

København, den 23. september 2026

J. nr. 2026-763: Høring over udkast til lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringssvar til det fremsendte lovudkast. ABF anerkender intentionen bag lovforslaget, som sigter mod at sikre en mere varieret boligsammensætning i de større byer. En blandet boligmasse er efter ABF's opfattelse afgørende for levende bysamfund, hvor mennesker med forskellige økonomiske og familiemæssige forudsætninger kan bo. Det er dog afgørende, at ambitionen om blandede byer ikke alene omsættes til flere ejerboliger. En varieret boligmasse forudsætter også, at der skabes gode rammer for prisoverkommelige boligformer, herunder andelsboligen. Andelsboligen indtager en særlig position på det danske boligmarked, som en boligform mellem leje- og ejerboligen. Den kombinerer privat ejerskab med beboerdemokrati, fællesskab og økonomisk tilgængelighed. Dermed kan andelsboligen bidrage væsentligt til en varieret beboersammensætning og til etableringen af blandede boligområder.

Lovforslaget lægger op til, at kommunerne gennem lokalplaner får mulighed for at fastsætte, at op til 25 pct. af boligmassen i et nyt boligområde skal være ejerboliger. ABF finder det positivt, at kommunerne får bedre muligheder for at arbejde strategisk med bolig- og byudviklingen. Det er imidlertid vigtigt, at udvidelsen af kommunernes planlægningsmuligheder ikke samtidig får den utilsigtede konsekvens, at mulighederne for at etablere private andelsboliger bliver yderligere begrænset.

Efter de gældende regler kan kommunerne stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen i et lokalplanområde skal være almene boliger, men der er ikke tilsvarende mulighed for at planlægge for en bestemt andel andelsboliger. Hvis kommunerne fremover både kan reservere en andel af boligmassen til almene boliger og en andel til ejerboliger, er der en risiko for, at den resterende del af boligbyggeriet i højere grad vil blive realiseret som private udlejningsboliger. Det kan gøre det vanskeligere at etablere nye andelsboligforeninger, hvilket harmonerer dårligt med ambitionen om at skabe en bred, økonomisk og varieret boligmasse.

ABF mener derfor, at kommunerne bør have mulighed for også at anvende andelsboligen som et aktivt og strategisk redskab i lokalplanlægningen. ABF foreslår på den baggrund, at planloven ændres, så kommunerne får mulighed for at fastsætte en bestemt andel af boligerne i et nyt boligområde, som kan opføres som private andelsboliger. En sådan mulighed vil give kommunerne et større og mere fleksibelt værktøj til at tilrettelægge boligudbuddet efter lokale forhold og behov. Samtidig vil det sikre, at den private andelsbolig får en mere naturlig plads i den kommunale planlægning på linje med andre boligformer. Det er efter ABF's opfattelse ikke hensigtsmæssigt, hvis et lovforslag, der har til formål at understøtte blandede byer, samtidig utilsigtet

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V



reducerer mulighederne for at etablere en boligform, der bidrager til en blandet ejer- og beboersammensætning og i højere grad er fri for spekulation.

Lovforslaget introducerer desuden at ejere af boliger, der i en lokalplan er udlagt til ejerboliger, ikke må kunne udleje boligen til andre end nærtstående i op til tre år fra ibrugtagelsestidspunktet og en skærpet bopælspligt for at sikre, at boligerne rent faktisk anvendes til ejerbeboelse og ikke spekulation. ABF støtter grundlæggende tiltag, der modvirker boligspekulation og sikrer, at der reelt bor mennesker i boligerne, så der bl.a. undgås såkaldte skyggehotelevirksomheder. Det er dog vigtigt, at de nye regler udformes under hensyntagen til de forskellige boligformer og de regler, der allerede gælder for disse.

Afslutningsvis vil ABF gerne understrege, at vi overordnet støtter målsætningen om at skabe mere blandede og varierede by- og boligområder. Hvis denne målsætning skal realiseres, er der dog behov for at se bredere på boligudbuddet end alene fordelingen mellem almene boliger og ejerboliger. ABF indgår naturligvis gerne i en videre dialog med både styrelsen og ministeriet om, hvordan den private andelsbolig kan tænkes bedre ind i rammerne for den kommunale lokalplanlægning og i arbejdet med at skabe flere blandede og prisoverkommelige boligområder.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk