



Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Sendt til: hoering@plan.dk
Ang. nr. 2026-763

23. september 2026

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

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet af Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater forstår formålet med lovforslaget om planlægning for boliger til ejerbeboelse i lokalplaner. Lovforslaget rejser imidlertid en række spørgsmål af betydning for retssikkerhed og den praktiske anvendelighed. Vi vil særligt fremhæve følgende:

- Det er uklart hvordan den foreslåede 3-årige periode skal forstås, herunder hvilke begrænsninger der følger af den.
- Lovforslaget angiver ikke tydeligt hvor stor en del af den samlede boligmasse, kommunerne kan disponere over ved fremtidig lokalplanlægning. Det er navnlig uvist om der skal være en indbyrdes fordeling mellem de dele af lokalplanområder, hvor der planlægges for både ejer-og almenbolig så der maksimalt kan udlægges 25 % af boligmassen hertil, eller om forslaget skal forstås sådan, at muligheden for at udlægge 25% af et lokalplanområde til ejerbolig er et tillæg til muligheden for at planlægge for 25 % almene boliger i et lokalplanområde, hvorefter kommune samlet kan disponere over 50 % af boligmassen i et givent lokalplanområde.
- Begrebet nærtstående er ikke tilstrækkeligt afgrænset i lovtekst eller bemærkninger.
- Sammenhængen mellem den 2-årige begrænsning i fremlejeperioder og den 3-årige begrænsningsperiode bliver i praksis uhensigtsmæssig, og det er i den forbindelse uklart, om hensynet bag lejelovens § 158 om fremleje kan overføres direkte til den foreslåede § 4 a, stk. 2, om udlejning af egen ejerbolig.
- Begrænsningerne i mulighederne for konvertering af boliger er uklare i både lovtekst såvel som i bemærkninger.



Generelle bemærkninger

Til forslagets § 2, nr. 1 vedr. lov om ændring af lov om boligforhold - 3 års-perioden

Det er uklart, om afgrænsningen af 3-årsperioden i § 4 a, stk. 1, indebærer enten, (i) at ejeren skal have indsat sig selv eller en nærtstående i boligen inden 3 år fra ibrugtagning, eller (ii) at ejer i 3 år fra ibrugtagningstidspunktet ikke må udleje sin bolig til andre end for sine nærtstående, men herefter er udleje tilladt.

Med andre ord er det uklart, om den 3-årige periode er en frist for at opfylde kravene til ejerboliger, eller om der er tale om en begrænsningsperiode på tre år, hvorefter ejeren frit kan udleje boligen.

Det er desuden uklart, om 3-årsperioden kan suspenderes ved *efterfølgende overdragelser*, således at der ved efterfølgende overdragelse begynder en ny 3-årig periode.

Såfremt der ikke gælder en ny 3-årig periode ved efterfølgende overdragelse, vil udlejningsforbuddet bortfalde, når der er passeret 3 år fra ibrugtagelsestidspunktet, hvorefter ejerboligen i alle henseender behandles, som om den aldrig havde været udlagt til ejerbolig.

Anvendelsen af ordet ”indtil” skaber uklarhed om hvorvidt dette indebærer en *frist for at opfylde bopælspligten* efter 3 år eller en *karensperiode* for udlejning på 3 år.

Danske Advokater anbefaler derfor en sproglig præcisering af lovteksten i relation til den foreslåede 3-årige periode.

Det bemærkes, at den følgende gennemgang er opdelt i to spor, som afspejler de to mulige forståelser af bestemmelsen. Disse omtales i det følgende som ”3-årsperioden som frist” henholdsvis ”3-årsperioden som karenstid for udlejning”.

Ad) 3-årsperioden som frist

Denne fortolkning indebærer, at ejeren har 3 år fra ibrugtagelsen til at indsætte sig selv eller en nærtstående som bosiddende i boligen. Perioden er dermed ikke en karenstid, men en frist, inden for hvilken bopælspligten skal opfyldes, hvorefter bopælspligten potentielt kan bestå.

Ad) 3-årsperioden som karenstid for udlejning

Denne fortolkning indebærer, at bygherren kan opnå ibrugtagningstilladelse og afvente 3 år, hvorefter de pågældende boliger frit kan udlejes. Perioden fungerer dermed som en ”*karantæne*” for professionel udlejning (en tidsbegrænset restriktion, der bortfalder automatisk efter 3 år).

I dette tilfælde, er den 3-årige karensperiode og håndhævelsen muligvis så svag, at det reelle værn imod, at udviklere - i tider eller områder, hvor ejerboliger ikke er attraktive - opfører ejerboliger og afventer karensperioden med henblik på udlejning derefter.

Til forslagets § 1, nr. 3 vedr. lov om ændring af lov om planlægning – samlet procentdel og kommunens disponering over boligmassen

Den foreslåede ændring af § 15, stk. 2, nr. 11, indfører mulighed for, at kommunen i en lokalplan kan kræve, at op til 25 pct. af boligmassen skal være boliger til ejerbeboelse. Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen fremgår det, at ordet ”*eller*” i bestemmelsen skal forstås i betydningen og/eller, således at kommunen kan planlægge for almene boliger, boliger til ejerbeboelse eller begge dele. Det fremgår endvidere, at der samtidig vil kunne stilles krav om almene boliger for op til 25 pct. af boligmassen efter den gældende bestemmelse.



Det er imidlertid uklart, om dette indebærer, at kommunen samlet set får mulighed for at disponere over op til 50 pct. af boligmassen i et lokalplanområde (25 pct. almene boliger og 25 pct. ejerboliger), eller om der fortsat gælder en samlet øvre grænse på 25 pct, således at de 25 pct. kan fordeles mellem boligtyperne (eksempelvis 10 pct. ejerboliger og 15 pct. almene boliger).

Enten indebærer ændringen, at kommunens samlede disponering over boligmassen ikke ændrer sig og fortsat er begrænset til 25 pct. hvorefter kommunen alene får valgfrihed med hensyn til, om denne andel skal udlægges til almene boliger, ejerboliger eller en kombination heraf. Alternativt indebærer ændringen, at kommunen nu får bemyndigelse til at udlægge i alt op til 50 pct. af boligmassen som en bestemt boligtype, idet der er tale om to selvstændige 25 pct.-grænser, der kan anvendes kumulativt.

Henset til ordlyden af bestemmelsen og de specielle bemærkninger, hvori det anføres, at der "samtidig" kan stilles krav om både almene boliger og ejerboliger med op til 25 pct. for hver boligtype antages det, at bestemmelsen skal forstås således, at den samlede andel kan udgøre op til 50 pct.

Danske Advokater anbefaler, at forholdet mellem almenboliger og ejerboliger præciseres for så vidt angår forståelse af og/eller.

"Nærtstående"

Det fremgår af bemærkningerne, at "nærtstående" i § 4 a, stk. 1, omfatter personer, der har en nær familiemæssig eller anden tilknytning til ejeren.

Denne afgrænsning er efter Danske Advokaters opfattelse ikke tilstrækkeligt klar. En klar afgrænsning er særlig vigtig, *fordi* kommunalbestyrelsen kan ophæve en lejeaftale, jf. § 6, stk. 1, ejeren har bevisbyrden for, at lejer er nærtstående, jf. § 10, stk. 2, og ejeren kan pålægges bødestraf, jf. § 12, stk. 1, nr. 4.

Kommunens beføjelser over for ejeren er således vidtgående, hvilket er betænkeligt uden en klarere afgrænsning af begrebet "nærtstående". Det kan navnlig give problemer for forudsigeligheden, da begrebet tilsyneladende anvendes forskelligt på tværs af lovgivningen og dermed kan give risiko for forskellig fortolkning fra kommune til kommune.

Der er ligeledes fortolkningstvivel knyttet til forarbejdernes positive afgrænsning af de personer, der ifølge lovforslaget kan være nærtstående til ejeren. Selvom opremsningen alene angår fysiske personer, bør det konkretiseres, dels hvorvidt en ejer af et selskab kan betragtes som "nærtstående", sådan som juridiske personer eksempelvis kan være det efter markedsmisbrugsforordningen eller konkursloven.

På baggrund af lovforslagets formål og bemærkningerne synes det imidlertid ikke at være hensigten, at en juridisk person kan udleje til en anden juridisk person alene med henvisning til, at de er nærtstående i en selskabsretlig sammenhæng, da lovforslaget netop har til formål at begrænse systematisk professionel boligudlejning.

Danske Advokater anbefaler derfor, at der enten (i) indsættes en definitionsbestemmelse af begrebet "nærtstående" i lovteksten, (ii) redegøres nærmere for grænsetilfældene i forarbejderne, eller (iii) foretages en sproglig præcisering af ordlyden. Det bør præciseres, om begrebet "nærtstående" kan omfatte juridiske personer eller alene fysiske personer.

Til forslagets § 2, nr. 1 vedr. lov om ændring af lov om boligforhold – den 2-årige fremlejeperiode

Ad) 3-årsperioden som karenstid for udlejning



Den 3-årige karenperiode, der fremgår af § 4 a, stk. 1 medfører uklarhed om samspillet mellem flere på hinanden følgende fremlejeaftaler jf. bestemmelsens stk. 2. Henset til forslagets bemærkninger kan § 4 a, stk. 1 og 2 forstås således, at en enkelt fremlejeaftale ikke kan have en varighed på mere end 2 år, mens der godt kan indgås flere separate fremlejeaftaler på hvor op til 2 år. Disse kan samlet set strække sig ud over 3-årsperioden i § 4 a, stk. 1, hvorved den 3-årige karenperiode i praksis kan omgås.

Man kan forestille sig en situation, hvor ejer/udlejer ønsker at udleje sin bolig grundet gyldigt fravær og indgår en ny fremlejeaftale, når den første er udløbet efter 2 år, jf. § 4 a, stk. 2. Hvis ejer/udlejer også ønsker at udleje boligen efter udløbet af 3-årsperioden, kan den anden fremlejeaftale fortsætte ud over denne periode. Når den anden fremlejeaftale udløber, vil der således være gået 4 år fra ibrugtagningstilladelse, og § 4 a vil ikke længere finde anvendelse på udlejningen.

I dette tilfælde virker den begrænsede fremlejeperiode uhensigtsmæssig, idet begrænsningen er baseret på lejelovens § 158, der i modsætning til § 4 a, stk. 2, angår udlejning af egen ejerbolig, hvorimod § 4 a angår udlejninger af egen ejerbolig. Tidsbegrænsningen på 3 år i stk. 1, sammen med fremlejebegrænsningen på 2 år i stk. 2, synes uhensigtsmæssig i praktisk. Hensynet bag lejelovens § 158 og den foreslående § 4 a, stk. 2, synes ikke at være det samme, eftersom fremlejen ikke har samme dispositionsret som ejeren over boligen.

Derudover er det ikke entydigt, om det kræver to forskellige former for ”gyldigt midlertidigt fravær”, som eksempelvis først uddannelse og derefter militærtjeneste, eller om der kan indgås to separate på hinanden følgende fremlejeaftaler på baggrund af den samme midlertidige årsag, eksempelvis sygdom.

Danske Advokater anbefaler derfor, at samspillet mellem den 3-årige begrænsningsperiode og den 2-årige fremlejeperiode præciseres, herunder hvorvidt en 2-årig fremlejeperiode kan strække sig ud over den 3-årige begrænsningsperiode. Derudover bør det præciseres, hvorvidt på hinanden følgende fremlejeperioder kan være begrundet i den samme gyldige fraværsårsag.

Kan ejerboliger/lejeboliger konverteres?

Mulighederne for konvertering af boliger fra ejerboliger til lejeboliger eller omvendt bør konkretiseres i enten forarbejderne eller selve lovteksten. Derudover indebærer lovforslaget en vis uklarhed i forhold til muligheder for dispensation fra lokalplan, såfremt ejer ønsker at konvertere ejerbolig til lejebolig.

Ejerboliger vil først kunne omlægges til lejeboliger efter 3 år fra udstedelsen af ibrugtagningstilladelse, hvis de opføres i forbindelse med lokalplanen, jf. § 4 a, stk. 1. En hidtidig lovlig anvendelse af en bolig i medfør af en tidligere lokalplan bliver ikke indskrænket ved ikrafttrædelse af dette lovforslag, men såfremt en ny lokalplan udlægger et område som ejerbolig, vil det ikke være muligt at konvertere boligerne til lejebolig. Omvendt vil en lovlig anvendelse som lejebolig ikke blive ulovlig, selvom en ejer/bruger overtager ejendommen. Den foreslåede regulering angår kun nye byggerier, men det er uklart, hvorvidt det påvirker mulighederne for at dispensere fra eksisterende lokalplaner.

På grund af uklarheden om forståelsen af den 3-årige begrænsningsperiode er det uklart, om forslaget indebærer, at (i) det ikke er muligt at konvertere fra ejerbolig til lejebolig inden for 3 år efter udstedelsen af ibrugtagningstilladelse, men (ii) det er muligt at konvertere fra lejebolig til ejerbolig, samt (iii) hvorvidt der ved ejerskifte af en lejebolig pålægges den nye ejer et krav om at omlægge boligen til ejerbolig. Der er endvidere uklarhed om, hvorvidt det vil være muligt at dispensere fra en lokalplan ved konvertering af ejerbolig til lejebolig.



Danske Advokater anbefaler, at lovforslaget, eventuelt i bemærkningerne, præciserer mulighederne for konvertering af ejerboliger til lejeboliger om omvendt. Det vurderes at være mest oplagt, at dette fremgår af forarbejderne til ændringsloven.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til forslagens § 1, nr. 3 vedr. lov om ændring af lov om planlægning

§ 15, stk. 2, nr. 11

Ordlyden i § 15, stk. 2, nr. 11, som den fremgår af udkastet, kan give anledning til tvivl om, hvordan afgrænsningen af boligmassen skal forstås. Det foreslås, at afgrænsningen præciseres i forarbejderne.

Til forslagens § 2, nr. 1 vedr. lov om ændring af lov om boligforhold

§ 4 a

Det foreslås, at der tilføjes en særskilt overskrift om udleje af ejerbolig, da den foreslåede placering kan skabe uklarhed om bestemmelsens anvendelsesområde og gøre § 4 a vanskeligere at finde.

3 års-perioden

Afgrænsningen af, hvad en 3-årsperioden i § 4 a indebærer, er ikke tilstrækkelig klar, jf. ovenfor i de generelle bemærkninger om 3-årsperioden.

Det foreslås, at lovteksten bliver ændret, så denne afgrænsning fremstår mere klart.

2 års-perioden

Såfremt 3 års-perioden indebærer en begrænsning, hvorved ejer først kan udleje sin bolig til andre end nærtstående efter 3 år fra ibrugtagningen, kan det give anledning til tvivl om forholdet til 2 års-perioden i § 4 a, stk. 2.

Det foreslås her, at tidsbegrænsningen for fremlejeperioder efter § 4 a, stk. 2, ændres til enten 1 år eller 3 år, så fremlejeperioden lettere kan forstås i sammenhæng med den generelle begrænsning i 3 års-perioden efter § 4 a, stk. 1.

Hvis 3 års-perioden derimod indebærer en frist for at opfylde kravene om bopælspligten, vil en 2-årig fremlejeperiode ikke give anledning til tvivl, da den således blot vil følge boligen langt ud over 3 år fra ibrugtagningen.

”Ibrugtagelsestidspunktet”

Ibrugtagningstidspunktet er nærmere defineret i bemærkningerne til § 2, nr. 1:

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

Danske Advokater formoder, at der med ”ibrugtagelsestilladelse” menes ”ibrugtagningstilladelse”.

Det er dog uklart, om ibrugtagelsestidspunktet regnes fra (i) ejerens faktiske overtagelse af boligen (typisk overtagelsesdagen), (ii) tidspunktet for meddelelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse, (iii) tidspunktet for meddelelse af endelig ibrugtagningstilladelse, (iv) det faktiske ibrugtagelsestidspunkt, dvs. det tidspunkt hvor boligen faktisk og reelt tages i brug som bolig, således som dette er afgrænset i bl.a. T:BB 2007.53 Ø, eller (v) et andet tidspunkt.



Danske Advokater anbefaler derfor, at lovteksten præciseres sprogligt med hensyn til ibrugtagningstidspunktet.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Hakop Muradian
Juridisk konsulent
Danske Advokater

Betina Wichmann
Advokat
Medlem af fagudvalg
for fast ejendom

Tina Braad
Advokat
Medlem af fagudvalg
for fast ejendom