
Regeringens boligpolitik - set med andelsbriller

Kreds Hovedstaden · 23. september 2026



Det nye regeringsgrundlag: et nyt spor for andelsboliger

Firkløverregeringens politiske grundlag fra 2026 har en konkret andelsbolig-dagsorden.

Regeringen vil undersøge fordele, ulemper og samlet effekt ved at genindføre tilskud til nye andelsboliger.

Men undersøgelsen kobles til et muligt opgør med princippet om, at andelsboliger ikke betaler ejendomsværdiskat.

Derudover vil regeringen se på en udvidet forkøbsret for almene boligorganisationer, hvis lejerne ikke bruger tilbudspligten.



Boligudspillet: tre direkte initiativer for andelsboliger

1. Flere andelsboliger - færre barrierer

- Tilbudspligten skal smidiggøres, bl.a. hurtigere syn og skøn og mulighed for tilbudspligt uden et aktuelt tredjemandstilbud.

2. Ny praksis for kreditvurdering ved tilbudspligt

- Kreditvurderingen skal kunne tage udgangspunkt i andelsbevisets værdi + 50 % af lejerens andel af foreningens samlede gæld.

3. Seniorbofællesskaber som andelsboliger

- Kommunal garanti skal kunne dække en større del af realkreditfinansieringen; modellen kan samtidig få særlige regler for værdiansættelse.



Seniorbofællesskaber: andelsmodellen som boligpolitisk værktøj

Boligudspillet foreslår en særlig andelsmodel for nye seniorbofællesskaber.

Kommunernes garantimulighed skal udvides, så en større del af realkreditfinansieringen kan omfattes.

Til gengæld kan boligerne blive afskåret fra bl.a. valuarvurdering.

Det viser en ny politisk tilgang: Andelsboligen bruges aktivt til at løse et konkret boligbehov.



Kommuneandele i København - kommunen som midlertidig andelshaver

Kommunerne kan efter andelsboliglovens § 2, stk. 7 indtræde som andelshaver, når en lejer ikke ønsker at købe sin bolig ved stiftelse via tilbudspligten.

Kommunen overtager andelen og fortsætter udlejningen til den eksisterende lejer. Ved fraflytning eller dødsfald skal kommuneandelen sælges.

København har i 2026 afsat 33 mio. kr. til køb af kommuneandele samt midler til administration og forskelsafgift.

Modellen er allerede anvendt/aktiveret i konkrete stiftelser, bl.a. Sallingvej, Skotlands Plads, Panumsvej og Ålekistevej.



Hovedstaden: kampen om den blandede by

Boligpolitikken har et tydeligt fokus på presset i hovedstadsområdet og de største byer.

Boligudspillet vil samtidig give kommunerne mulighed for at kræve op til 25 % ejerboliger i nye boligområder.

Men kommunerne får ikke et tilsvarende planredskab til at sikre andelsboliger.



Hvad er stadig på tegnebrættet?

UDSPIL/VARSLET: ændringer af tilbudspligten og kreditvurderingen ved nye andelsstiftelser.

UDSPIL/VARSLET: særlig andelsmodel for seniorbofællesskaber.

REGERINGSGRUNDLAG 2026: undersøgelse af tilskud til nye andelsboliger koblet til spørgsmålet om ejendomsværdiskat.

Det afgørende bliver derfor både lovgivningens udformning og de kommende politiske forhandlinger.



Lidt blandet til sidst.....

- Korttidsudlejning - airbnb
- Valuarvurderinger
- Løsøre ved overdragelse af andel
- Grundværdier - endelig vurdering for 2021