



Orientering

Til Økonomiudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Socialudvalget

Orientering om foreløbige boligpolitiske udmeldinger fra regeringen

Resumé

I notatet orienteres om de udmeldinger om boligpolitiske initiativer, som regeringen har meldt ud fortrinsvis i pressen siden primo november 2025 - og som vurderes at have betydning for Københavns Kommune. Det omfatter blandt andet en forhøjelse af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri, mulighed for at stille krav om ejerboliger i lokalplanlægningen, hjælp til førstegangskøbere, styrket tilsyn med korttidsudlejning, bedre muligheder for etablering af andelsboliger mv.

Sagsfremstilling

Regeringen har som opfølgning på regeringsgrundlaget fra 2022 offentliggjort en række boligpolitiske initiativer, jf. tabel 1. Initiativerne er blevet udmeldt løbende af forskellige ministre i regeringen siden første udmelding den 3. november 2025.

Det er uvist, hvorvidt og i så fald hvornår der bliver offentliggjort yderligere boligpolitiske initiativer, men Social- og Boligministeriet har foreløbigt tilkendegivet, at der ikke offentliggøres et formelt, samlet regeringsudspil. Nærværende notat er således udarbejdet på baggrund af journalistiske artikler og andre tilgængelige kilder.

Tabel 1: Initiativer i regeringens boligudspil

Hovedinitiativ	Delinitiativer
Forhøjelse af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri	• Generel forhøjelse af maksimumsbeløb med 1 pct. pba. generelt skærpede klimakrav • Midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløbet med 20 pct. i højprisområder, herunder Københavns Kommune, hvilket vil kræve en lovændring • Hyppigere regulering af maksimumsbeløbet
Flere seniorbofællesskaber	• 500 mio. kr. til fremme af flere seniorbofællesskaber

09-12-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 22946

Dokumentnummer i F2
9452101

Sagsnummer eDoc
2025-0350004

Krav om ejerboliger i lokalplanlægningen	• En evt. ændring af planloven, således at kommuner får mulighed for at kræve, at op til 25 procent af boligmassen skal være ejerboliger. Evt. suppleret med krav om at boligen skal bebos af ejeren.
Styrket tilsyn med korttidsudlejning	• Lovbestemt oplysningspligt • Styrkede påbuds- og sanktionsmuligheder • Mulighed for kommunal overtagelse af tilsynet med korttidsudlejning
Flere andelsboliger	• Smidigere og mere gennemsigtige regler for etablering af nye andelsboligforeninger • Bedre udnyttelse af tilbudspligt gennem lempede regler for kreditvurdering
Hjælp til førstegangskøbere	• Realkreditlån med 40-årig afdragsperiode • Mere fleksible kreditvurderinger • Undersøgelse af de danske regler for boliglån
Styrket tilsyn med kolonihavehuse	• Krav om deling af medlemsoplysninger med myndigheder • Mulighed for at påbyde personer, der har adresse i en kolonihave uden helårsstatus, at fraflytte huset • Mulighed for at myndighederne kan overtage ejerskabet af kolonihaver, der fungerer som base for kriminalitet
Ny arkitekturpolitik	• Forslag om ny arkitekturpolitik, der erstatter politikken 'Mennesker i centrum' fra 2014 Danmarks nye nationale arkitekturpolitik "<u>En attraktiv fremtid – et fælles ståsted i en verden under forandring</u>" blev lanceret 10. november 2025 og er den tredje i rækken.
Midlertidige huslejetilskud til udsatte borgere	• Forlængelse af muligheden for at anvende det midlertidige huslejetilskud under Fonden for blandede byer med to år • Ny pulje på 15 mio. kr. til fordeling i 2026 til midlertidigt økonomisk huslejetilskud til udsatte og udsættelsestruede borgere.

De enkelte initiativer og deres forventede effekt/konsekvenser for Københavns Kommune er uddybet i bilag 1.

Økonomi

Sagen har potentielt bevillingsmæssige konsekvenser for Københavns Kommune, såfremt de nye muligheder ønskes udnyttet, hvilket er opsummeret nedenfor.

Tabel 2 Økonomiske konsekvenser af boligudspillet for KK

Initiativ	Økonomiske konsekvenser
Forhøjelse af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri	Forventeligt ca. 650 mio. kr. til familie- og ungdomsboliger (TMF) og ca. 170 mio. kr. til almene ældre- og plejeboliger (SUF) frem mod 2035 i merudgifter til kommunale grundkapitallån. Hertil kommer udgifter til kommunal andel af ungdomsboligbidrag ved nybyggeri af ungdomsboliger.
Flere seniorbofællesskaber	Kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt
Krav om ejerboliger i lokalplanlægningen	Kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
Styrket tilsyn med korttidsudlejning	Afhænger af model for kommunal overtagelse af tilsynet med korttidsudlejning
Flere andelsboliger	Afhænger af efterspørgslen efter støtte i form af kommuneandele
Hjælp til førstegangskøbere	Ingen direkte økonomiske konsekvenser
Styrket tilsyn med kolonihavehuse	Kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
Ny arkitekturpolitik	Kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
Midlertidige huslejetilskud til udsatte borgere	Kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Videre proces

Det må forventes, at initiativerne i udspillet først skal forhandles med Folketingets partier (fx er ændring af planloven forligsbelagt). De relevante udvalg og Borgerrepræsentationen vil løbende blive orienteret, når der er indgået politiske aftaler om de fremsatte initiativer. Det er vurderingen, at en række af initiativerne kræver lovændring, hvorfor implementering af disse initiativer har en længere tidshorisont.

Udnyttelse af en række af de nye muligheder i Københavns Kommune kræver politisk stillingtagen, hvorfor der som opfølgning på de politiske aftaler vil blive forberedt indstillinger til de relevante udvalg og Borgerrepræsentationen.

De berørte forvaltninger er allerede i tæt dialog med den almene boligsektor ift. at kunne sikre en så hurtig udnyttelse af det forhøjede maksimumsbeløb som muligt, såfremt der er politisk opbakning hertil i Borgerrepræsentationen.

Bilag

- Bilag 1. Uddybning af udmeldte initiativer i regeringens boligudspil



Bilag 1

Uddybning af udmeldte initiativer i regeringens boligudspil

Resume

Regeringen har siden primo november løbende i pressen lanceret en række forslag til boligpolitiske initiativer. Det præcise indhold og potentielle udmøntning af initiativerne er således endnu ikke fastlagt. Der forventes ikke at blive lanceret et samlet boligudspil. På baggrund af udmeldingerne uddybes de forskellige boligpolitiske initiativer i notatet.

Ad Forhøjelse af maksimumsbeløb for alment nybyggeri

For at sikre, at huslejen ikke bliver for høj og at de offentlige udgifter ikke bliver store, regulerer maksimumbeløbet, hvor meget det må koste at bygge nye almene boliger. I en årrække har den måde staten opjusterer maksimumbeløbet på dog ikke fulgt med de stigende priser i byggeriet. Det har gjort det svært for de almene boligorganisationer at bygge nyt og særligt i København er byggeriet nærmest gået i stå.

Som kompensation for nye klimakrav i bygningsreglementet gældende fra 2025 foreslås maksimumsbeløbet for alment byggeri derfor forhøjet i hele landet med 1 %.

I højprisområder foreslås maksimumbeløbet for alment byggeri derudover forhøjet med 20 % i en ca. 10-årig periode med gradvis udfasning. Det omfatter Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gentofte Kommune, Rudersdal Kommune, Gladsaxe Kommune, Dragør Kommune, Tårnby Kommune samt Aarhus Kommune.

Det er frivilligt for de omfattede kommuner at gøre brug af muligheden.

For at afbøde de huslejemæssige konsekvenser af en forhøjelse af maksimumsbeløbet lægges der med udspillet op til, at det kun er de første 10 % af forhøjelsen, som vil få huslejemæssige konsekvenser. Derfor finansieres de resterende 10 % via et forhøjet kommunalt grundkapitallån. Regeringen har tilkendegivet, at det er hensigten, at dette ikke skal påvirke huslejen, men den præcise løsning herpå kendes ikke.

09-12-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 22946

Dokumentnummer i F2
9452101

Sagsnummer eDoc
2025-0350004

Med henblik på i højere grad at kunne følge markedsudviklingen lægges der med forslaget op til, at maksimumsbeløbet fremadrettet skal reguleres kvartalsvis fremfor årligt.

Effekt:

Social- og Boligministeriet vurderer, at forhøjelsen af maksimumsbeløbet forventes at kunne muliggøre op mod 1.400 ekstra almene boliger årligt i de største byer, svarende til 10.000–14.000 nye boliger over 10 år.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at forhøjelsen som udgangspunkt vil betyde, at 4.304 almene boliger, som har været bremset pga. maksimumsbeløbet, vil kunne realiseres.

Den foreslåede, hyppigere regulering af maksimumsbeløbet forventes at kunne reducere risikoen for en genophobning af almene nybyggeriprojekter. Det skal dog bemærkes, at da reguleringen tager afsæt i pris- og lønudviklingen - og ikke byggeomkostningsindekset - kan en lignende situation risikere at opstå på sigt. Det vil ikke mindst afhænge af, hvordan udfasningen af den 10-årige periode fsva. forhøjelse af maksimumsbeløbet tilrettelægges.

Økonomiske konsekvenser:

En forøgelse af maksimumsbeløbet vil medføre, at de kommunale udgifter ifm. byggeri og drift af almene boliger forøges. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at forhøjelsen af maksimumsbeløbet som udgangspunkt vil afstedkomme merudgifter i Københavns Kommune til grundkapitallån til familie- og ungdomsboliger på ca. 650 mio. kr. (TMF) og ca. 170 mio. kr. til almene ældre- og plejeboliger (SUF) i perioden 2025-2035. TMF vurderer, at der ikke i overførselssagen er behov for tilførsel af midler til det øgede grundkapitalbehov, da der på nuværende tidspunkt er grundkapital til de næste års forbrug uanset forhøjelsen.

Endvidere vil der være øgede udgifter til fx kommunale garantiforpligtelser i forbindelse med opførelse af alment byggeri, ungdomsboligbidrag, der har til formål at reducere huslejen i almene ungdomsboliger, mv.

Ad Flere seniorbofællesskaber

Regeringen foreslår at afsætte en pulje på i alt 500 mio. kr. til etablering af 3.000 flere seniorbofællesskaber som kommunerne kan ansøge om del i. Det er ikke uddybet nærmere, hvad puljemidlerne kan bruges til eller hvordan puljen vil blive organiseret. Det er således heller ikke uddybet, om midlerne specifikt skal understøtte almene seniorbofællesskaber eller andre ejerformer.

Der er i dag ni ibrugtagne almene bofællesskaber i Københavns Kommune. Syv er seniorbofællesskaber, som henvender sig til seniorer +55 år. Der er ni nye almene bofællesskaber på vej i Københavns Kommune, hvoraf tre er seniorbofællesskaber.

Effekt:

Det er forventning, at der alt andet lige kan tilvejebringes flere seniorbofællesskaber i København ved brug af puljen, men det nærmere omfang kan ikke opgøres før det nærmere indhold af puljen er offentliggjort.

Økonomiske konsekvenser:

Da administrationsgrundlaget for puljen ikke kendes på nuværende tidspunkt, er det ikke muligt at vurdere de økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Ad Krav om ejerboliger i lokalplanlægningen

Der lægges med initiativet op til, at kommunerne - i lighed med almenboligkravet - får mulighed for at stille krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være ejerboliger i lokalplanlægningen. Ved fuld udnyttelse af såvel almenboligkravet og et eventuelt krav om 25 % ejerboliger vil kommunerne således kunne fastlægge anvendelsen af op til halvdelen af nybyggeriet af boliger i nye lokalplaner.

Den nye mulighed kræver ændring af planloven.

For at forhindre, at nye ejerboliger blot udlejes efterfølgende, vil det evt. blive suppleret med krav om, at boligen skal bebos af ejeren. Der er dog ikke på nuværende tidspunkt klarhed over, på hvilken måde dette krav vil blive udmøntet.

Effekt:

En lokalplan har ikke tilbagevirkende kraft, hvilket betyder at eksisterende, lovlig brug af ejendomme fortsætter som hidtil, selv efter en lokalplan er vedtaget og offentliggjort. Lokalplanen fastsætter kun bestemmelser for fremtidige forhold.

Udnyttelse af muligheden for at stille krav om ejerboliger i lokalplanlægningen vil særligt kunne betyde flere ejerboliger i nybyggeri i de byudviklingsområder, som endnu ikke er lokalplanlagt. Omfanget af hvor mange flere ejerboliger, forslaget vil føre til, er ikke muligt at skønne på nuværende tidspunkt.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske konsekvenser kan afklares, når der er kendskab til detaljerne i forslaget.

Ad Styrket tilsyn med korttidsudlejning

I forlængelse af overvejelserne i den statslige evaluering af tilsynet med korttidsudlejning, som blev offentliggjort ultimo oktober 2025, lægger regeringen op til en styrkelse af tilsynet gennem:

- *Lovbestemt oplysningspligt:* Regeringen ønsker at forpligte udlejningsplatforme, ejere og udlejere til at udlevere relevante oplysninger til tilsynsmyndigheden om blandt andet udlejeren og udlejningsaktiviteten.
- *Blokering for bookinger:* Regeringen ønsker at give tilsynsmyndigheden mulighed for at give påbud til udlejningsplatforme om at blokere for bookinger eller fjerne annoncer, når udlejningsloftet er nået.
- *Bedre muligheder for sanktioner:* Regeringen ønsker at hæve bødestørrelserne for de udlejere, som ikke overholder reglerne, og samtidig gøre det muligt at give bøder til udlejningsplatformene, hvis de ikke efterkommer påbud fra tilsynsmyndigheden om at blokere udlejningskalenderen.
- *Kommunernes rolle i tilsynet:* Regeringen ønsker at give landets kommuner mulighed for at overtage tilsynet med overholdelse af udlejningslofterne.

Initiativerne svarer i overvejende grad til de anbefalinger, som Københavns Kommune har efterspurgt og som indgår i kommunens egen undersøgelse af tilsynet med korttidsudlejning, som forelægges for Økonomiudvalget den 25. november 2025.

Mulighed for kommunal overtagelse af tilsynet med korttidsudlejning indgår ikke som anbefaling i Københavns Kommunes egen undersøgelse, men afhængig af overtagelsesmodel vil udnyttelse af en sådan mulighed kunne skabe synergieffekt ift. det tilsyn, som Teknik- og Miljøforvaltningen i forvejen udøver fsva. overholdelse af bopælspligten.

Effekt:

Implementering af initiativerne må forventes at styrke tilsynet med korttidsudlejning væsentligt, hvorved der fremadrettet sikres en bedre overholdelse af reglerne på området samt mindsket konkurrenceulighed med hoteller.

Økonomiske konsekvenser:

Initiativerne har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen forudsat, at der følger DUT-midler med ved en kommunal overtagelse af tilsynet. Såfremt overtagelsen gøres frivillig for den enkelte kommune, og der dermed ikke følger DUT-midler med, vil initiativet være forbundet med merudgifter til intern administration. Det nærmere omfang vil skulle kvalificeres nærmere.

Ad Flere andelsboliger

Regeringen vil styrke vilkårene for at etablere nye andelsboliger via udnyttelse af tilbudspligten ved blandt andet at reglerne på området gøres mere smidige og gennemsigtige.

Samtidig lægges der op til, at der lempes for kreditvurderingen ved udnyttelse af tilbudspligten, så det bliver lettere for lejere at opnå lånegodkendelse.

Som reglerne er i dag, skal en kommende andelshaver kreditvurderes både efter egen bolig, men også af hele ejendommens gæld, som fordeles ligeligt mellem de kommende andelshavere. Regeringen foreslår, at en kommende andelshaver i fremtiden vil blive kreditvurderet ud fra en ligelig fordeling af halvdelen af det beløb, der gælder i dag.

Effekt:

Det er vanskeligt at skønne over hvor mange flere nye andelsboligforeninger, der vil blive etableret i København som følge af initiativet. Det afhænger blandt andet af omfanget af salget af udlejningsejendomme omfattet af tilbudspligten samt af, hvor mange beboere, der i de tilfælde ønsker at benytte sig af tilbudspligten.

Økonomiske konsekvenser:

Initiativet kan have økonomiske konsekvenser som følge af en øget efterspørgsel efter køb af kommuneandele efter andelsboliglovens § 2, stk. 7, hvorefter kommunen kan yde støtte.

Ad Hjælp til førstegangskøbere

Som en hjælp til førstegangskøbere foreslår regeringen, at boligkøb skal kunne finansieres med realkreditlån med en 40-årig afdragsperiode (mod 30 år i dag), hvilket vil sænke låneydelsen og dermed gøre det lettere for særligt førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet.

Derudover foreslår regeringen, at pengeinstitutter skal gives mere fleksibilitet i deres vurdering af borgernes økonomi (fx større adgang til at bruge skøn og estimer i forbindelse med kreditvurdering), samt at det tydeliggøres, at fremtidig indtjening kan medtages.

Endelig foreslås det, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som skal undersøge hensigtsmæssigheden af de eksisterende danske regler for boliglån, herunder om de danske regler er implementeret på en god og overskuelig måde i forhold til sammenlignelige EU-lande samt praksis i nordiske lande.

Som et yderligere element, foreslår regeringen, at perioden for tilbagebetaling af SU-lån skal forlænges fra 15 til 25 år.

Effekt:

Det forventes, at en lempelse af reglerne for kreditvurdering kombineret med en reduceret finansieringsbyrde ved boligkøb vil gøre det lettere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet på kort sigt, men at initiativerne alt andet lige samtidig vil kunne bidrage til øget efterspørgsel og dermed øgede boligpriser.

Økonomiske konsekvenser:

Initiativet har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Ad Styrket tilsyn med kolonihavehuse

Der lægges op til at give kommunerne nye værktøjer til at sikre mod ulovlig helårsbeboelse i kolonihavehuse, og til at modvirke at kolonihaveforeninger danne ramme for kriminalitet.

Konkret foreslås det, at:

- kolonihaveforeninger skal forpligtes til at dele oplysninger om foreningens medlemmer med kommuner og andre myndigheder.
- kommuner skal have mulighed for at påbyde enhver, som er registreret i CPR med bopæl i et kolonihaveområde, at fraflytte kolonihavehuset. Fraflytningen skal ske inden for 14 dage. Dernæst skal det dokumenteres over for kommunalbestyrelsen, at man er flyttet.
- indføre hjemmel til, at myndighederne kan overtage ejerskabet af kolonihaver, hvis de fungerer som baser for åbenlyst strafbare forhold.

Effekt:

Kommunen vil få bedre muligheder for at håndhæve reglerne fsva. kolonihaver.

Økonomiske konsekvenser:

Ukendt.

Ad Ny arkitekturpolitik

Danmarks nye nationale arkitekturpolitik "En attraktiv fremtid – et fælles ståsted i en verden under forandring" blev lanceret 10. november 2025 og er den tredje i rækken.

Kulturministeren, social- og boligministeren og ministeren for byer og landdistrikter har lavet en fælles arkitekturpolitik. Den skal særligt være en guide til kommunerne om, hvad og hvordan der skal bygges.

Formålet med den nye arkitekturpolitik er at sætte en bæredygtig retning for byggeri, skabe levende byer og landsbyer, bevare kulturarv og fremme attraktive bygninger, byer og byrum.

Den nye politik vil tage udgangspunkt i følgende otte dogmer:

1. Priorité omhu og skønhed
2. Vedligehold, renovér og transformér
3. Byg cirkulært
4. Skab plads til natur i byerne
5. Styrk helhedsorienteret arealplanlægning
6. Dyrk lokale værdier og kulturarv
7. Skab mangfoldige boligtyper
8. Priorité ny, forpligtende koordinering

Effekt:

Ukendt, men kan blandt andet forventes omsat i diverse lovgivninger mv. på området.

Økonomiske konsekvenser:

Ukendt.

Ad Midlertidige huslejetilskud til udsatte borgere

Regeringen har ultimo november-primo december sendt to udkast til lovforslag i høring med initiativer, der skal gøre det muligt for kommunerne at yde midlertidig økonomisk støtte til huslejen til udsatte borgere. Konkret foreslås det, at:

- Forlænge kommunernes mulighed for at anvende allerede bevilligede tilskudsrammer til midlertidigt huslejetilskud til bolig-søgende med akut boligbehov og lav betalingsevne (under Fonden for blandede byer) med to år, til og med 2027.
- Fordele en ny pulje på i alt 15 mio. kr. i 2026 blandt de kommuner, der ved VIVE's seneste hjemløsetælling havde mere end 40 borgere i hjemløshed. Puljemidlerne skal anvendes til tildeling af midlertidigt økonomisk tilskud til husleje i 2026 til borgere, der af økonomiske årsager er i risiko for at blive udsat af deres lejebolig, eller som ikke uden tilskud kan opnå en lejebolig.

Effekt:

Kommunen vil i en begrænset periode få bedre muligheder for at forebygge udsættelser blandt en lille gruppe af udsatte borgere sfa. økonomiske forhold.

Økonomiske konsekvenser:

Kendes ikke endnu