Økonomiforvaltningen
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Orientering

Til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget

Høringssvar til lovforslag om planlægning for boliger til ejerbeboelse

06-10-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 18720

Dokumentnummer i F2

Sagsnummer eDoc
2026-0290120

Resumé
Københavns Kommune har den 28. september 2026 afgivet høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen vedr. udkast til lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse), som har været i offentlig høring. Lovforslaget giver bl.a. mulighed for at kommunerne kan stille krav om op til 25 pct. ejerboliger i nye lokalplaner. Høringssvaret vedlægges til Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets og Økonomiudvalgets orientering.

Sagsfremstilling
Københavns Kommune har den 28. september 2026 afgivet høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen vedr. udkast til lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse), som har været i offentlig høring. Lovforslaget giver bl.a. mulighed for at kommunerne kan stille krav om op til 25 pct. ejerboliger i nye lokalplaner.

I høringssvaret lægges det overordnet set til grund, at Københavns Kommunes finder det positivt, at det gøres muligt for kommunerne at planlægge for boliger til ejerbeboelse, da det vil styrke mulighederne for at skabe blandede by- og boligområder.
Derudover indeholder høringssvaret en række opklarende og præciserende bemærkninger til lovforslagets nærmere indhold og fortolkning.

Økonomi
Lovforslaget har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune, men krav om ejerboliger i lokalplanlægningen kan have negative afledte økonomiske konsekvenser for de berørte grundejere, herunder By og Havn.

Videre proces
Efter den offentlige høring tilrettes lovforslaget med henblik på fremsættelse for Folketinget. Af det foreløbige udkast til lovforslaget forudsættes ikrafttræden den 1. februar 2027.

Bilag

- Bilag 1. Københavns Kommunes høringssvar

Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Til Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Høringssvar til udkast til lov om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse)

28-09-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 18720

Dokumentnummer i F2
278490

Sagsnummer eDoc
2026-0290120

Københavns Kommunes har gennemgået høringsmaterialet, og har på den baggrund følgende bemærkninger til materialet.

Københavns Kommunes finder det overordnet set positivt, at det gøres muligt for kommunerne at planlægge for boliger til ejerbeboelse, da det vil styrke mulighederne for at skabe blandede by- og boligområder.

Københavns Kommune finder det i øvrigt hensigtsmæssigt, at der er skabt et ophæng i lov om boligforhold, og at udlejningsmulighederne reguleres heri. Det er også hensigtsmæssigt, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at kommunen har mulighed for at bestemme den nærmere placering af ejerboligerne i lokalplanen.

Københavns Kommunes bemærkninger er uddybet nedenfor.

Fortsættelse af eksisterende nævnspraksis
Københavns Kommune finder det som udgangspunkt positivt, at kravet indskrives i bestemmelsen for kravet om 25 % almene boliger. Det bemærkes dog, at man herved også indskriver sig i eksisterende nævnspraksis på området, som så også gør sig gældende for kravet om ejerboliger, og det bør fremgå af forslagets bemærkninger.

Københavns Kommune finder det ikke hensigtsmæssigt, hvis man utilsigtet ændrer på reglerne for almenboligkravet ved indførelsen af krav om ejerboliger, blandt andet jævnført følgende.

Nye boligområder
Det fremgår af forslaget, at kravet om ejerboliger på samme måde som for almene boliger skal gælde for "nye boligområder". Ifølge nævnspraksis er der tale om "nye boligområder", når der i en lokalplan muliggøres ny byggeret. Det følger af Planklagenævnets afgørelse af 23.

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

september 2020 i sagen 18/06380, som blev bekræftet med Planklagenævnets afgørelse af 6. august 2026 i sagen 25/08971. Det er således ikke nødvendigvis retvisende, når det følger af forslagets bemærkninger, at "Kommunen vil således f.eks. ikke kunne bestemme, at en tom grund i et eksisterende boligområde skal anvendes til sådanne boliger." Det vil i praksis være afhængigt af, om den tomme grund er lokalplanlagt, og om man ved en ny lokalplan kan muliggøre nye/yderligere boliger. Københavns Kommune opfordrer derfor til, at Planklagenævnets praksis fastholdes, så der ikke ændres på definitionen af "nye boligområder".

Tydeliggørelse af de separate krav

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at det skal være muligt *både* at stille krav om 25 % almene boliger og 25 % ejerboliger – så der samlet stilles krav for 50 % af boligmassen. Det fremgår imidlertid utydeligt af bestemmelsens udformning, hvor der anvendes et "eller":

> 11) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v. *eller* at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold

Københavns Kommune har forståelse for, at ovenstående formulering er lovteknisk korrekt, da der ikke er tale om kumulative betingelser (som det også fremgår af de specielle bemærkninger til § 1, nr. 3), men det er uhensigtsmæssigt, at bestemmelsen kan fremstå som om, at der er tale om alternative betingelser, hvor der enten kan fastsættes krav om det ene *eller* det andet. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at anvende et "og" i stedet, da der så i praksis er tale om, at kravet for det ene eller andet forhold fastsættes til 0 %, hvis det ikke ønskes at regulere forholdet. Alternativt kan der indsættes et "eller begge dele" i slutningen af bestemmelsen, for at tydeliggøre, at begge krav også kan finde anvendelse samtidig.

Oprettelse af ny "ejerboligtype"

Københavns Kommune gør opmærksom på, at man i praksis opretter en ny "type" af ejerboliger, som fx kunne kaldes "ejerboliger med indskrænkede udlejningsmuligheder". Københavns Kommune finder det hensigtsmæssigt, at begrænsningen gælder tre år fra ibrugtagning af byggeriet. Det betyder dog, at borgere ved køb af en ejerbolig skal orientere sig i lokalplanen for området for at afklare, om ejerboligen fortsat er underlagt de indskrænkede udlejningsmuligheder. Det bør fremgå af afsnit 5 om "Administrative konsekvenser for borgerne". Det er karakteristisk for boligområdet, at man hver gang der indføres ny regulering, udskiller nye boligtyper, som der gælder særlige regler for. Det øger samlet set kompleksiteten af boligområdet og gør det svært for borgere og offentlige myndigheder at navigere i de forskellige regler, og hvornår de finder anvendelse.

Korrekt henvisning til byggeloven

I forslaget til ny bestemmelse for § 4 a, stk. 1, anvendes formuleringen "ibrugtagningstidspunktet" uden yderligere henvisning. Det går igen i lovforslagets bemærkninger. Københavns Kommune anbefaler, at lovforslaget rettes, så der fremgår en præcis henvisning til byggeloven og heraf bygningsreglementets regler for ibrugtagningstilladelse, jf. byggelovens § 16 A, stk. 1. Det anbefales samtidig, at der konsekvensrettes, så "ibrugtagningstidspunktet" rettes til "fra kommunen har meddelt ibrugtagningstilladelse".

Tilsyn og sanktionsmuligheder med lejere i ejerbolig
Københavns Kommune finder det positivt, at der er indtænkt muligheder for tilsyn og sanktioner i ordningen, navnlig at bevisbyrden tilfalder ejeren af boligen, samt at kommunalbestyrelsen kan ophæve lejeaftalen mellem ejer og lejer, og at det kan medføre bødestraf at udleje til andre end for ejeren nærtstående.

Københavns Kommune bemærker, at det bør sikres, at der er tilstrækkelig klar hjemmel til, at kommunen kan rette henvendelse til boligens ejer og kræve oplysninger om lejers tilhørsforhold til ejeren, jf. det foreslåede § 4 a, stk. 1, eller dokumentation for midlertidigt fravær, jf. § 4 a, stk. 2.

Venlig hilsen

Cecilie Brøndum Boesen
Enhedschef, Byudvikling og Koordinering
Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen

og

Rune Lyngvig Jespersen
Kontorchef, Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen