

Plan- og Landsdistriktsstyrelsen
hoeringplan@plst.dk

24. september 2026

Ældre Sagen

Snorresgade 17-19
2300 København S

Tlf. 33 96 86 86
www.aeldresagen.dk
aeldresagen@aeldresagen.dk

Høringssvar vedr. lovforslag om ændring af lov om planlægning og lov om boligforhold (Planlægning for boliger til ejerbeboelse) j.nr. 2026-763

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar til det fremsatte lovforslag, som giver kommunerne mulighed for at lokalplanlægge for op til 25 pct. boliger til ejerbeboelse med et treårigt udlejningsforbud.

Ældre Sagen ser overordnet positivt på lovforslagets intentioner. Lovforslaget giver kommunerne et nyt redskab til at fremme en mere varieret boligsammensætning, hvilket kan bidrage til større mangfoldighed og et mere balanceret boligmarked.

Nogle ældre parcelhusejere ønsker i dag at bytte deres store og vedligeholdelses-tunge enfamilieshus ud med en lidt mindre, centralt beliggende ejerbolig, som gerne må ligge i deres eksisterende lokalområde, hvor de allerede har deres netværk og hverdag. Desværre kan stigende boligpriser i de større byer og mangel på egnede mellemstore ejerboliger gøre det vanskeligt for dem at realisere dette ønske om at flytte. Lovforslagets nye planlægningsmulighed kan være med til at sikre, at der skabes mindre ejerboliger, som er økonomisk og praktisk tilgængelige for seniorer.

Vi finder det desuden positivt, at ordningen udformes som en mulighed og ikke en pligt for kommunerne, og at der fastsættes en øvre grænse på 25 pct., som giver plads til lokale prioriteringer og hensyn til boligmarkedets forskellige vilkår.

Ejerboliger må ikke fortrænge almene boliger

For Ældre Sagen er det afgørende, at kravet om op til 25 pct. ejerboliger ikke sker på bekostning af kommunernes mulighed for at planlægge almene boliger. Selvom mange seniorer efterspørger (lidt) mindre ejerboliger, er der også en betydelig gruppe af folkepensionister, enlige seniorer og økonomisk trængte ældre, der ikke nødvendigvis har økonomien til at købe en nybygget ejerbolig. Derfor er der fortsat behov for et bredt udbud af boligformer som almene lejeboliger, ældrevenlige lejeboliger og andre boformer, der kan imødekomme forskellige behov og økonomisk formåen.

Ældre Sagen understreger derfor, at det nye planredskab skal fungere som et supplement til og ikke som en erstatning for eksisterende muligheder for at fremme almene boliger. Lovbemærkningerne bør tydeliggøre, at den nye bestemmelse ikke må svække arbejdet med at sikre blandede byer med plads til mennesker med forskellige økonomiske forudsætninger.

Fleksible boliger til forskellige livsfaser

Ældre Sagen mener, at planlægningen først og fremmest skal understøtte et varieret boligudbud, som passer til vores forskellige behov gennem hele livet. Fokus bør derfor ikke alene være på ejerformer, men på at skabe attraktive og fleksible boligmuligheder, der passer til vores forskellige livsfaser og -situationer.

Vi anerkender kommunernes ønske om at påvirke sammensætningen af boligområder og sikre boliger til forskellige målgrupper. Samtidig er det vigtigt, at planlægningsredskaberne anvendes med blik for både lokale boligbehov, markedsforhold og mulighederne for faktisk at kunne realisere boligprojekterne. Krav til bestemte ejerformer eller boligtyper kan i nogle tilfælde gøre det vanskeligere at tiltrække investorer og udviklere og dermed forsinke eller forhindre nye boligprojekter. Det bør derfor fortsat være op til den enkelte kommune at vurdere, hvordan redskaberne anvendes bedst muligt i den lokale kontekst.

For Ældre Sagen er det afgørende, at boliger til seniorer og ældre placeres i nærheden af hverdagens vigtige funktioner. Adgang til bl.a. indkøbsmuligheder, sundhedstilbud, offentlig service og kollektiv transport har stor betydning for, at man kan bevare sin selvstændighed og deltage aktivt i samfundslivet, også når mobiliteten bliver mere begrænset.

Et velfungerende boligmarked er kendetegnet ved, at man kan finde en bolig, der passer til ens behov livet igennem. Derfor bør planlægningen understøtte et blandet boligmarked med plads til forskellige boligtyper, ejerformer og boformer, så både unge, familier, seniorer og ældre har reelle valgmuligheder.

Skærpede krav til tilgængelighed og aldersvenligt byggeri

Når kommunerne anvender lokalplaner til at stille krav om ejerboliger, bør der samtidig lægges vægt på boligernes tilgængelighed og anvendelighed gennem hele livet. Hvis de nye ejerboliger skal bidrage til at løse fremtidens boligudfordringer for en aldrende befolkning, bør de udformes med blik for tilgængelighed og universelt design, så boligerne bliver attraktive for seniorer og mennesker med funktionsnedsættelser, samtidig med at de kan reducere behovet for boligsift senere i livet. Dermed understøttes både den enkeltes livskvalitet og en mere bæredygtig udvikling af de kommunale pleje- og omsorgsindsatser.

Bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse

Ældre Sagen mener, at boligpolitikken i højere grad bør understøtte en fleksibel anvendelse af den eksisterende boligmasse. I mange byer findes der større enfamiliehuse og ejendomme, som med fordel kunne opdeles i flere selvstændige boliger, når det er foreneligt med lokale forhold og hensynet til omgivelserne. Muligheden for at etablere flere boliger inden for den eksisterende bygningsmasse

kan bidrage til et mere varieret boligudbud og skabe attraktive alternativer for ældre, der ønsker en mindre og mere overskuelig bolig i deres lokalområde.

Samtidig ser Ældre Sagen et behov for at fremme nye boligformer som seniorbofællesskaber, generationsfællesskaber og seniorlandsbyer. Langt flere mennesker efterspørger boliger, som kombinerer privatliv med fællesskab, og som er placeret tæt på hverdagslivets funktioner. Sådanne boligformer kan bidrage til at forebygge ensomhed, styrke det lokale naboskab og gøre det muligt at leve et aktivt ældreliv længere.

Kommunernes planlægning bør derfor understøtte både nybyggeri og omdannelse af eksisterende bygninger til boligformer, der matcher de behov og ønsker, som følger med en aldrende befolkning. Når der etableres mindre, tilgængelige boliger, seniorbofællesskaber og andre attraktive alternativer til den traditionelle parcelbolig, får flere ældre mulighed for at flytte til en bolig, der passer bedre til deres aktuelle behov.

Det treårige udlejningsforbud bør evalueres

Ældre Sagen anerkender intentionen bag det foreslåede treårige udlejningsforbud, som skal modvirke spekulative opkøb af ejerboliger og understøtte, at boligerne faktisk anvendes til ejerboelse. Vi anbefaler dog, at reglernes praktiske konsekvenser følges tæt efter ikrafttrædelsen. Særligt bør der være fokus på, om dispensationsmulighederne kan administreres smidigt i tilfælde af alvorlig sygdom, flytning til plejebolig eller plejehjem eller dødsfald i den nærmeste familie. Det er vigtigt, at ældre mennesker og/eller deres efterladte ikke risikerer at blive stillet i en urimelig økonomisk situation som følge af reglernes anvendelse. Vi anbefaler derfor, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter 2-3 år med fokus på både boligmarkedseffekter og konsekvenser for berørte mennesker.

Ældre Sagen mener, at lovforslaget kan bidrage til at skabe flere ejerboliger og en mere balanceret boligsammensætning i nye boligområder. Lovforslaget kan samtidig give flere seniorer mulighed for at blive boende i deres lokalområde, når de ønsker at flytte fra parcelhus til en mindre og mere hensigtsmæssig bolig.

Anvendes redskabet med disse forskellige hensyn for øje, kan lovforslaget bidrage til en reel og balanceret mangfoldighed på boligmarkedet, hvor der er plads til både børnefamilier, unge og seniorer med forskellige boligbehov, livsfaser og økonomiske muligheder.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør