringen af ældreboliger, som kan lette beslutningen om at igangsætte nye projekter

→ Fremme boligrotation

Statslige tiltag

Lovgivning

- Etablere en digital boligmatch-platform på ejerboligmarkedet, som det kendes fra lejeboligmarkedet
- Kombinere en digital boligmatch-platform med flyttehjælp, der kan gøre det mere overskueligt at flytte. Det kan f.eks. være praktisk hjælp eller et tilskud til flytteomkostninger

5.

Større fleksibilitet i låneregler

Reglerne for boliglån skal sikre forbrugerbeskyttelse, og det er i alles interesse, at långivningen er forsvarlig i forhold til låntagerens økonomi. Lånereglerne er i store træk balanceret, men banker og realkreditinstitutters råderum til at træffe beslutninger baseret på deres kredithåndværk er blevet mindre.

Der er brug for at skabe mere fleksibilitet i reglerne, så banker og realkreditinstitutter i højere grad kan foretage et konkret skøn i den enkelte sag. Finanstilsynets vejledninger på boligområdet opleves i praksis at have karakter af bindende regler. Institutterne kan formelt fravige vejledningerne, men kravene til dokumentation og den efterfølgende tilsynsmæssige kontrol gør det så administrativt og tilsynsmæssigt byrdefuldt, at det i praksis ikke er en mulighed.

De mange forholdstal – f.eks. 5 pct. udbetalingskrav og 60 pct. belåningsgrænse for nedsparingslån – i regler og praksis er udmærkede som pejlemærker. Men de opleves som normsættende og hindrer finansiering, selvom finansiering ville have været forsvarligt ud fra en individuel og konkret vurdering.

Fra politisk side er der i flere omgange rejst ønsker om bedre finansieringsmuligheder på boligmarkedet. Det er en ambition, som Finans Danmark deler, og vi støtter en gennemgang af lånereglerne, så banker og realkreditinstitutter får bedre mulighed for at hjælpe danskerne med at realisere deres boligdrømme.

Gennemgang af boliglånereglerne

Det fremgår af regeringsgrundlaget, at regeringen vil genoptage arbejdet i den arbejdsgruppe, som SVM-regeringen nedsatte med henblik på en gennemgang af boliglånereglerne. Det er vigtigt, at arbejdet resulterer i konkrete og synlige forbedringer af danskernes lånemuligheder. Der skal ses bredt på lånereglerne i forhold til at sikre, at muligheden for fleksibilitet i reglerne er reelle.

FAKTA

Større fleksibilitet i låneregler

- Reglerne om gældsfaktor vanskeliggør lånoptagelse, selvom kunden inden for en kortere årrække stiger i indkomst og dermed nedbringer gældsfaktoren
- Det er i dag ikke muligt at fravige udbetalingskravet for boligkøbere, selv om de i stedet for at spare op til udbetalingen har valgt at afvikle gæld, eller hvis de inden for en kort årrække kan spare et beløb svarende til udbetalingen op, men allerede i dag gerne vil købe egen bolig
- Manglende dokumentation for, hvordan kunden ved boligkøb kan klare nedgangen i rådighedsbeløb krone for krone, vanskeliggør lånoptagelse, selvom instituttet ud fra sit kendskab til kunden kan sandsynliggøre, at kundens fremtidige rådighedsbeløb er tilstrækkeligt

→ Større fleksibilitet i låneregler

Statslige tiltag

Lovgivning

- Instituttet skal i højere grad i kreditværdighedsvurderingen have mulighed for at anvende sit kendskab til kunden gennem et længere kundeforhold
- Krav til afvikling af lånet skal i højere grad være op til institutterne, så længe det sikres, at boligkøbere vil have en robust formue efter en årrække i boligen
- Instituttet skal i højere grad kunne lægge forbrugerens fremtidige økonomi til grund i kreditværdighedsvurderingen i stedet for at kigge bagud
- Der skal være en større fleksibilitet i forhold til i højere grad at kunne anvende lokalkendskab i kreditværdighedsvurderingen, f.eks. så forskellige leveomkostninger bedre kan afspejles i rådighedsbeløbet
- Der skal være bedre mulighed for hel eller delvis lånefinansiering af det beløb, som låntager selv skal stille med [mulighed for mindre udbetalingskrav]
- Der skal være bedre mulighed for at fravige skærpede krav ved høj gældsfaktor, f.eks. hvis en låntager inden for en kortere årrække stiger i indkomst og dermed nedbringer gælds faktoren
- Familieopbakning skal i højere grad kunne tillægges betydning i kreditværdighedsvurderingen, end tilfældet er i dag
- Unge, der er tæt på at være færdige med deres uddannelse, og som har udsigt til høj jobsikkerhed, skal ikke have afslag på et lån, som de kan blive godkendt til, i samme øjeblik de har afsluttet deres uddannelse
- Sikre bedre adgang til nedsparingslån, der for mange ældre er en god måde at få glæde af deres friværldi i boligen på – f.eks. mulighed for at yde finansiering ud over 60 pct.



