

Oversigt over initiativer i det boligpolitiske udspil

Initiativer i boligpolitisk udspil	
Initiativ	Beskrivelse
Almene boliger	
Højere maksimumbeløb	Maksimumbeløbet for alment nybyggeri forhøjes med 1 pct. i hele landet. Derudover får kommunerne i højprisområder – Albertslund, Aarhus, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk – mulighed for en midlertidig forhøjelse på yderligere 20 pct. De første 10 pct. finansieres efter gældende regler for alment nybyggeri, mens de resterende 10 pct. finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån. Samtidig indføres kvartalsvis (fremfor årlig) indeksregulering af maksimumsbeløbet, så det fremover følger udviklingen i byggeomkostningerne mere præcist. For at give bedre muligheder for at bygge almene boliger på småøerne og i ø-kommunerne afsættes der desuden yderligere 25 mio. kr. i fonden for blandede byer til en ø-pulje. Som noget nyt kan midlerne også anvendes til at finansiere en eventuel overskridelse af maksimumbeløbet i disse områder, i det omfang der ydes støtte fra Ø-puljen. Småøerne har allerede mulighed for at dispensere fra maksimumbeløbet ved kommunalbestyrelsens godkendelse. For at skabe et ensartet samspil mellem ordningerne gives denne mulighed nu også til Samsø, Ærø, Læsø, Fanø og Bornholm, i det omfang de modtager støtte fra den forhøjede Ø-pulje. Der laves en række indholdsmæssige justeringer samt omdisponeringer i Fonden for Blandede Byer med henblik på, at de resterende midler omsættes til nye almene boliger fra 2026-2031. I oplægget indgår følgende puljer med angivet forventet afløb i 2026-2031:
Bedre støtteordninger i Fonden for Blandede Byer	- Grundkøbslån til etablering af almene boliger i områder med høje grundpriser (1.445 mio. kr.) - Engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger (688,5 mio. kr.) - Støtte til ombygning af erhvervsejendomme (513 mio. kr.) - Fortætning med nye almene boliger (210,3 mio. kr.) - Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse (150 mio. kr.)

	- Ø-pulje: Tilskud til nedbringelse af anskaffelsessummen for almene boliger på småøerne, i de 4 ø-kommuner og Bornholms Regionskommune (25 mio. kr.) - Ny fond til seniorbofællesskaber (500 mio. kr.) - Erhvervelse af visse beboelsesejendomme (120 mio. kr.) - Øvrige småpuljer (bæredygtige, ældre mv.) (37,5 mio. kr.)
Ejerboliger	
Planlægning for ejerboliger	For at fremme blandede by- og boligområder ønsker regeringen at ændre planloven, så kommunerne får mulighed for i en lokalplan at fastsætte, at op til 25 pct. af boligmassen i et nyt boligområde skal være ejerboliger. Det svarer til den mulighed, kommunerne har i dag for at fastsætte, at op til 25 pct. af boligmassen i nye boligområder skal være almene boliger.
	Denne mulighed kombineres med nye regler i boligforholdsloven for at sikre, at boligerne i praksis anvendes som ejerboliger. Regeringen vil præsentere en konkret model for håndhævelse
Nye muligheder på tomme arealer i byerne (støjregler)	Regeringen ønsker at udvide de eksisterende muligheder for at bygge attraktive boliger på centralt beliggende arealer i byerne, fx i nærheden af stationer og infrastruktur. Grænsen for det ydre støjniveau på boligfacaden øges, så længe de gældende krav til indendørs støjniveau fortsat overholdes gennem anvendelse af moderne byggetekniske løsninger. Formålet er at give kommunerne mere fleksibilitet til at udnytte attraktivt beliggende arealer i områder, hvor det i dag er vanskeligt at planlægge for boliger på grund af vej- og banestøj, og som derfor ligger ubebyggede hen. Regeringen vil præsentere en konkret model, som giver kommunerne øget fleksibilitet i planlægningen.
Flere kælder- og tagboliger	En række krav i bygningsreglementet lempes, heriblandt krav til indretning (fx gulvets højde ift. terræn, mulighed for fælles køkken-, bade- og toiletfaciliteter frem for individuelle løsninger, mv.), tilgængelighed (fx elevatorkrav) samt indeklima og støj (fx dagslys, trinlyd og udendørs støj).
	Formålet er at gøre det lettere at indrette nye boliger i eksisterende bygninger – særligt kælder- og taglejligheder – så der kan skabes flere boliger i områder med stort pres på boligmarkedet.
Bedre incitament for udnyttelse af loftsrum i eksisterende etageboligejendomme	Regeringen vil præsentere konkrete lempelser i bygningsreglementet. Der etableres hjemmel til, at kommunerne skal fritage eksisterende ejere af etageboligejendomme for stigning i grundskyld, som udnyttelse af eksisterende loftrum til ejerlejligheder ellers kan medføre. Det skal således fjerne et negativt incitament til en merudnyttelse af eksisterende boligmasse.
Andelsboliger	
Flere andelsboliger – færre barrierer	Reglerne om tilbudspligt justeres mhp., at flere udlejningsboliger omdannes til andelsboliger ved salg. Det vedrører en smidiggørelse af processen bl.a. med en hurtigere gennemførelse af syn og skøn ved overdragelse af et ejendomsselskab samt indførelse af mulighed for tilbudspligt uden aktuelt tilbud fra tredjemand.
Ny praksis for kreditvurdering af andelshavere ved tilbudspligt	Reglerne for kreditvurdering af lejere justeres, så vurderingen i fremtiden kan tage udgangspunkt i værdien af det enkelte andelsbevis samt 50 pct. af lejerens andel af foreningens samlede gæld. Det bliver dermed lettere for lejerne at blive godkendt til finansiering, når de ønsker at udnytte tilbudspligten.

Ny boligform – Seniorbofællesskaber som andelsboliger	Kommunernes mulighed for at stille garanti for finansieringen af nye andelsseniorbofællesskaber udvides. I dag kan kommunerne kun garantere for en begrænset del af lånet; fremover vil garantien kunne dække en større andel af realkreditfinansieringen, så flere projekter kan blive til virkelighed. Andelsboligerne i den nye boligform kan blive afskåret fra at benytte valuarvurderinger med videre.
Særlige boligformer	
Flere almene seniorbofællesskaber	Der afsættes 500 mio. kr. til en fond under Fonden for Blandede Byer, som skal stille finansiering til rådighed for at udvide antallet af almene seniorbofællesskaber. Med modellen kan kommunerne få afløftet 2/3 af sit grundkapitallån. I stedet yder Landsbyggefonden et supplerende grundkapitallån, som dækker kommunens lettelse.
Midlertidige boliger til studerende	Særligt i landets større byer er der stor mangel på studieboliger. For at fremme mulighederne for at opføre midlertidige studieboliger, vil regeringen udvide den eksisterende mulighed for at dispensere fra principperne i en lokalplan, så der kan etableres midlertidige studieboliger i op til femten år i hele Danmark.
Midlertidige boliger til socialt udsatte	Særligt i landets største byer er der stor efterspørgsel efter boliger til socialt udsatte borgere, der mangler et hjem. Regeringen vil give kommunerne bedre mulighed for at dispensere fra principperne i en lokalplan, så der kan etableres midlertidige boliger til socialt udsatte borgere i hele Danmark fx på tidligere industrigrunde, som kommunen på længere sigt vil anvende til byudvikling.
Flere betalbare boliger til socialt udsatte	Rammerne for puljen i Fonden for Blandede byer til etablering af små særligt billige boliger justeres. Justeringer indebærer, at tilskuddet gøres mere fleksibelt, så boligorganisationen kan lade flere boliger indgå i en samlet pulje, som på skift kan udlejes til den særligt lave husleje. Kommunen kan dermed frit anvise til det antal boliger, der svarer til det samlede tilskud, uden at bestemte boliger på forhånd skal være permanent udpeget som særligt billige. Dertil forhøjes tilskuddet pr. bolig med 115.000 kr. så det samlede tilskud bliver cirka 577.000 kr. (pl-2025).
Husbåde	Regler for husbåde gøres mere tilgængelige og kan lette byggesagsbehandlingen. Det gøres ved at indføre lempelige standardiserede krav til husbåde i bygningsreglementet, således, at kommunalbestyrelsen ikke i hvert enkelt tilfælde skal vurdere hvilke krav, der skal gælde for en ny husbåd.
Førstegangskøbere	
Længere afdragsperiode på SU-lånegæld	Der gives mulighed for at forlænge tilbagebetalingsperioden for borgere med et SU-lån med op til 10 år sammenlignet med i dag. Det vil være en frivillig model, hvor SU-låntagere får ret til via en selvbetjeningsløsning at forlænge tilbagebetalingsperioden.
40-årige realkreditlån samt 30-årige lån med 40-årig afdragsprofil	Den maksimale løbetid for realkreditlån med en belåningsgrad op til 80 pct. udvides til 40 år.
Nemmere adgang til boligkredit – mere fleksibilitet i vurdering af borgerens økonomi samt tydeliggøre at fremtidig indtjening kan medtages ved kreditvurdering	Der gives adgang til at tilbyde en 40-årig afdragsprofil på 30-årige realkreditlån med en belåningsgrad op til 80 pct. Lånet vil således have en lavere ydelse i hele lånets løbetid, imens låntager vil have en restgæld, der skal betales, når lånet udløber. De nuværende kreditvurderingsregler justeres ikke.
Arbejdsgruppe vedr. regler for boliglån	Processen for kreditvurdering smidiggøres ved, at långiver i højere grad end i dag skal kunne anvende skøn for nødvendige oplysninger samt estimer for vurdering af kreditværdighed. Dertil tydeliggøres det, at fremtidig indtjening kan medtages i kreditvurderingen, når den fremtidige indtægt baserer sig på et tilstrækkeligt sikkert grundlag.
	Der nedsættes en arbejdsgruppe vedr. regler for boliglån bestående af Erhvervsministeriet (formand), herunder Finanstilsynet, Økonomiministeriet, Finans Danmark, Nationalbanken og Foreningen Lokale Pengeinstitutter, som skal undersøge hensigtsmæssigheden af de eksisterende danske regler for boliglån, herunder ift. sammenlignelige

	EU-lande samt praksis i nordiske lande. Dertil kommer, at der udarbejdes en ekstern analyse af låntagningsmuligheder i Danmark. Arbejdsgruppen skal afrapportere senest 1. september 2026.
Landdistrikterne	
Uden for vækstområder: Lempelser vedr. udbetaling og gældsfaktor	Der lempes på krav om udbetaling og gældsfaktor for førstegangskøbere uden for vækstområderne: - fjernelse af krav om en passende udbetaling på som udgangspunkt 5 pct. - indførelse af regel, om at der kan ydes lån med op til 10 års afdragsfrihed, selvom låntager ikke på kort sigt kan godkendes til at optage lån med fast rente uden afdragsfrihed.
Lokalkendskab kan medtages ved kreditvurdering	Derudover gives der for alle boligkøbere uden for vækstområderne mulighed for at kunne optage lån med rentetilpasning og afdragsfrihed ved en gældsfaktor på over 4. Det tydeliggøres ifm. en opdateret vejledning fra Finanstilsynet og Forbrugerombudsmanden, at der kan benyttes geografisk lokalkendskab ved kreditvurderinger.
Bedre mulighed for nedrivning af tomme almene boliger	Godkendelsesprocessen for salg, nedrivning og sammenlægning af almene boliger forenkles ved, at det administrative statslige godkendelsesled fjernes. Alle øvrige regler og materielle krav i lovgivningen fastholdes uændret. Hertil vil der i regeringens oplæg til en kommende boligafale prioriteres midler til nedrivning af almene boliger som en del af den samlede ramme for Landsbyggefonden, som fastlægges i en kommende boligafale om Landsbyggefondens økonomiske rammer efter 2026.
Andre tiltag	
Korttidsudlejning (herunder Airbnb)	Med henblik på at styrke håndhævelsen af reglerne for korttidsudlejning gennemføres en initiativpakke bestående af følgende: • Lovbestemt oplysningspligt for udlejningsplatforme og udlejere • Påbud til udlejningsplatforme om at blokere for bookinger mv. • Bedre muligheder for sanktioner af både borgere og deleplatforme, hvis reglerne ikke overholdes • Kommunerne gives mulighed for at få en større rolle i tilsynet, såfremt kommunen selv ønsker det.
	By-, Land og Kirkeministeriet arbejder på, at en ændring af sommerhusloven, som implementerer de enkelte initiativer, sendes i offentlig høring i første halvår af 2026 med det klare sigte, at ændringen kan træde i kraft den 1. januar 2027.
Lempede krav til ombygning og renovering	Bygningsreglementet ændres, så det bl.a. vil gøre det lettere at ombygge, renovere og opføre byggeri generelt. Det nye bygningsreglement udvikles og implementeres løbende frem mod 2028. Regeringen ønsker, at det bliver nemmere at omdanne ubenyttede erhvervslokaler til boliger, især i bymidterne i de mindre og mellemstore byer. Derfor ønsker regeringen at smidiggøre reglerne i planloven om omdannelse mellem erhverv og bolig fx ved at muliggøre dispensation fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser ved omdannelse fra erhverv til bolig i særlige tilfælde.
Bedre mulighed for byudvikling i øvrigt hovedstadsområde	Planloven og Fingerplanen ændres, så kommunerne kan planlægge for mere byudvikling ved at fjerne bestemmelse i planloven om, at byudvikling i det øvrige hovedstadsområde skal være af lokal karakter og skal ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund

Omdannelse af erhverv til bolig	Byomdannelse og fortætning med til at fastholde en mere levende og bæredygtig by. Det kan fx ske ved at omdanne utidssvarende erhvervsarealer til boligområder. Regeringen ønsker at nedsætte en arbejdsgruppe forankret i By-, Land- og Kirkeministeriet, der inden udgangen af 2026 skal afdække konkrete barrierer samt komme med forslag til, hvordan byomdannelsen af erhvervsområder til boligområder kan fremmes.
Strammere regler for beboermaksimum	Beboermaksimumreglerne ændres, så kommunerne selvstændigt kan bestemme, om reglerne skal finde anvendelse i de enkelte udlejningsejendomme. Således vil det ikke længere være et krav, at udlejer også skal tilslutte ejendommen ordningen.
Bedre mulighed for lån i friværdien for ældre og seniorer (nedsparingslån)	Muligheden for at optage nedsparingslån med variabelrente øges ved at fjerne begrænsningen i god skik-bekendtgørelsen for at optage nedsparingslån med variabel rente, når belåningsgraden er over 60 pct. af ejendomsværdien.
Hurtigere plan- og byggesagsbehandling	Regeringen ønsker at igangsætte et arbejde mhp. at forenkle kommunernes plan- og byggesagsbehandling. Der skal bl.a. via en arbejdsgruppe afsøges muligheder for at understøtte hurtigere planprocesser ved at forenkle og afbureaukratisere planlovens krav og regler til kommuneplanen. Derudover skal der ses på forenkling af byggesagsbehandling samt mulige modeller for kompensation af bygherre ved manglende overholdelse af den maksimale sagsbehandlingstid i kommunerne.
Huslejenedsættelser i 2026	Udvalgsarbejdet skal afrapportere senest 1/6 2026. Der afsættes 15 mio. kr. i 2026 til midlertidige huslejetilskud til udsættelsestruede borgere. Midlerne fordeles til kommunerne, der udbetaler midlerne til borgere ud fra konkret vurdering.
Mulighed for opfyldning på søterritoriet mhp. boligudvikling	Regeringen vil se velvilligt på ønsker fra fx Esbjerg Kommune til at bruge opfyld på søterritoriet til boliger gennem særskilte love. Regeringen vil tage særskilt stilling til de konkrete projekter og kommunale ønsker. Den konkrete model skal afklares nærmere.