

Orientering

Til Økonomiudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Socialudvalget

Orientering om boligaftalen af 17. december 2025 vedr. styrkede rammer for alment boligbyggeri

Resumé

Den 17. december 2025 indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) samt Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten "Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger". I notatet orienteres om aftalens indhold og den forventede betydning af boligaftalens tiltag for Københavns Kommune.

Sagsfremstilling

Regeringen lancerede i efteråret 2025 en række boligpolitiske udspil, som udvalgene blev orienteret om primo december 2025.

I forlængelse heraf indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten den 17. december 2025 en politiske aftale om en række af initiativerne i "Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger".

Initiativerne i aftalen er opsummeret i tabel 1 og uddybet i bilag 1.

Tabel 1: Initiativer i boligaftalen

Hovedinitiativ	Delinitiativer
Forhøjelse af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri på op til 21 pct.	- Forhøjelse på 1 pct. pba. skærpede klimakrav - Forhøjelse på op til 20 pct. (midlertidig højprisordning), heraf er 10 pct. kommunal grundkapital, som ikke forhøjer huslejen. - Kvartalsvis fremfor årlig regulering af maksimumbeløbet
Justering af støtteordninger under Fonden for Blandede Byer:	- Forhøjet engangstilskud til særligt billige almene boliger fra 461.000 kr. til 577.000 kr. - Udvidet ramme til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene boliger på 150 mio. (svarende til potentielt ca. 350 boliger i København)

02-03-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 668

Dokumentnummer i F2
237210

Sagsnummer i eDoc
2026-0009411

	• Udvidelse af ramme for tilskud til almene boliger på øerne • Forhøjet tilskud fra 173.000 kr. til 288.295 kr. pr. etableret bolig til fortætning i eksisterende almene boligafdelinger • Styrket grundkøbslånsordning, der kan dække grundkøbsudgifter ud over 15 pct. af maksimumbeløbet (før 20 pct.) • Justering af ordning for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger fra tilskud til lån • Nedsættelse af ramme for lån til erhvervelse af beboelsesejendomme til almene boliger fra 870 mio. kr. til 350 mio. kr. • Ny støtteordning til fremme af almene seniorbofællesskaber på 500 mio. kr.
Ændring af proces for nedrivning, sammenlægning og salg af tomme almene boliger.	• Kommunerne gives den endelige godkendelseskompetence i sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger

Betydning af boligaftalens tiltag for Københavns Kommune

Det forventes, at forhøjelsen af maksimumsbeløbet vil medføre, at der kan gennemføres planlagte byggeprojekter med over 4.000 almene boliger i København frem mod 2032. Ud over de planlagte projekter, der har været sat i bero grundet de høje byggepriser, forventes det forhøjede maksimumbeløb generelt at gøre det lettere at opføre nye almene boliger fremadrettet.

Baseret på prognoser for byggeriet frem mod 2035, forventes det, at kommunens udgifter til grundkapitallån vil stige med ca. 650 mio. kr. til almene familie- og ungdomsboliger, og ca. 170 mio. kr. til almene ældre- og plejeboliger. På nuværende tidspunkt er der nok grundkapital afsat til de næste års forventede byggeri.

Justeringen af støtteordningerne under Fonden for blandede byer forventes at give kommunen bedre muligheder for at nedsætte huslejen i nye og eksisterende almene boliger med henblik på anvisning af borgere med lav betalingsevne og et akut boligsocialt behov. Derudover indeholder aftalen en række andre justeringer, der forventes at gøre fondens ordninger mere fleksible og dermed mere anvendelige i København. Den konkrete udmøntning, herunder vilkår og administrationen af ordningerne, er specificeret i et lovforslag, som har været i offentlig høring i perioden fra den 22. januar 2026 til den 20. februar 2026.

I bilag 1 uddybes aftalens tiltag samt den forventede implementeringsproces og betydningen for Københavns Kommune.

Politisk handlerum

Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i BL 1. kreds skal beslutte, om de vil gøre brug af de nye muligheder, der følger med boligaftalen.

Videre proces

Aftalen implementeres dels ved en bekendtgørelsesændring, som er trådt i kraft den 15. januar 2026, mens andre elementer kræver lovændringer. Lovforslaget, som skal implementere disse ændringer, har været i offentlig høring med frist den 20. februar 2026 med henblik på fremsættelse i løbet af foråret 2026, jf. den politiske aftale. Fremsættelsestidspunktet forventes dog påvirket af det kommende folketingsvalg.

Kommunens udnyttelse af det fuldt forhøjede maksimumsbeløb, herunder muligheden for kommunal medfinansiering af de supplerende 10 pct. med et forhøjet grundkapitalindskud, kræver politisk stillingtagen i Københavns Kommune. Der forventes en indstilling herom i april-maj 2026 – dog afhængig af fremsættelsestidspunktet.

Til dato har regeringen - udover den aftale, som der orienteres om her - indgået to andre nye politiske aftaler om hhv. et styrket tilsyn med korttidsudlejning (indgået den 22. januar 2026) samt en aftale, hvor kommunerne fremadrettet får mulighed for at stille krav om op til 25 pct. ejerboliger i lokalplanlægningen (indgået den 27. januar 2026), som udvalgene vil blive orienteret særskilt om, når lovforslagene til udmøntning af aftalerne er sendt i høring.

Social- og Boligministeriet har primo februar 2026 offentliggjort en samlet oversigt over initiativer i regeringens boligpolitiske udspil, jf. bilag 2.

Bilag

Bilag 1 – Uddybning af tiltag i boligaftalen af 17. december 2025.

Bilag 2 – Oversigt over initiativer i boligpolitiske udspil, 3. februar 2026.



Bilag 1

Uddybning af tiltag i boligaftalen med betydning for Københavns Kommune

Resumé

Bilaget redegør for tiltagene i *"Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af Fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger"*. Aftalen blev indgået den 17. december 2025 af regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten. Aftalen udmøntes med et lovforslag, som har været i offentlig høring i perioden fra den 22. januar til 20. februar 2026 med henblik på fremsættelse i foråret 2026. Fremsættelsestidspunktet kan dog blive påvirket af det kommende folketingsvalg.

Ud over aftalens indhold gøres der rede for den forventede betydning for Københavns Kommune. Gennemgangen er struktureret med afsæt i aftalens tre dele: "Forhøjelse af maksimumbeløbet", "Bedre støtteordninger i Fonden for blandede byer" og "Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger".

02-03-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 668

Dokumentnummer i F2
237210

Sagsnummer i eDoc
2026-0009411

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Sagsfremstilling

Del 1: Forhøjelse af maksimumbeløbet

Tiltag: Forhøjelse af maksimumbeløb	
Beskrivelse	Maksimumsbeløbet justeres som følger: • Forhøjes per 1. januar 2026 med 2,88 pct. i forbindelse med den ordinære årlige regulering • Den ordinære regulering efter pris- og lønudviklingen vil fremover blive reguleret kvartalsvis fremfor årligt. • 1 pct. forhøjelse per 17. januar som følge af skærpede klimakrav. • 10 pct. forhøjelse per 17. januar som følge af midlertidig højprisordning for udvalgte kommuner. • Herudover yderligere 10 pct. som afventer vedtagelse af lovforslag som del af den midlertidige højprisordning. Indførelse af midlertidig højprisordning indebærer dermed, at maksimumbeløbet kan forhøjes med i alt 20 pct. for udvalgte kommuner, herunder København. Ordningen vil blive udfaset gradvist fra 2033 og frem til 2035, hvor ordningen ophører. Af de 20 pct. finansieres de første 10 pct. af forhøjelsen efter de gældende regler, mens de resterende 10 pct. af forhøjelsen finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån. Det fremgår i lovforslaget, at de 10 pct, som finansieres via forhøjet kommunalt grundkapitallån, ikke indgår i beregningen af anskaffelsessummen og dermed ikke påvirker huslejen.
Betydning for Københavns Kommune	<u>Nye boliger</u> Det forventes, at over 4.000 almene boliger, der allerede er planlagt for, kan realiseres frem mod 2032. Heraf forventes det, at ca. 1.000 boliger, der allerede har fået tilsagn om støtte fra kommunen (skema A tilsagn), men har været sat i bero, vil kunne påbegyndes (skema B-tilsagn) i umiddelbar forlængelse af aftalen. Huslejen forventes at stige 8-9 pct. for boliger, med udnyttelse af det forhøjede maksimumbeløb (dvs. samlet 23,88 pct.). Grunden til, at huslejestigningen ikke til fulde modsvarer forhøjelsen af maksimumbeløbet, er dels at en del af forhøjelsen (10 procentpoint) friholdes fra huslejberegningen, og dels at huslejen også består af udgifter til henlæggelser, administration mv. <u>Økonomi</u> Samlet set vil boligorganisationerne i København fremadrettet få et næsten 24 pct. højere budget til byggeri sammenlignet med 2025. Kommunens udgifter til grundkapitallån forventes at stige med ca. 650 mio. kr. til almene familie- og ungdomsboliger (KTF) og ca. 170 mio. kr. til almene ældre- og plejeboliger (SUF) frem mod 2035. Hertil kommer

	udgifter til den kommunal andel af ungdomsboligbidrag ved nybyggeri af ungdomsboliger. På nuværende tidspunkt er der nok grundkapital afsat til de næste års forventede byggeri. Kommunen vil som følge af højere anlægssummer skulle stille garanti for større lån til byggerierne.
--	--

Del 2: Bedre støtteordninger i Fonden for blandede byer

Tiltag 1: Tilskud til særligt billige boliger målrettet boligsocial anvisning forhøjes	
Beskrivelse	Tilskuddet pr. bolig forhøjes fra 461.000 kr. til 577.000 kr. (pl-2025) Ordningen gøres mere fleksibel, så boligorganisationen kan lade flere boliger i en afdeling indgå i en pulje, som på skift udlejes til den særligt lave husleje. Derudover gøres reguleringen af ordningen mere fleksibel ved, at social- og boligministeren fremadrettet får bemyndigelse til at fastsætte tilskudsniveauet per bolig. Social- og Boligministeriet vurderer, at tilskuddet vil medføre en månedlig huslejenedsættelse på 1.345 kr. pr. bolig.
Betydning for Københavns Kommune	Justeringen af ordningen og forhøjelsen af tilskudsbeløbet forventes at medføre, at ordningen nu kan tages i brug i København. Nye boliger bygget inden for det forhøjede maksimumsbeløb vil have en højere husleje, og det forhøjede tilskud forventes derfor ikke at gøre det muligt at bygge meget billige boliger (fx ned til de 3.500 kr./md., som var den politiske hensigt med ordningen ifm. lanceringen af Fonden for blandede byer). Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har regnet på, hvor langt huslejen i den enkelte bolig opført med et tilskud på 577.000 kr. vil kunne bringes ned. Beregningerne viser, at en nyopført familiebolig på 50 m² i København vil have en husleje på ca. 5.400 kr. pr. måned ved anvendelse af tilskuddet til varig huslejenedsættelse samt udnyttelse af det fulde forhøjede maksimumsbeløb på 21 %. Med en husleje på ca. 5.400 kr./md. ex. forbrug vil boligerne fortsat være for dyre for borgerne med den laveste betalingsevne, som typisk er dem, der venter længst på en bolig i København. Men det forhøjede tilskud vil kunne gøre boligerne betalbare for andre dele af målgruppen for kommunens boligsociale anvisning, som har en højere betalingsevne. Der kan med det nye tilskudsniveau etableres 1.475 boliger på landsplan. Kommunernes muligheder for at benytte ordningen afhænger af, i hvilket omfang de almene boligorganisationer ønsker at anvende den. Erfaringerne har indtil nu været, at boligorganisationerne ikke har ønsket at benytte ordningen, som den har fungeret hidtil, da de ikke ønsker særlige boliger permanent mærket til boligsocial anvisning. Med justeringen af ordningen gøres denne mere attraktiv, da boliger kan udlejes skiftevis

	med og uden tilskud. Det forventes derfor, at boligorganisationerne vil benytte ordningen. De konkrete muligheder skal afklares i dialog med de almene boligorganisationer i BL 1. kreds.
Tiltag 2: Ramme for midlertidig nedsættelse af huslejen i eksisterende boliger forhøjes	
Beskrivelse	Der afsættes 150 mio. kr. i perioden 2026–2031 til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger med henblik på at målrette boliger til borgere med lav betalingsevne og akut boligbehov.
Betydning for Københavns Kommune	Tilførslen af midler vil give kommunen bedre muligheder for at anvise udsatte borgere med lav betalingsevne og et akut boligsocialt behov til eksisterende boliger. Det vurderes, at der på baggrund af rammen formentlig vil kunne gives tilskud til ca. 350 boliger i Københavns Kommune i 2026–2027. Tilskuddet ydes i en periode på 4 år i den enkelte bolig, hvorefter det nedtrappes over en femårig periode. Ordningen indebærer tidligere, at tilskuddet blev ført tilbage til fonden, hvis boligen blev fraflyttet inden for 2 år. Denne regel ændres, så den ubenyttede del af tilskuddet tilføres kommunens tilskudsramme i stedet.
Tiltag 3: Tilskud til fortætning i eksisterende boligafdelinger forhøjes	
Beskrivelse	Fortætningspuljen justeres med henblik på at øge anvendelsen og sikre større fleksibilitet. Herudover forhøjes loftet for tilskud fra ca. 173.000 kr. (2025) til 288.295 kr. pr. etableret bolig. Den samlede ramme i fonden til tilskuddet nedsættes samtidig fra 422 mio. kr. til 257 mio. kr. Det fremgår af lovforslaget, at tiltaget vil muliggøre 744 boliger på Landsplan.
Betydning for Københavns Kommune	Forhøjelsen af tilskuddet øger incitamentet til at fortætte med nye boliger i eksisterende almene boligafdelinger. Sammen med forhøjelsen af maksimumsbeløbet vurderes det samlet set at give bedre muligheder for fortætning i almene boligafdelinger. Det er ikke præciseret i lovforslaget, hvordan anvendelsen af ordningen gøres mere fleksibel.
Tiltag 4: Styrket grundkøbslånsordning	
Beskrivelse	Grundkøbslånsordningen justeres, så lånet fremover kan dække den del af grundudgiften, der overstiger 15 pct. af maksimumsbeløbet (tidligere 20 pct.), ligesom lånets størrelse endeligt fastsættes ved byggeregnskabet (skema C).
Betydning for Københavns Kommune	Grundkøbslån ydes med midler fra fonden og kommune og kan tildeles i de tilfælde, hvor der kan opføres almene boliger udover de 25 pct. af boligmassen, som er fastsat i en lokalplan. Der er med den eksisterende

	ordning givet seks grundkøbslån til almene nybyggerier i Københavns Kommune indtil nu. Justeringen betyder, at almene boligorganisationer skal finansiere en mindre del af grundkøbet end hidtil, hvilket vil forbedre byggeøkonomien i projekter med grundkøbslån. Justeringen vil kunne øge mulighederne for, at der kan realiseres ud over 25 pct. almene boliger i nye byudviklingsområder som fx Nordhavnen. Kommunens merudgifter til grundkøbslån vil stige, men kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
Tiltag 5: Ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger omlægges fra tilskud til lån	
Beskrivelse	Ordningen omlægges fra tilskuds- til låneordning på vilkår svarende til kommunalt grundkapitallån (rente- og afdragsfrihed i op til 50 år). Samtidig forenkles ansøgningskravene.
Betydning for Københavns Kommune	Den hidtidige ordning har været benyttet én gang i København. Ændringen er begrundet i, støtten materialiserer sig i form af et aktiv for boligorganisationen, hvorfor det er rimeligt, at støtten skal betales tilbage. Selve omlægningen fra tilskuds- til låneordning vurderes alt andet lige at gøre ordningen mindre økonomisk attraktiv. Men da der er tale om gunstige lånevilkår, og der samtidig lægges op til en forenkling af ansøgningskravene til puljen, er det vurderingen, at justeringen potentielt kan øge anvendelsen af ordningen i Københavns Kommune.
Tiltag 6: Rammen for at give lån til erhvervelse af beboelsesejendomme nedsættes	
Beskrivelse	Den samlede ramme på 870 mio. kr. nedsættes til 350 mio. kr. De herved sparede midler forbliver i Fonden for blandede byer, hvor de tilføres andre puljer, herunder seniorbofællesskaber i almene familieboliger.
Betydning for Københavns Kommune	Ordningen har endnu ikke været benyttet i Københavns Kommune. Det vurderes ikke, at den nedsatte ramme vil have væsentlig betydning for, om der vil kunne opføres boliger ved erhvervelse af beboelsesejendomme.
Tiltag 7: Støtte til almene seniorbofællesskaber (ny ordning)	
Beskrivelse	Der etableres en ny ordning for almene seniorbofællesskaber finansieret med 500 mio. kr. i perioden 2025–2029. Ordningen indebærer, at kommunens grundkapital reduceres med to tredjedele og i stedet finansieres via et supplerende grundkapitallån fra Landsbyggefonden.
Betydning for Københavns Kommune	Ordningen er særligt attraktiv for kommuner, hvor manglende grundkapital begrænser kommunens handlerum ift. at fremme seniorbofællesskaber. Dette er ikke en problemstilling i Københavns Kommune, hvorfor det ikke forventes at påvirke antallet af realiserede seniorbofællesskaber.

	Der kan med den økonomiske ramme i ordningen ydes tilskud til 3.125 boliger på landsplan. Hvis kommunen benytter ordningen, vil udgifter til etablering af seniorbofællesskaber fremadrettet blive reduceret. Reduktionen kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
--	--

Del 3: Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger

Tiltag: Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger	
Beskrivelse	Hidtil har sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger skulle godkendes af både kommunalbestyrelsen og Social- og Boligministeriet. Med aftalen er det besluttet, at ministeriet ikke længere skal godkende. Dermed overdrages den endelige godkendelseskompetence i sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger til kommunen. Det forudsættes fortsat, at lovens betingelser for nedrivning mv. er opfyldt.
Betydning for Københavns Kommune	Nedrivning mv. sker typisk som følge langvarige udlejningsvanskeligheder mv., hvilket ikke er en udbredt problemstilling i København. Idet kommunen fortsat skal godkende nedrivning, vurderes det ikke at medføre en risiko for unødvendige nedrivninger. I de meget få tilfælde, hvor det er relevant, vil det forventeligt nedbringe sagsbehandlingstiden.

Implementering af aftalens tiltag

Forhøjelsen af maksimumbeløbet på 1 pct. som følge af skærpede klimakrav, de 2,88 pct. som led i den ordinære årlige regulering og de første 10 pct. af højprisordningen er blevet implementeret gennem en bekendtgørelsesændring, som trådte i kraft den 17. januar 2026. Bekendtgørelsesændringen implementerede desuden ændringen fra årlig til kvartalsvis regulering af maksimumsbeløbet.

De sidste 10 pct. af højprisordningen, der finansieres af kommunalt grundkapitallån, samt justering af Fonden for Blandede Byer implementeres med et lovforslag, som forventes fremsat i foråret 2026. Fremsættelsestidspunktet kan dog blive påvirket af det kommende folketingsvalg.

Kommunens udnyttelse af det forhøjede maksimumsbeløb, herunder kommunal medfinansiering af de resterende 10 pct. af forhøjelsen, kræver politisk stillingtagen i Københavns Kommune samt på sigt afsættelse af supplerende grundkapitalmidler. Sagen forventes politisk forelagt i april-maj 2026 - dog afhængig af fremsættelsestidspunktet.

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 husejenedsættelse (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.
	Regeringen vil præsentere konkrete lempelser i bygningsreglementet.
Bedre incitamentter for udnyttelse af loftsrum i eksisterende etageboligejendomme	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 boligaftale prioriteres midler til nedrivning af almene boliger som en del af den samlede ramme for Landsbyggefonden, som fastlægges i en kommende boligaftale 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.