

Forslag

til

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

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, som ændret senest ved lov nr. 356 af 3. marts 2026, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, nr. 7, indsættes efter »almene boliger«: »og boliger til ejerbeboelse,«.
2. I § 11 b, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »almene boliger m.v., «: »og boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold,«.
3. I § 15, stk. 2, nr. 11, indsættes efter », jf. lov om almene boliger m.v.,«: »eller at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold,«.

§ 2

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som ændret senest ved § 18 i lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 indsættes før overskriften før § 5:
»§ 4 a. Det er ikke tilladt for ejere af boliger, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, at udleje sådanne boliger til andre end for ejeren nærtstående indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet.
Stk. 2. Uanset stk. 1, er det dog tilladt for ejeren at udleje boligen i indtil 2 år, når ejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.«
2. § 6, stk. 1, affattes således:

UDKAST

»Er en bolig som omhandlet i § 4 a udlejet, til andre end ejerens nærtstående, kan kommunalbestyrelsen ophæve aftalen, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2. Det samme gælder, når en bolig som omhandlet i § 5 er udlejet, men ubeboet, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.«

3. I § 10 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Ejere af boliger omfattet af § 4 a har bevisbyrden for, at en lejer er nærtstående til ejeren.«

4. I § 12, *stk. 1*, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

»4) I strid med reglerne i § 4 a udlejer en bolig, der i henhold til lokalplan skal anvendes til ejerboelse, til andre end for ejeren nærtstående, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2.«

Nr. 4-5 bliver herefter nr. 5-6.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. februar 2027.

Stk. 2. § 1 finder ikke anvendelse på planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden. For sådanne planforslag finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	3
2. Lovforslagets hovedpunkter	4
2.1. Planlægning for boliger til ejerbeboelse	4
2.1.1. Gældende ret	4
2.1.2. Udvalgets overvejelser	6
2.1.3. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	7
2.2. Forbud mod udlejning af boliger lokalplanlagt til ejerbeboelse	9
2.2.1. Gældende ret	9
2.2.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning	10
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige	11
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	11
6. Klimamæssige konsekvenser	13
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser	13
8. Forholdet til EU-retten	13
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.	13
10. Sammenfattende skema	14

1. Indledning

Et tværministerielt udvalg (herefter det tværministerielle udvalg) har bl.a. undersøgt mulighederne for at give kommunerne mulighed for i lokalplanlægningen at understøtte, at der opføres flere ejerboliger og konsekvenserne heraf. I juni 2024 afsluttede udvalget sit arbejde med afgivelse af rapporten Ejerboliger i de større byer.

Aftalekredsen bag planloven (Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti) indgik i januar 2026 en politisk aftale om at ændre planloven, så kommunerne får mulighed for at planlægge for op til 25 pct. boliger til ejerbeboelse i nye boligområder. Af aftalen fremgår det også, at der som supplement hertil skal fastsættes regler i boligforholdsloven, der sikrer, at de pågældende boliger rent faktisk sælges og anvendes som boliger til ejerbeboelse og ikke til systematisk, professionel udlejning.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Planlægning for boliger til ejerbeboelse

2.1.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelserne fastlægger i kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, herunder udlægning af områder til boligformål eller andre formål som f.eks. erhverv.

Efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til forskellige byformål, f.eks. boligformål, herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., erhvervsformål, blandede byfunktioner, beliggenheden af offentlige institutioner, serviceformål, byomdannelsesområder m.v.

Efter planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, skal kommuneplanen fastsætte rammer for indholdet af lokalplaner med hensyn til fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål, herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Lokalplaner regulerer den konkrete og mere præcise anvendelse af mindre områder og er den eneste plantype, der er direkte bindende for grundejerne. Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan, medmindre der er meddelt dispensation fra lokalplanen. En hidtidig lovlig anvendelse af et område eller en bebyggelse kan fortsætte uanset bestemmelser i en senere lokalplan.

Planlovens § 15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog, indeholder en opregning af forhold, som en kommune kan regulere gennem lokalplanlægning. Der kan f.eks. i en lokalplan fastsættes bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning, herunder maksimal højde og bebyggelsesprocent samt boligtaethed, f.eks. lejlighedsstørrelser i en etageboligbebyggelse, jf. § 15, stk. 2, nr. 7. Der kan også fastsættes bestemmelser om anvendelsen af de

enkelte bygninger, f.eks. krav om helårsbeboelse for boliger i byzone og krav om, at parcelhuse kun må benyttes som én bolig for én familie, jf. § 15, stk. 2, nr. 8.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, kan kommunalbestyrelsen i en lokalplan bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen i lokalplanområdet skal være almene boliger. Begrænsningen på op til 25 pct. gælder for det samlede lokalplanområde og ikke for hver enkelt grund i området. Det fremgår af lovforarbejderne, at begrænsningen blev foreslået for at understøtte formålet om at udvikle byområder med en varieret og alsidig boligsammensætning ved at sikre, at hele områder ikke udlægges til almene boliger, jf. Folketingstidende 2014-15, tillæg A, L 89 som fremsat, side 4.

Efter planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, kan der alene fastsættes kommuneplanrammer for almene boliger i nye boligområder, dvs. områder, der ikke allerede anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Da en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen, kan der således alene fastsættes lokalplanbestemmelser om almene boliger i områder, der ikke allerede anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

I lovforslaget, der indførte adgangen til at planlægge for almene boliger, indgik også en ændring af planlovens formålsbestemmelse, hvorefter det som nyt § 1, stk. 2, nr. 7, blev tilføjet, at loven særligt tilsigter, at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Anvendelse af bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, forudsætter, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen tager stilling til, hvor stor den samlede boligmasse kan være, f.eks. ved at der i lokalplanen fastsættes præcise bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7. Det fremgår af lovforarbejderne, at boligmassen afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherrens ønsker og behov fastsættes som antal boliger eller som etageareal, jf. Folketingstidende 2014-15, tillæg A, L 89 som fremsat, side 10.

Herudover indeholder planloven i § 15, stk. 2, nr. 8, en bestemmelse om, at kommunen ved lokalplan kan bestemme, at boliger kun må anvendes som private ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Planloven indeholder ikke herudover hjemmel til at fastsætte bestemmelser i lokalplaner om, at boliger skal have bestemte ejerforhold, f.eks. at de skal anvendes som ejerboliger eller andelsboliger.

2.1.2. Udvalgets overvejelser

Det tværministerielle udvalg anfører i sin rapport, at en blandet beboersammensætning med hensyn til f.eks. indkomst, uddannelse/erhverv, arbejdsmarkedstilknytning, alder, etnicitet, husstandstype (enlige/par/andet med/uden børn) i større boligområder eller byudviklingsområder kan understøtte formel og uformel videndeling og adfærdspåvirkning på tværs af de enkelte beboergrupper og med afsæt i deres forskellige ressourcer. Dette kan bidrage til en gunstig udvikling i lokalområdet i form af bl.a. attraktive daginstitutioner og skoler, omfattende fritids- og foreningsaktiviteter og trygge gader og udearealer i lokalområdet. Således kan der opstå en god spiral, og dermed kan en blandet beboersammensætning blive en central parameter i at sikre et velfungerende boligområde/byudviklingsområde, kendetegnet ved relativt lang botid og lav fraflytningshyppighed.

Det fremgår endvidere af rapporten fra det tværministerielle udvalg, at en hjemmel til lokalplanbestemmelser om, at boliger skal anvendes som ejerboliger, som udgangspunkt vil kunne fremme opførelse af ejerboliger og potentielt kunne bidrage til at fremme blandede by- og boligområder med en beboersammensætning, der går på tværs af uddannelses- og indkomstgrupper m.v. Dette vil i givet fald kunne indebære samfundsøkonomiske fordele i form af bl.a. mindre social segregering og bedre rammer for øget social mobilitet. Det fremgår dog også af rapporten, at det er usikkert, om de nævnte mulige gevinster i praksis vil blive opnået som følge af en sådan hjemmel til lokalplanbestemmelse, og at forslaget kan føre til mindre afkast for byudviklere, bygherrer m.fl., der påvirkes negativt af en reduceret fleksibilitet, og som kan have en negativ påvirkning på det generelle boligudbud, samt medføre årlige statslige mindreprovenuier fra ejendomssalg, såfremt kravet reducerer værdien af byggegrunde m.v. Risikoen for mindre afkast kan ifølge rapporten begrænses ved at begrænse muligheden for planlægning til en andel af boligmassen.

Med forbehold for ovennævnte risiko for manglende realisering vil en eventuel mulighed for planlægning for ejerboliger ifølge rapporten fra det tværministerielle udvalg kunne understøtte udvikling af såkaldte blandede byer eller blandede boligområder, hvor der er boliger med forskellige ejerformer og deraf følgende forskelle i beboersammensætning og fraflytningshyppighed.

Rapporten fra det tværministerielle udvalg indeholder to forskellige modeller for, hvordan lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, kan udvides med regler om planlægning for ejerboliger.

Med rapportens model 1 udvides planlovens § 15, stk. 2, med en mulighed for, at kommunen kan bestemme, at op til 100 pct. af nye boliger i lokalplanområdet skal anvendes som ejerboliger. Modellen vil give kommunerne mulighed for at planlægge for ejerboliger både i nye boligområder og eksisterende boligområder, herunder områder med blandet bolig og erhverv.

Med rapportens model 2 udvides planlovens § 15, stk. 2, med en mulighed for, at kommunen kan bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen i lokalplanområdet skal være ejerboliger. Modellen giver ikke kommunen mulighed for at planlægge for ejerboliger i eksisterende boligområder.

Det fremgår videre af rapporten, at en ejerbolig defineres som en selvstændig fast ejendom, hvor ejerne har en direkte ejendomsret til den lejlighed, der er brugsret til. Der findes imidlertid ikke lovgivning med en definition af og regler om ejerboliger, som en eventuel ny bestemmelse i lokalplankataloget kan henvise til med den ønskede virkning, at boligerne ikke anvendes til udlejning. Det gælder derfor ifølge rapporten for begge modeller, at de bør kombineres med regler, der sikrer, at de pågældende boliger rent faktisk sælges/anvendes som ejerboliger og ikke anvendes til systematisk, professionel udlejning.

2.1.3. By-, Land- og Transportministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Blandede by- og boligområder med et blandet udbud af ejerboliger, almene boliger, private lejeboliger og andelsboliger anses ofte for at være en nødvendig forudsætning for at sikre en blandet beboersammensætning i området og betragtes som en central faktor bag en økonomisk og socialt afbalanceret udvikling i større byer. Undersøgelser viser, at et flertal af danskerne ønsker at eje deres egen bolig. Boligbyggeriet i de større byer har imidlertid siden 2016 haft en klar overvægt af private lejeboliger.

Det er By-, Land- og Transportministeriets vurdering, at planlægning for ejerboliger efter omstændighederne kan bidrage til alsidighed i beboersammensætningen, og at fordelene herved overstiger de mulige negative konsekvenser af en sådan planlægning. Det er indgået i By-, Land- og Transportministeriets vurdering, at kommunalbestyrelserne ved manglende realisering af en lokalplan om ejerboliger vil kunne give mulighed for en anden anvendelse af lokalplanområdet med ny planlægning efter planloven. Det har også indgået i overvejelserne, at de potentielle negative konsekvenser ved planlægning for ejerboliger kan begrænses ved at begrænse planlægningsmuligheden til 25 pct. af den samlede boligmasse i lokalplanområdet.

By-, Land- og Transportministeriet finder derfor, at planloven bør ændres, så kommunerne får mulighed for at planlægge for ejerboliger.

By-, Land- og Transportministeriet kan tilslutte sig det tværministerielle udvalgs vurdering om, at en hjemmel til planlægning for ejerboliger i planloven ikke kan stå alene, men skal suppleres af regler, der sikrer, at de pågældende boliger ikke anvendes til systematisk, professionel udlejning. For så vidt angår disse regler, der foreslås indsat i boligforholdsloven med anvendelse af terminologien boliger »til ejerbeboelse«, henvises der til pkt. 2.2.

Det foreslås på den baggrund, at lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, udvides med en mulighed for at bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen i lokalplanområdet skal anvendes som boliger til ejerbeboelse omfattet af de foreslåede nye regler i boligforholdsloven.

Det foreslås samtidig, at boliger til ejerbeboelse tilføjes til planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, således at kommunens mulighed for at fastsætte rammer for lokalplaner og dermed for at fastsætte lokalplanbestemmelser om boliger til ejerbeboelse begrænses til at gælde i områder, der ikke allerede anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Dette svarer til ordningen i de gældende regler om planlægning for almene boliger.

De foreslåede ændringer tilsigter at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning for boliger til ejerbeboelse. Ministeriet foreslår derfor også, at planlovens eksisterende formålsbestemmelse i § 1, stk. 2, nr. 7, vedrørende fremme af alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning for almene boliger udvides, så muligheden for planlægning for boliger til ejerbeboelse også nævnes.

Efter forslaget vil kommunerne i en lokalplan kunne bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse. Kommunerne kan samtidig som hidtil planlægge for op til 25 pct. almene boliger, og muligheden vil også kunne anvendes i kombination med den gældende mulighed for planlægning for ungdomsboliger til studerende i planlovens § 15, stk. 2, nr. 8. Ligesom det gælder for muligheden for at planlægge for almene boliger vil begrænsningen på op til 25 pct. boliger til ejerbeboelse gælde for det samlede lokalplanområde og ikke for hver enkelt grund i området.

Boligmassen vil kunne fastsættes som antal boliger eller som etageareal, og kommunen vil i lokalplanen kunne bestemme, hvordan de pågældende ejerboliger nærmere skal placeres inden for lokalplanområdet. Kommunen vil derimod ikke have mulighed for at planlægge for boliger til ejerbeboelse i

eksisterende boligområder. Kommunen vil således f.eks. ikke kunne bestemme, at en tom grund i et eksisterende boligområde skal anvendes til sådanne boliger.

Det er By-, Land- og Transportministeriets vurdering, at kommunalbestyrelserne i kommuneplanens retningslinjer vil kunne fastlægge, at et område skal anvendes til boliger til ejerbeboelse, men at sådanne retningslinjer ikke er nødvendige for, at kommunen kan lokalplanlægge for boliger til ejerbeboelse. Hertil vil det være tilstrækkeligt, at kommuneplanen giver mulighed for planlægning til boligformål. Lovforslaget indeholder derfor ikke forslag til ændringer i planlovens § 11 a vedrørende retningslinjer i kommuneplanen.

2.2. Forbud mod udlejning af boliger lokalplanlagt til ejerbeboelse

2.2.1. Gældende ret

Kommunalbestyrelsen fastlægger i kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, herunder anvendelse af områder til boligformål eller andre formål som f.eks. erhverv.

På nuværende tidspunkt er der ikke regler om håndhævelse af ejerboligplanlægning i hverken boligforholdsloven eller andre lovgivninger.

Efter gældende ret skal ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen og efter udløbet af fristen har kommunalbestyrelsen mulighed for at anvise en boligsøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen. Kommunalbestyrelsen kan hertil ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i boligen.

Hertil kan kommunalbestyrelsen ved en bolig som omhandlet i ovenstående der er udlejet, men ubeboet, ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign. Bedømmelsen af, om en lejer eller dennes husstand bebor boligen, sker ud fra en konkret vurdering af lejerens arbejdsforhold, forretningsrejser, ægteskab, hjemmeboende børn m.v. Angivelse af lovlige fraværsgrunde er ikke udtømmende, men er eksempler på acceptabelt fravær. Bevisbyrden for, at en bolig, som er udlejet, er ubeboet, påhviler kommunalbestyrelsen, hvis den vil hæve le-

jeaftalen. Kommunalbestyrelsen har beføjelsen til at hæve lejeaftalen. Op-hævelse sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Det forudsættes, at kom-munalbestyrelsen sender en kopi af ophævelsesskrivelsen til udlejer.

Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at til-vejebringe oplysning om, hvorvidt pligterne for helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

Den, der uden kommunalbestyrelsens samtykke handler i strid med reg-lerne, kan straffes med bøde. Det gælder, hvis en bolig helt eller delvist ned-lægges, hvis mere end én beboelseslejlighed benyttes som bolig for perso-ner, der tilhører samme husstand, eller hvis en beboelseslejlighed udlejes som enkeltværelser.

Det gælder også, hvis en lejlighed tages i brug til sommerbeboelse eller an-den lignende midlertidig benyttelse, eller hvis der iværksættes bygningsfor-andringer eller lignende med henblik på at sammenlægge boliger eller om-danne boliger til andet end beboelse. Derudover kan kommunalbestyrelsen straffe den, der undlader at indgive den foreskrevne anmeldelse eller indgi-ver anmeldelsen efter udløbet af den fastsatte frist, med bøde.

2.2.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den fo-reslåede ordning

Det er fundet hensigtsmæssigt, at det skal være muligt for kommunalbesty-relsen at sikre, at planlægning for boliger til ejerbeboelse skal kunne hånd-hæves. For at sikre, at det er muligt, har ministeriet derfor fundet, at der er brug for regulering på området.

I dag er det ikke muligt at skelne mellem private ejendomme, der opføres til brug for udlejning eller til brug for ejerbeboelse. Mange nyere etagejen-domme opføres med udlejning for øje, ligesom de bliver ejerlejlighedsop-delt allerede forud for første udlejning.

I sammenhæng med at den foreslåede ændring i planloven, hvor kommu-nerne får mulighed for i en lokalplan at planlægge for boliger til ejerbebo-else, foreslås, at kommunalbestyrelsen tillægges muligheden for at efterse om en ejendom, der er planlagt til ejerbeboelse, anvendes til beboelse for ejeren.

Den foreslåede ordning vil medføre, at kommunalbestyrelsen får de nød-vendige beføjelser til at sikre, at den lokalplanlægning, der er lavet, bliver efterlevet. Dette vil i praksis have betydning for, at kommunen vil kunne

sikre, at boligerne i praksis anvendes som boliger til ejerbeboelse, som forventes at kunne skabe en bedre sammenhængskraft i beboersammensætninger og lokalsamfund samtidigt med, at risikoen for at boliger udelukkende erhverves med henblik på udlejning og boligspekulation mindskes.

Den foreslåede ordning vil medføre, at kommunalbestyrelsen får tillagt kompetencer til at ophæve lejeaftaler eller brugsaftaler, såfremt boligen, der er planlagt til ejerbeboelse, anvendes i strid med den planlagte anvendelse. For at sikre en god udnyttelse af boligmassen findes det hensigtsmæssigt, at ejeren i et vist omfang kan fraflytte sin bolig midlertidigt, hvorfor det fortsat vil være muligt for ejeren at udleje sin bolig midlertidigt samt at udleje boligen til nærtstående.

Endelig vil den foreslåede ordning medføre, at overtrædelse af reglerne om udlejning af kommunalbestyrelsen kan straffes med bøde.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Planlægning for boliger til ejerbeboelse frem for valgfri ejerform kan ifølge rapporten om Ejerboliger i de større byer medføre årlige statslige mindre provenuier fra ejendomssalg og få negative økonomiske konsekvenser for en række selskaber f.eks. DSB, By & Havn, Freja m.v. Efter By-, Land- og Transportministeriets og Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering vil lovforslaget ikke herudover have økonomiske konsekvenser for staten.

Det vil være frivilligt for kommunalbestyrelserne, om de vil benytte sig af de muligheder, som forslaget om at planlægge for boliger til ejerbeboelse giver. Lovforslaget indebærer således ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunerne. Forslaget vil derfor ikke medføre DUT-kompensation af kommunale merudgifter. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal dog forhandles med KL.

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for regionerne.

Principperne om digitaliseringsklar lovgivning er ikke relevante for lovforslaget.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Det fremgår af det tværministerielle udvalgs rapport om Ejerboliger i de større byer, at en mulighed for kommunerne for at planlægge for boliger til ejerbeboelse efter omstændighederne kan gøre boligudviklingsprojekter mindre attraktive for potentielle bygherrer og føre til mindre afkast for byudviklere, bygherrer m.v. end ved planlægning for beboelse med valgfri

ejerform. Der kan være forskel på, hvilke investorer, der har interesse i at investere i henholdsvis lejeboliger og boliger til ejerbeboelse, ligesom både investerings- og forbrugerefterspørgsel kan påvirkes forskelligt af f.eks. den finansielle regulering og renteniveauet og kan variere over tid. Fastlæggelse af anvendelse som boliger til ejerbeboelse vil også begrænse bygherrer og investorers mulighed for efterfølgende at tilpasse anvendelsen af de opførte boliger til udviklingen i markedet.

Det fremgår endvidere af rapporten, at investeringer i at etablere nye boliger i et lokalplanområde med krav om anvendelse som ejerboliger endvidere vil blive mindre attraktiv end investeringer i nye boliger med valgfri ejerform, i det omfang investor/bygherre vurderer, at der er risiko for, at den reducerede fleksibilitet til at konvertere til lejeboliger i projekt-/anlægsfasen kan blive en forretningsmæssig begrænsning. Investering i et byggeri, der i henhold til en lokalplan kun må anvendes til boliger til ejerbeboelse, er således mere risikabel, end hvis der er valgfrihed.

Det fremgår dog også af rapporten, at såfremt det af forskellige årsager viser sig, at lokalplanen ikke realiseres, vil kommunalbestyrelsen som ved anden planlægning efter sædvanlig lokalplanprocedure kunne ændre lokalplanen til en anden anvendelse.

Efter By-, Land- og Transportministeriets og Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering er de ovennævnte vurderinger fra det tværministerielle udvalg dækkende for de konsekvenser, som de foreslåede ændringer af planloven og boligforholdsloven kan have for erhvervslivet m.v. Børne-, Ældre- og Boligministeriet vurderer supplerende, at der er stor efterspørgsel efter ejerboliger, og at det derfor må antages, at markedet vil indrette sig på de nye vilkår. En eventuel opbremsning i nybyggeri må således antages at være midlertidig.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget medfører ikke generelle administrative konsekvenser for borgerne. For ejerne af boliger, som vil blive omfattet af de foreslåede regler, vil der være begrænsede administrative konsekvenser i form af fremskaffelse af fornøden dokumentation for, at betingelserne for undtagelsen af udlejningsforbuddet er opfyldt, eksempelvis ved midlertidig bortrejse, sygdom eller udlejning til nærtstående. Endvidere kan ejerne blive anmodet om at afgive oplysninger til brug for kommunens tilsyn med reglernes overholdelse. De administrative konsekvenser vurderes samlet set at være begrænsede.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 27. august 2026 til den 24. september 2026 (28 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Alle kommuner, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, F&P, FAB – Foreningen af byplanlæggere, Finans Danmark, Forbrugerrådet TÆNK, Forbundet Arkitekter og Designere, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, alle kommuner, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realдания, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMV-danmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældre Sagen.

UDKAST

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Planlægning for boliger til ejerbeboelse kan medføre årlige statslige mindre provenuer fra ejendomssalg og få negative økonomiske konsekvenser for en række selskaber f.eks. DSB, By & Havn, Freja m.v.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Planlægning for boliger til ejerbeboelse kan føre til mindre afkast for byudviklere og bygherrer m.v.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervs-	Ja	Nej X

UDKAST

rettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	
--	--

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Planlovens § 1 indeholder lovens formål, som efter stk. 1 er at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

I bestemmelsens stk. 2 er det opregnet, hvilke nærmere hensyn loven særligt tager sigte på. Af stk. 2, nr. 7, fremgår det, at loven særligt tilsigter, at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Det foreslås, at § 1, stk. 2, nr. 7, ændres, så der efter »almene boliger« tilføjes »og boliger til ejerbeboelse«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 3, hvorefter det vil blive muligt i en lokalplan at bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse.

Den foreslåede mulighed for planlægning for boliger til ejerbeboelse har lige som den eksisterende mulighed for planlægning for almene boliger til formål at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning. Dette vil med den foreslåede ændring blive afspejlet i formålsbestemmelsen i planlovens § 1, stk. 2, nr. 7.

For en definition af boliger »til ejerbeboelse«, jf. lov om boligforhold henvises der til de foreslåede regler i lovforslagets § 2.

Til nr. 2

Efter planlovens § 11 b skal kommuneplanen indeholde rammer for indholdet af lokalplanlægningen for de enkelte dele af kommunen.

Efter § 11 b, stk. 1, nr. 1, fastsættes rammer med hensyn til fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål, herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Det foreslås, at der i § 11 b, stk. 1, nr. 1, efter »almene boliger m.v.«: indsættes »og boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold«.

Dette vil indebære, at adgangen til at fastsætte lokalplanbestemmelser om boliger til ejerbeboelse alene vil gælde i områder, der ikke allerede anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Til nr. 3

Planlovens § 15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog, indeholder en opregning af forhold, som en kommune med bindende virkning kan fastsætte bestemmelser om i en lokalplan.

Der kan ikke uden udtrykkelig hjemmel i lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, fastsættes bestemmelser om ejer- og brugerforhold i lokalplaner. En sådan hjemmel findes i § 15, stk. 2, nr. 11, hvoraf det fremgår, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., og i § 15, stk. 2, nr. 8, om lokalplanbestemmelser om anvendelse af de enkelte bygninger, herunder at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Der er derimod ikke i det gældende lokalplankatalog hjemmel til at fastsætte bestemmelser om anvendelse af boliger som ejerboliger.

For en nærmere beskrivelse af gældende ret henvises til pkt. 2.1.1 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at der i § 15, stk. 2, nr. 11, efter », jf. lov om almene boliger m.v., «: indsættes »eller at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold,«.

Det vil herefter fremgå af § 15, stk. 2, nr. 11, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om 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.

Ordet »eller« skal forstås i betydningen og/eller, således at det er op til kommunen, om der inden for et område skal planlægges for almene boliger, boliger til ejerbeboelse eller begge dele. Den foreslåede bestemmelse vil således give mulighed for, at der kan stilles krav om boliger til ejerbeboelse for op til 25 pct. af boligmassen i det samlede lokalplanområde. Der vil samtidig

kunne stilles krav om almene boliger for op til 25 pct. af boligmassen efter den gældende bestemmelse i § 15, stk. 2, nr. 11. Anvendelse af den foreslåede ændring til § 15, stk. 2, nr. 11, vil forudsætte, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen tager stilling til, hvor stor den samlede boligmasse kan være, f.eks. ved at der i lokalplanen fastsættes præcise bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7.

For en definition af boliger »til ejerbeboelse«, jf. lov om boligforhold henvises der til de foreslåede regler i lovforslagets § 2.

Med forslaget ændres der ikke ved, at »boligmassen« ikke er direkte defineret i lovforslaget, men afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret kan fastsættes som antal af boliger eller etageareal.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af lov om boligforhold § 4, at det ikke er tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune uden kommunalbestyrelsens samtykke. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, og Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn's Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune. Hertil fremgår af bestemmelsens stk. 2, at en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke må udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Det foreslås, at der efter § 4 før overskriften før § 5 indsættes en ny bestemmelse § 4 a.

I stk. 1 foreslås, at det ikke er tilladt for ejere af boliger, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, at udleje sådanne boliger til andre end for ejeren nærtstående indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at bopælspligten alene kan overholdes ved ejerbeboelse eller såfremt boligen er benyttet af en for ejeren nærtstående. Det forudsættes derfor, at en sådan bolig bliver beboet af ejeren eller af ejerens nærtstående indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet.

Bopælspligt indebærer, at ejer har pligt til at sørge for, at boligen er beboet hele året. I praksis vil sige, at en bolig anses for ledig, når den hverken er udlejet til eller benyttes til beboelse. Der må i det enkelte tilfælde foretages en vurdering af, om en bolig benyttes til helårsbeboelse. En bolig anses for ledig, når den hverken er udlejet til eller benyttes til beboelse. Der må i det

enkelte tilfælde foretages en vurdering af, om en bolig benyttes til helårsbeboelse. Ejer (eller ejers lejer) opfylder bopælspligten ved at folkeregisteradresse (CPR-adresse) på ejendommen og reelt bo der.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at professionelle ejere af udlejnings-ejendomme ikke kan erhverve og udleje boliger, der er fastsat til ejerbeboelse.

Ved »boliger, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse« forstås, boliger der skal bebos af ejeren selv eller en for ejeren nærtstående indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet.

Ved »udleje« forstås i denne sammenhæng, at stille boligen til rådighed for andre mod betaling eller på anden måde overlade brugsretten til boligen, og at lade andre bo der gennem udlån, hvis det i praksis svarer til, at ejeren selv ikke længere bor i eller opholder sig i boligen.

Ydermere forstås ved »nærtstående« i bestemmelsen, som en person der familiemæssigt eller ved anden relation er nært knyttet til ejer. En nærtstående kan have en familiær relation til ejer, herunder ægtefælle, samlever, forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn, samt søskende. Herudover vil stedbørn/adoptivbørn betragtes som en familiær relation. Ydermere kan personer uden for den direkte familie betragtes som nærtstående, såfremt personen på anden vis har en tæt tilknytning til ejer. Det vil derfor altid være en konkret vurdering, om en person kan antages at være nærtstående.

Afslutningsvis knytter »ibrugtagelsestidspunktet« sig til ejerens ibrugtagen af boligen. Hertil skal forstås, det tidspunkt hvor der gives ibrugtagelsestilladelse.

I stk. 2 foreslås, at uanset stk. 1, er det dog tilladt for ejeren at udleje boligen i indtil 2 år, når ejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Med det formål at sikre en god udnyttelse af boligmassen, findes det hensigtsmæssigt, at ejere i et vist omfang kan fraflytte deres bolig midlertidigt.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejer altid vil have mulighed for at udleje sin bolig i op til 2 år, når fraværet kan betegnes som midlertidigt. Det er herved en betingelse for ejerens ret til at udleje boligen i indtil 2 år,

at lejerens fravær kun er midlertidigt. Bestemmelsen vil udelukkende få betydning indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet, hvorefter ejer frit kan udleje boligen. Fraværet skal skyldes en af de bestemte oplistede årsager.

Der er ved fastsættelsen af den lovlige udlejningsperiode på 2 år lagt vægt på, at denne skal svare til længden på den lovlige periode for fremleje i lejelovens regler (lejelovens § 158).

Ved »fravær« skal forstås, at ejeren ikke bebor boligen. Angivelse af lovlige fraværsgrunde er ikke udtømmende, men er eksempler på acceptabelt fravær. Dette skal være midlertidigt fravær og svarer til anvendelsesområdet for reglen om midlertidig fremleje i lejelovens § 158, stk. 1. Andre fravær årsager, der kan komme på tale ud over de udtrykkeligt nævnte, kan være afsoning af fængselsstraf, rekreationsophold og midlertidigt arbejde andetsteds for at undgå arbejdsløshed.

Ved »lignende« skal ved den foreslåede bestemmelse forstås, at andre forhold ved en konkret vurdering kan godtages såfremt en årsag kan betragtes som midlertidigt fravær, hvorved bestemmelsen ikke er udtømmende. Hertil henvises til ydermere til de almindelige bemærkninger. Ejeren skal have til hensigt at genoptage helårsbeboelse i boligen efter udlejningens afslutning. Der er ikke nogen grænse for, hvor mange gange ejeren må udleje sin bolig i løbet de 3 år fra ibrugtagningstidspunktet, når blot hver enkelt fremlejeperiode ikke er længere end 2 år.

Til nr. 2

Det fremgår af lov om boligforhold § 6, at kommunalbestyrelsen kan ophæve en lejeaftale, hvis en bolig omfattet af § 5 er udlejet, men ikke faktisk bebos. Dette gælder dog ikke, såfremt den hidtidige lejer alene er midlertidigt fraværende som følge af forhold såsom sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Det foreslås, at § 6, stk. 1, 1. pkt., affattes således, at er en bolig som omhandlet i § 4 a, udlejet, men ikke til en for ejeren nærtstående, kan kommunalbestyrelsen ophæve aftalen, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2.

Den foreslåede ændring medfører, at kommunerne får mulighed for at gribe ind og ophæve lejeaftaler, når en ejer, som udlejer en bolig, der i henhold til lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, udlejer til andre end ejeren nærtstående. Dette forventes i praksis medføre, at kommunen får bedre muligheder for, at sikre, at sådanne boliger ikke bliver benyttet til uretmæssig udlejning og bedre kan regulere kommunens beboersammensætning.

Bestemmelsen omfatter de samme boliger, som de, der er omfattet af § 4 a, det vil sige boliger, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse. Det vil hertil være ejerens ansvar at godtgøre, at en person kan anses som værende en for ejeren nærtstående. Derudover vil det være ejerens ansvar, at godtgøre at ejerens fravær kan anses som midlertidigt. For begrebsdefinitioner af »udlejet«, »nærtstående« og »midlertidigt fravær« henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 1.

Det foreslås, at § 6, stk. 1, 2. pkt., affattes således, at såfremt en bolig, som omhandlet i § 5 er udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Det foreslåede er en videreførelse af den allerede eksisterende § 6, og der er således ikke tiltænkt materielle ændringer i forhold til den gældende retsstilling.

Bestemmelsen omfatter de samme boliger som de, der er omfattet af § 5, det vil sige boliger, der helt eller delvist har været anvendt til helårsbeboelse. Bestemmelsen vedrører udlejede boliger, som rent faktisk står ubeboede. En bolig anses for ubeboet, hvis hverken lejer, lejers husstand eller lejers lovlige fremlejetager bebor boligen. Hvis en bolig er udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen hæve lejeaftalen.

Ved bedømmelsen af, om en lejer eller dennes husstand bebor boligen, foretages en konkret vurdering af lejerens arbejdsforhold, forretningsrejser, ægteskab, hjemmeboende børn m.v. Eksempler på lovlige fraværsgrunde omfatter midlertidigt fravær, jf. § 158, stk. 1, i lov om leje, samt afsoning af fængselsstraf, rekreativeophold og midlertidigt arbejde andetsteds.

Udlån af bolig ved vederlagsfri overdragelse af brugsretten eller fremleje, hvor betingelserne for lovlig fremleje ikke er opfyldt, anses ikke for beboelse. Bevisbyrden for, at en bolig er ubeboet, påhviler kommunalbestyrelsen, hvis den vil hæve lejeaftalen. Henstår en bolig ubeboet pga. bobehandling, gives boet rimelig tid til at træffe beslutning om boligen.

Til nr. 3

Det fremgår af lov om boligforhold § 10, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse har adgang til at samkøre oplysninger fra Det Centrale Personregister (CPR), Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fæl-

leskommunale Ejendomsstamregister (ESR). Formålet med denne samkøring er at indhente oplysninger, der kan belyse, om reglerne i §§ 4-9 om pligt til helårsbeboelse bliver overholdt. Samkøringen kan enten foretages i forbindelse med behandlingen af en konkret sag eller som led i en generel kontrolindsats.

Det foreslås ved indsættelsen af § 10, stk. 2, at ejere af boliger omfattet af § 4 a har bevisbyrden for, at en lejer er nærtstående til ejeren.

Den foreslåede tilføjelse indebærer, at det som led i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse er ejeren af en bolig omfattet af § 4 a, der ved eventuel fremleje af boligen har bevisbyrden for, at den eller de personer, som boligen fremlejes til, er nærtstående med ejeren. Dette indsættes med blik for, at det ved en samkøring af registre ikke vil være tydeligt for kommunalbestyrelsen, om en udlejet bolig, omfattet af reglerne i § 4 a, bebos af en person, der har et nærtstående forhold til ejeren. Om en person anses for at være nærtstående, beror på en konkret vurdering af parternes tilknytning som udbybet i bemærkningerne til nr. 1. Det vil hertil være ejerens ansvar at godtgøre overfor kommunalbestyrelsen, at en person kan anses som værende en for ejeren nærtstående. Ejeren har derfor bevisbyrden ved tvivlstilfælde.

Til nr. 4

Det fremgår af lov om boligforhold § 12, stk. 1, at der kan pålægges bødestraf for overtrædelser af lovens bestemmelser, når disse sker uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder blandt andet ved hel eller delvis nedlæggelse af boliger i strid med § 3, stk. 1, ved anvendelse af flere beboelseslejligheder til samme husstand i strid med § 4, stk. 1, samt ved udlejning af en beboelseslejlighed som enkeltværelser i strid med § 4, stk. 2. Endvidere omfatter bestemmelsen tilfælde, hvor en lejlighed anvendes til sommerbeboelse eller anden midlertidig benyttelse i strid med § 7, stk. 1, samt hvor der iværksættes bygningsforandringer med henblik på sammenlægning af boliger eller omdannelse til andet end beboelse i strid med § 9. Det fremgår endvidere af lov om boligforhold § 12, stk. 2, at der kan pålægges bødestraf, hvis den i § 5, stk. 2, foreskrevne anmeldelse ikke indgives, eller hvis anmeldelsen indgives efter udløbet af den fastsatte frist. Endelig fremgår det af § 12, stk. 3, at også selskaber m.v. (juridiske personer) kan pålægges strafansvar i overensstemmelse med reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Det foreslås, at der i § 12, stk. 1, indsættes et nyt nr. 4, hvorefter den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke i strid med reglerne i § 4 a, udlejer en bolig, der i henhold til lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, til andre

end for ejeren nærtstående, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2, straffes med bøde.

Efter det foreslåede nr. vil en ejer kunne ifalde bødestraf når ejer i strid med reglerne i § 4 a, udlejer en bolig, der i henhold til lokalplan er udlagt til ejerbeboelse, til andre end for ejeren nærtstående, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2.

Den foreslåede indsættelse vil medføre, at det bliver muligt for domstolene at pålægge ejere af boliger omfattet af § 4 a straf, hvis betingelserne for udlejning overtrædes.

Muligheden for at pålægge ejeren straf vil knytte sig til tilfælde, hvor ejeren inden for 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet udlejer sin bolig, og hvor udlejningsaftalen ikke vedrører udlejning til nærtstående, eller hvor udlejningsforholdet ikke skyldes midlertidigt fravær.

Overtrædelse af reglerne straffes med bøde, hvor der uden kommunalbestyrelsens samtykke er sket overtrædelse af reglerne om udlejning af boliger udlagt til ejerbeboelse.

Formålet med ændringen er, at den i praksis forventes at have en afskrækkende effekt på overtrædelser af reglerne for udlejning af sådanne boliger.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft den 1. februar 2027.

Det fremgår af henholdsvis planlovens § 70 og boligforholdslovens § 107, at disse love ikke gælder for Færøerne og Grønland. Som følge heraf gælder de med dette lovforslag foreslåede ændringer til planloven og boligforholdsloven ikke for Færøerne og Grønland.

Det foreslås i *stk. 2*, at § 1, nr. 2, ikke finder anvendelse på planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden. For sådanne planforslag finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Den foreslåede overgangsbestemmelse i *stk. 2* vil bl.a. medføre, at det statslige tilsyn efter planlovens § 29 i forhold til et planforslag, der er offentliggjort før denne lovs ikrafttrædelse, vil ske efter de bestemmelser i planloven, som var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens beslutning om planforslaget.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering	Lovforslaget
§ 1. ... <i>Stk. 2.</i> Loven tilsigter særlig, 1-6) ... 7) at alsidighed i boligsammen- sætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne. § 11 b. Rammer for indholdet af lo- kalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til 1) fordelingen af bebyggelsen ef- ter art og anvendelsesformål, herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i om- råder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål, 2) 2-19)... § 15. ... <i>Stk. 2.</i> I en lokalplan kan der op- tages bestemmelser om:	§ 1 I lov om planlægning, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, som ændret senest ved lov nr. 356 af 3. marts 2026, foretages følgende ændringer: 1. I § 1, <i>stk. 2, nr. 7</i>, indsættes efter »almene boliger«: »og boliger til ejerbeboelse,«. 2. I § 11 b, <i>stk. 1, nr. 1</i>, indsættes efter »almene boliger m.v., «: »og boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold«.

1-10) ... 11) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,	4. I § 15, stk. 2, nr. 11, indsættes efter » almene boliger m.v.,«: »eller at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse, jf. lov om boligforhold,«.
§ 6. Er en bolig som omhandlet i § 5 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund	§ 2 I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som ændret senest ved § 18 i lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer: 1. Efter § 4 før overskriften før § 5 indsættes: »§ 4 a. Det er ikke tilladt for ejere af boliger, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, at udleje sådanne boliger til andre end for ejeren nærtstående indtil 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet. Stk. 2. Uanset stk. 1, er det dog tilladt for ejeren at udleje boligen i indtil 2 år, når ejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.« 2. § 6, stk. 1, affattes således: »Er en bolig som omhandlet i § 4 a, udlejet, til andre end ejerens nærtstående, kan kommunalbestyrelsen ophæve aftalen, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2. Det

af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

§ 10. Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 4-9 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

§ 12. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke gør følgende:

1) I strid med reglerne i § 3, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis.

2) I strid med reglerne i § 4, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand.

3) I strid med reglerne i § 4, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser.

4) I strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

samme gælder, når en bolig som omhandlet i § 5 er udlejet, men ubeboet, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.«

3. I § 10 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Ejere af boliger omfattet af § 4 a har bevisbyrden for, at en lejer er nærtstående til ejeren.«

4. I § 12 indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:

»4) I strid med reglerne i § 4 a, udlejer en bolig, der i henhold til en lokalplan skal anvendes til ejerbeboelse, til andre end for ejeren nærtstående, medmindre forholdet er omfattet af § 4 a, stk. 2.«

Nr. 4-5 bliver herefter nr. 5-6.

5) I strid med reglerne i § 9 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.	
	§ 3 <i>Stk. 1.</i> Loven træder i kraft den 1. februar 2027. <i>Stk. 2.</i> § 1 finder ikke anvendelse på planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden. For sådanne planforslag finder de hidtil gældende regler anvendelse.