

The image shows two men in a workshop or office environment. On the left, a younger man with curly hair and a beard, wearing a denim jacket, is smiling and looking towards the right. On the right, an older man with glasses and a beard, wearing a dark sweater, is sitting at a table and looking towards the camera. They appear to be in a collaborative setting, possibly reviewing a document or project. The background is filled with various tools, materials, and a window, suggesting a creative or industrial workspace.

ET OFFENTLIGT LØFT FOR FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER

ANBEFALINGER TIL, HVORDAN STAT
OG KOMMUNER KAN FREMME
FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER

FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER (FBB)

Fællesskabsbaserede boformer (FBB) omfatter boligformer, der er demokratisk ejet og styret af beboerne selv, herunder bofællesskaber, økosamfund, andelsboligforeninger og selvejende kollektiver. Disse boformer er et vigtigt supplement til både det private og det almene boligmarked, idet de kan bidrage til øget boligdiversitet, styrkede lokale fællesskaber samt udgøre langsigtede og stabile boformer.

INDLEDNING OG FORMÅL

Dette notat er rettet mod aktører i den offentlige sektor, herunder statslige myndigheder, kommuner og politiske beslutningstagere, som ønsker at styrke udviklingen af fællesskabsbaserede boformer (FBB) i Danmark.

Formålet er at pege på konkrete offentlige greb, der kan reducere de strukturelle barrierer for etablering og realisering af nye fællesskabsbaserede boformer. Kernen i udfordringen er et strukturelt mismatch mellem nye fællesskabsbaserede boligformer og et system, der fortsat er designet til individuelle husholdninger og standardiserede boligkategorier. Konsekvensen er, at projekter med dokumenteret samfundsværdi systematisk frasorteres i mødet med eksisterende regler og finansieringssystemer.

Flere aktører bidrager allerede til en positiv udvikling, herunder interesseorganisationer, banker, fonde og private aktører. Anbefalingerne i dette notat fokuserer specifikt på de rammevilkår, som den offentlige sektor kan påvirke gennem finansiering, lovgivning, planlægning og administrativ praksis.

Anbefalingerne er udviklet gennem projektet 'Spektakulære Fællesskaber – Spektakulære Løsninger', som er støttet af foreningen Realdania og implementeret af Landsforeningen for Økosamfund repræsenteret ved Dicte Frost og Camilla Nielsen-Englyst.

Projektet har analyseret juridiske og finansielle modeller fra andre europæiske lande og vurderet deres relevans i en dansk kontekst. Arbejdet er blevet kvalificeret i samarbejde med Helena Reumert Gjerding fra Kontra Advokater samt gennem dialog med interesseorganisationer, forskere og andre centrale aktører på området.

Fokus har været primært på de selvgroede grupper med en ikke-spekulativ tilgang. Mange af anbefalingerne kan dog anvendes mere bredt.

Læs mere om projektet her: <https://okosamfund.dk/spektakulaere-faellesskaber>

EU'S AFFORDABLE HOUSING PLAN

OG DANSKE AMBITIONER

Behovet for at fremme nye boligmodeller er i stigende grad anerkendt både nationalt og på europæisk plan. Europæiske initiativer som European Affordable Housing Plan og New European Bauhaus fremhæver non-profit, kooperative og community-led boligmodeller som en del af løsningen på boligkrise, klimabelastning og social fragmentering.

Særligt peges der i EU's Affordable Housing Plan på disse boformers potentiale for at sikre langsigtet betalbarhed, begrænse spekulation og styrke social sammenhængskraft. Det understreges, at disse boformer ofte møder barrierer i form af manglende juridisk anerkendelse og begrænset adgang til finansiering.

EU-sporet er relevant for Danmark, fordi det understreger behovet for finansielle værktøjer, juridisk anerkendelse og mere fleksible planmæssige rammer – præcis de områder, hvor danske opstartsgrupper i dag møder de største barrierer.

Samtidig er der i Danmark et voksende politisk og folkeligt fokus på nye boformer som en del af løsningen på både boligpres, klimadagsorden og stigende ensomhed. Hvis dette potentiale skal realiseres, må rammevilkårene tilpasses, så fællesskabsbaserede boformer kan udvikles på mere lige vilkår med traditionelle boligtyper.

FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER

I DANMARK I 2026

Fællesskabsbaserede boformer kan styrke sociale relationer, reducere ensomhed og fremme mere ressourceeffektiv arealanvendelse. Samtidig viser forskning, at beboere i bofællesskaber har et lavere CO₂-aftryk (Gausset, Q. et al., 2025), hvilket gør dem til både en social og klimamæssig løsning.

Behovet for nye boligmodeller forstærkes yderligere af demografiske ændringer med flere singler, solo-forældre og ældre. Hvis disse grupper alene mødes med traditionelle boligtyper, øges presset på både arealer og boligpriser, særligt i de større byer. Her kan kollektive boformer og delte funktioner som køkkener, fællesrum og gæstefaciliteter bidrage til mere effektiv og betalbar boligudvikling.

På trods af stigende politisk og folkelig interesse samt forskningsresultater, der peger på FBBer som en vigtig del af fremtidens boligsektor (Jensen et al., 2022), møder opstartsgrupper fortsat barrierer.

DE STRUKTURELLE BARRIERER

Mange projekter når aldrig fra idé til realisering – ikke på grund af manglende efterspørgsel, men på grund af strukturelle barrierer. En central forklaring er, at det danske boligsystem i høj grad er udviklet til standardiserede boformer som singler, kernefamilier og traditionelle ejer-, leje- og andelsmodeller og ikke til boformer baseret på fællesskab og andre former for kollektiv organisering (Instituttet for fremtidsforskning, 2021).

De største barrierer er fortsat:

- manglende finansieringsinstrumenter i opstarts- og mellemfasen
- fravær af adgang til realkredit og langsigtet finansiering
- juridisk usikkerhed om ejer- og organiseringsformer
- planlov og landzoneadministration, der vanskeliggør omdannelse af eksisterende bygninger
- manglende institutionel og administrativ anerkendelse

Opstartsgrupper oplever ofte usikkerhed og skepsis i mødet med både myndigheder og finansielle aktører, blandt andet som følge af begrænset viden, kompleksitet i forhold til standardiserede boligformer og manglende juridisk hjemmel.

Resultatet er, at mange projekter aldrig realiseres – ikke fordi efterspørgslen mangler, men fordi systemet fortsat er designet til andre boligformer. Skal fællesskabsbaserede boformer i højere grad bidrage til fremtidens boligsektor, kræver det derfor målrettede tiltag, der reducerer disse strukturelle barrierer.

OM ANBEFALINGERNE

Med afsæt i dette gab mellem politiske ambitioner og folkelige ønsker sammenholdt med de eksisterende strukturelle barrierer, har sektorens interesseorganisationer samskrevet nogle anbefalinger til statslige og kommunale tiltag. Anbefalingerne adresserer både de finansielle barrierer i opstarts- og realiseringsfasen samt behovet for mere hensigtsmæssige juridiske og planmæssige rammer. Tilsammen peger anbefalingerne på et samlet offentligt spor, der kan bringe fællesskabsbaserede boformer fra niche til en mere integreret del af fremtidens danske boligsektor.

FIRE CENTRALE GREB TIL AT FREMME FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER

1. Startfinansiering til opstartsgrupper

En national tilskudsordning kan hjælpe nye fællesskaber med at finansiere de første udviklingsomkostninger, såsom arkitektbistand, juridisk rådgivning og procesledelse.

2. Statsgaranti for etablerings- og byggefinansiering

En statsgaranti for køb af grund eller eksisterende bygninger samt til bygge- og renoveringsfasen kan reducere risikoen for banker og realkreditinstitutter i de mest kapitaltunge og usikre projektfaser. Det vil gøre det mere sandsynligt, at fællesskabsbaserede boligprojekter kan opnå traditionel finansiering og realiseres på mere almindelige markedsvilkår.

3. National forsøgsramme for zoning og planinnovation

En national forsøgsramme kan give kommuner mulighed for at afprøve nye zoning-kategorier, dispensationsmodeller og boligklynger, så flere fællesskabsbaserede boformer kan realiseres i landdistrikter og i eksisterende bygninger.

4. Planlovsrevision for landzone og tiloversblevne bygninger

En målrettet revision af planloven kan gøre det lettere at omdanne eksisterende gårde, staldlænger og andre tiloversblevne bygninger til flere boliger og mindre fællesskabsbaserede boligklynger.

ANBEFALING 1

TILBYD STARTFINANSIERING TIL OPSTARTSGRUPPER – EN NATIONAL TILSKUDSORDNING TIL DEN TIDLIGE PROJEKTFASE

Fællesskabsbaserede boligprojekter (FBB'er) møder betydelige økonomiske barrierer i den tidlige fase. Opstartsgrupper har typisk behov for finansiering til procesledelse, arkitektbistand, tekniske undersøgelser, juridisk rådgivning, lokalplansarbejde og organisationsopbygning. Disse udgifter kan overstige 300.000 kr. og udgør en risikokapital, som de færreste opstartsgrupper selv kan stille. Startkapital er derfor ofte afgørende for, om et projekt realiseres.

Offentlig støtte kan målrettes udviklingen af fællesskabsbaserede boligformer. Det anbefales derfor, at staten etablerer en tilskudsordning målrettet FBB opstartsgrupper. Ordningen kan med fordel forankres i en statslig myndighed med bolig- og planfaglig kompetence, eksempelvis Social- og Boligstyrelsen, i samarbejde med relevante nationale aktører, herunder fonde og interesseorganisationer.

Inspirationen er hentet fra den svenske ordning *Stöd till Byggemenskaper*, hvor opstartsgrupper kan søge støtte til de indledende udviklingsomkostninger. Formålet er at reducere den økonomiske risiko i projektets tidlige fase og dermed øge sandsynligheden for, at flere projekter når til realisering.

CENTRALE PRINCIPPER FOR ORDNINGEN

Ordningen bør være let tilgængelig med få og tydelige krav. Kravene bør være enkle og gennemsigtige og kan omfatte demokratisk organisering, fælles ejerskab, begrænset spekulativ værdistigning samt et minimum antal deltagere. I den svenske ordning er der eksempelvis krav om minimum seks medstiftere.

Der kan opstilles krav om egenfinansiering og et vist modningsniveau. Ordningen kan med fordel opdeles i to trin: tidlig modning og konkret projektudvikling. I Sverige indebærer det blandt andet et mindre indskud pr. deltager samt krav om adgang til konkret grund eller bygninger.

Ansøgningsprocessen bør være enkel, gennemsigtig og digital med klare kriterier og forventet sagsbehandlingstid.

Ordningen bør desuden ledsages af tydelig kommunikation og adgang til kvalificeret rådgivning. Erfaringer fra Sverige viser, at tilgængelige og fagligt kompetente kontaktpersoner er afgørende for, at ordningen anvendes i praksis.

EKSEMPEL: STÖD TILL BYGGEMENSKAPER (SVERIGE)

I Sverige administrerer boligmyndigheden Boverket en støtteordning, hvor opstartsgrupper kan søge op til 400.000 SEK til den tidlige udviklingsfase, herunder arkitekter, ingeniører og juridisk bistand. Ordningen blev etableret for at reducere den økonomiske risiko i projekternes indledende faser og dermed øge realiseringen af nye projekter. Ordningen er siden blevet justeret for at omfatte flere projektyper, herunder mindre projekter i landdistrikter.

Læring: Den svenske model illustrerer, at staten kan spille en rolle i at reducere opstartsrisikoen for fællesskabsbaserede boligprojekter, hvis det prioriteres politisk.

EKSEMPEL PÅ EN DANSK STARTSTØTTEORDNING (SKITSE)

Ordningen kan etableres som en national pulje finansieret af staten, eventuelt suppleret af fonde og kommuner. Puljen kan give tilskud på 300–400.000 kr. pr. projekt i to trin (tidlig og sen modning) og dermed skabe en stabil pipeline af nye projekter. Med en sådan ramme kan der årligt støttes op til fem opstartsprojekter.

Ordningen kan med fordel forankres i et samarbejde mellem stat og relevante aktører, herunder interesseorganisationer med viden om området. De kan fungere som første indgang for ansøgere, tilbyde indledende rådgivning og assistere med ansøgningsprocessen, mens den endelige bevilling træffes af en statslig myndighed eller en fælles fondskonstruktion.



Photo Credits: GEN Europe

ANBEFALING 2

INDFØR STATSGARANTI FOR ETABLERINGS- OG BYGGEFINANSIERING TIL FBB'ER

– REDUCER RISIKOEN I DE MEST KAPITALTUNGE FASER OG STYRK ADGANGEN TIL BANK- OG REALKREDITFINANSIERING

En central barriere for etablering af fællesskabsbaserede boformer (FBB'er) er manglende adgang til finansiering i den fase, hvor projektet skal sikre grund, eventuelle eksisterende bygninger samt gennemføre bygge- eller renoveringsfasen frem mod permanent finansiering. I praksis betyder det, at mange ellers levedygtige projekter ikke kan opnå finansiering.

Køb af grund eller eksisterende ejendom sker typisk som en del af den samlede bygge- eller udviklingsfinansiering. For banker er denne mellempperiode – fra projektets modning til endelig realkredit eller stabil drift – den mest risikofyldte for långiver.

Usikkerheden skyldes blandt andet, at grupperne ofte består af fremtidige beboere med forskellig økonomi, og at elementer som solidarisk eller kollektiv hæftelse kan være vanskelig at håndtere i traditionelle kreditmodeller. Der er samtidig ofte uklarhed om klassificeringen af projekterne (privat, erhverv eller kollektiv konstruktion), hvilket gør dem vanskelige at placere inden for eksisterende finansierings- og kreditvurderingskategorier.

Samtidig peger eksisterende evidens på, at risikoen for konkurs i bofællesskaber er lav, og at boliger i fællesskabsbaserede projekter ofte har stabile eller højere værdistigninger end boliger i de omkringliggende områder (Social- og Boligstyrelsen, 2023). Den nuværende finansielle praksis afspejler derfor ikke den dokumenterede risikoprofil.

Erfaringer fra både Danmark og Europa viser, at denne barriere kan reduceres gennem offentlig risikodeling i de for långiver mest usikre projektfaser.

Det anbefales derfor, at staten etablerer en samlet garantiordning for etablerings- og byggefinansiering, der fungerer som kaution og risikodeling i perioden fra køb af grund eller bygning til projektet kan hjemtage endelig finansiering, herunder overgang til realkreditlignende langsigtet finansiering på baggrund af dokumenteret stabil drift og lav fraflytning. Dette muliggør, at FBB'er på sigt kan indgå i det eksisterende realkreditsystem på linje med andre boligformer.

Garantien kan fungere som et supplement til projektets egenkapital og dermed reducere långivers risiko i kreditvurderingen. I Danmark kan kommuner allerede stille garanti for de yderste 20 % af et realkreditlån til andelsboligforeninger, hvilket reducerer långivers risiko og gør det lettere at opnå finansiering. Målet er at bringe flere FBB'er fra en højrisikofyldt udviklingsfase til en situation, hvor de kan opnå almindelig bank- og realkreditfinansiering på linje med andre boligformer.

Garantien bør kunne dække:

- køb af grund eller eksisterende bygninger
- udviklings- og projekteringsfase
- byggelån og renoveringsfinansiering
- mellemfinansiering frem til realkredit
- omkostninger ved gruppedannelse og kontraktuelle bindinger

Adgang til garantien bør være betinget af klare kriterier som demokratisk organisering, fælles ejerskab, realistisk økonomi og begrænsninger på spekulativ værdistigning.

Ordringen vil kun blive aktiveret i tilfælde af konkurs, hvilket erfaringer viser sker yderst sjældent. I praksis vil garantien derfor primært fungere som et risikodelingsredskab, der gør det muligt for banker og realkreditinstitutter at finansiere projekterne på almindelige vilkår. Et sådant tiltag adresserer dermed en strukturel systemfejl, hvor ellers levedygtige projekter falder fra i overgangen mellem udvikling og finansiering.

EKSEMPEL: OFFENTLIG RISIKODELING I PRAKSIS – DANSKE OG EUROPÆISKE ERFARINGER

Danmark – andelsboligforeninger som finansiel præcedens

Andelsboligforeninger viser, hvordan en boform over tid kan opnå særlige finansielle rammevilkår gennem lovgivning og praksis, som gør det lettere at etablere fællesskabsbaseret boligbyggeri. Kommunal garanti for de yderste 20 % af realkreditlån reducerer långivers risiko og har været afgørende for, at modellen er finansierbar i større skala. Samtidig har kommuner mulighed for at fremme bestemte boligformer gennem aktiv anvendelse af grundpolitik ved at sælge kommunale grunde direkte til en andelsboligforening uden offentligt udbud. Denne mulighed anvendes, når kommunen ønsker at fremme bestemte boligtyper eller boligpolitiske mål, eksempelvis flere fællesskabsorienterede boliger. Erfaringer viser dog, at disse muligheder kun anvendes i begrænset omfang, hvilket peger på et uudnyttet potentiale i den eksisterende praksis.

Læring: Disse ordninger er resultatet af en udvikling, hvor andelsboligen som form har opnået politisk og juridisk anerkendelse som en legitim og samfundsnyttig boligmodel. Casen viser, hvordan politisk anerkendelse og prioritering kan omsættes til konkrete finansielle redskaber og rammevilkår.

Freiburg – offentlig risikodeling i udviklings- og byggefasen

Tyske Freiburg er et centralt europæisk eksempel på, hvordan kommuner kan reducere finansielle barrierer gennem aktiv risikodeling. Kommunen har gennem flere årtier udviklet en model, hvor risikoen ved sådanne projekter deles mellem fællesskaber, banker og det offentlige. Kommunen kombinerer reservation af byggegrunde med udviklingslån, garantier og udbudsformer, hvor fællesskab, bæredygtighed og sociale formål vægtes højere end højeste bud. Samtidig er beboerne ofte med-bygherrer, hvilket skaber høj stabilitet og meget lave misligholdelsesrater. Læring: Offentlig risikodeling kombineret med stærkt lokalt engagement kan gøre projekter realiserbare, som ellers ikke kan finansieres gennem traditionelle markedsmekanismer.

FRA IDÉ TIL REALISERING

- EN SAMMENHÆNGENDE FINANSIERINGSKÆDE

De to første anbefalinger skal ses i sammenhæng som en samlet finansieringskæde, der adresserer de mest kritiske barrierer i etableringen af fællesskabsbaserede boformer.

Startfinansiering (Anbefaling 1) reducerer risikoen i den tidlige fase og gør det muligt for opstartsgrupper at modne projekter, udvikle organisation, sikre grundlag og opbygge et realistisk projekt.

Statsgaranti for etablerings- og byggefinansiering (Anbefaling 2) reducerer risikoen i de efterfølgende kapitaltunge faser og gør det muligt for projekterne at opnå bank- og realkreditfinansiering.

Sammen skaber de to greb en sammenhængende bevægelse fra idé til realisering:

- fra uformel gruppe → modnet projekt
- fra modnet projekt → finansierbart projekt
- fra finansierbart projekt → realiseret byggeri

Uden startfinansiering når projekterne sjældent til et niveau, hvor de kan vurderes finansielt. Uden garantiordninger kan selv modne projekter have vanskeligt ved at opnå finansiering. Fraværet af denne sammenhængende finansieringskæde er i dag en af de væsentligste årsager til, at ellers levedygtige projekter ikke realiseres.

Set samlet udgør anbefalingerne derfor en strukturel ramme, der kan gøre fællesskabsbaserede boformer til en reel og skalerbar del af boligsystemet.



Photo Credits: GEN Europe

En finansieringskæde for fællesskabsbaserede boformer

To offentlige greb reducerer risiko og muliggør realisering

Fællesskabsbaserede boligprojekter (FBB'er) møder store finansielle barrierer i de tidlige og mest kapitaltunge faser. En sammenhængende finansieringskæde – understøttet af startfinansiering og statsgaranti – gør det muligt at bringe projekter fra idé til realisering.

Offentlige greb
Reducerer risiko og muliggør finansiering

Markedsbaserede faser
Finansiering på normale markedsvilkår



HØJ RISIKO
Usikkerhed og høj risiko for projekterne

REDUCERET RISIKO
Offentlige greb reducerer risiko i de mest usikre faser

NORMAL FINANSIERING
Adgang til bank- og realkreditfinansiering på normale vilkår



ANBEFALING 1 Startfinansiering til opstartsgrupper

En national tilskudsordning, der giver opstartsgrupper økonomisk mulighed for at modnes gennem proces, rådgivning, undersøgelser og organisationsopbygning. Det skaber en stabil pipeline af levedygtige projekter.



ANBEFALING 2 Statsgaranti for etablerings- og byggefinansiering

En statsgaranti, der reducerer långivernes risiko i perioden fra køb af grund eller bygning til projektet kan hjemtage endelig finansiering. Garantien gør det muligt at opnå bank- og realkreditfinansiering på almindelige vilkår.

OFFENTLIG RISIKODELING I PRAKSIS – DANSKE OG EUROPÆISKE ERFARINGER



Danmark – andelsboligforeninger som finansiell præcedens

Kommunal garanti for de yderste 20 % af realkreditlån reducerer långivers risiko og har gjort andelsboligmodellen finansierbar i større skala. Kommuner kan desuden fremme bestemte boligformer gennem aktiv grundpolitik. Erfaringer viser dog, at disse muligheder kun anvendes i begrænset omfang, hvilket peger på et uudnyttet potentiale i den eksisterende praksis.



LÆRING: Casen viser, hvordan politisk anerkendelse og prioritering kan omsættes til konkrete finansielle redskaber.



Freiburg – offentlig risikodeling i udviklings- og byggefasen

Freiburg kombinerer reservation af byggegrunde med udviklingslån, garantier og udbudsformer, hvor fællesskab, bæredygtighed og sociale formål vægtes højere end højeste bud. Beboerne er ofte med-bygherrer, hvilket skaber høj stabilitet og meget lave misligholdelsesrater. Eksemplet illustrerer, hvordan offentlig risikodeling kan gøre projekter realiserbare, som ellers ikke kan finansieres gennem traditionelle markedsmechanismer.



LÆRING: Offentlig risikodeling kombineret med aktiv jordpolitik og stærkt lokalt engagement skaber levedygtige og stabile projekter.



Uden startfinansiering modnes projekterne ikke. Uden garantiordninger kan de ikke finansieres.



Styrker fællesskaber og demokratisk ejerskab



Fremmer bæredygtige og inkluderende boligmiljøer



Skaber mangfoldighed i boligmarkedet og samfundsøkonomisk værdi

ANBEFALING 3

ETABLER EN NATIONAL FORSØGSRAMME FOR 'ZONING' OG PLANMÆSSIG INNOVATION – SKAB ET LEGITIMT ADMINISTRATIVT RUM, HVOR KOMMUNER KAN AFPRØVE NYE LØSNINGER FOR FÆLLESSKABSBASEREDE BOFORMER

Gennem projektet har flere kommuner udtrykt et tydeligt ønske om at understøtte fællesskabsbaserede boformer, særligt i landdistrikter og i eksisterende, tiloversblevne bygninger. Samtidig peges der på, at planlovens nuværende rammer og landzoneadministrationen ofte opleves som for ufleksible til at kunne rumme mange af de konkrete projekter, kommunerne gerne vil sige ja til.

Anbefalingen er derfor, at staten etablerer en national forsøgsramme for kommuner, hvor der etableres et legitimt administrativt rum til at afprøve nye modeller for fællesskabsbaserede boformer i landdistrikterne.

Forsøgsrammen bør give kommuner mulighed for at afprøve:

- lokale forsøgszoner eller nye zoning-kategorier målrettet FBB'er
- alternative dispensationsmodeller i landzone
- flere boligenheder i eksisterende bygninger
- blandede funktioner, hvor bolig, fællesfaciliteter, mindre erhverv, værksteder og jordbrug tænkes sammen
- nye ejer- og organiseringsformer
- konkrete præcedensprojekter i kommuner med tiloversblevne bygninger og behov for ny bosætning

Et vigtigt dansk governance-spor er erfaringerne fra de tidligere frikommuneforsøg og udfordringsretten, hvor kommuner og regioner kan ansøge om dispensation fra statslige regler for at afprøve nye måder at løse offentlige opgaver på.

Det centrale læringspunkt er ikke nødvendigvis selve ordningen, men den forvaltningsmæssige logik bag den: at skabe legitime administrative innovationsrum, hvor kommuner kan identificere, når eksisterende regler spænder unødigt ben for ønskede samfundsmål, og få mulighed for midlertidigt at afvige fra standardpraksis.

Denne tænkning bør videreføres og formidles mere aktivt som et offentligt styringsgreb på plan- og boligområdet, hvor kommuner får mulighed for at afprøve nye modeller for zoning, landzoneadministration, boligklynger, fællesskabsbaseret udvikling og genanvendelse af tiloversblevne bygninger.

Som governance-redskab kan dette være med til at flytte fokus fra enkeltsagsdispensationer til strategiske læringsrum i kommunal praksis, hvor erfaringer systematisk opsamles og efterfølgende omsættes til national vejledning, lovændringer og nye standardmodeller.

Internationale erfaringer viser, at dette kan organiseres som tydeligt afgrænsede planmæssige undtagelsesrum med klare kriterier.

En dansk forsøgsramme vil gøre det muligt at omsætte internationale erfaringer til kommunal praksis og skabe de eksempel- og præcedensprojekter, som mange kommuner efterspørger. Hvis nye, fællesskabsbaserede og betalbare boformer samtidig skal kunne bidrage systematisk til landdistriktsudvikling, genanvendelse af tiloversblevne bygninger og en mere bæredygtig arealudnyttelse, bør de mest virkningsfulde forsøgs- og præcedensspor danne grundlag for en mere permanent justering af planloven og den nationale vejledningspraksis.

INTERNATIONALE INSPIRATIONSSPOR FOR ZONING, DISPENSATION OG BETALBARHED - EKSEMPLER PÅ, HVORDAN PLANMÆSSIGE INNOVATIONSRUM OG POLITISKE STYRINGSGREB KAN SKABE PLADS TIL NYE BOFORMER

Wales – kriteriebaseret dispensation i det åbne land

Siden 2010 har man arbejdet med One Planet Development, hvor byggeri i det åbne land kan tillades, hvis projektet lever op til dokumenterede krav om lav miljøpåvirkning, selvforsyning, naturhensyn og løbende monitorering. Modellen viser, hvordan dispensation kan kombineres med tydelige succeskriterier og høj offentlig legitimitet.

East Cambridgeshire – "exceptional sites" til betalbare boliger

Her arbejder man med "exceptional sites", hvor community-led og ikke-spekulative boligprojekter kan opnå adgang til byggeri uden for normale byzoner, når formålet er at skabe betalbare boliger og lokal udvikling. Det er særligt interessant som model for danske landdistrikter, landsbykanter og mindre boligklynger.

Holland – eksperimenterende zoning som forsøgsstatus

Der er her udviklet en eksperimenterende ecovillage zoning-model. Et centralt eksempel er et funktionstømt industriområde, der er blevet omdannet til et økosamfund for 50–100 beboere gennem en særlig forsøgsstatus mellem landzonetilladelse og en ny zoning-kategori. Modellen viser, hvordan kommunal innovationsvilje og national forsøgsstatus kan skabe rum til nye boformer.

Wien – jordpolitik og offentlige arealgreb for betalbarhed

I Wien består næsten halvdelen af boligmassen af kommunale eller andre støttede boliger. Her bygger succesmodellen på en langsigtet koordinering mellem aktiv boligpolitik, fremsynet jordpolitik, offentlig finansiering og kvalitetsbaserede udbud. Særligt relevant i dansk sammenhæng er kommunens aktive brug af tidlige jordopkøb og reservation af arealer til betalbare boligformer, så nye projekter kan konkurrere på fællesskab, bæredygtighed, social kvalitet og pris – ikke alene højeste bud. Wien viser, hvordan offentligt legitimerede plan- og jordpolitiske greb kan holde huslejer nede og samtidig fremme arkitektonisk kvalitet, innovation og social diversitet. Dette perspektiv er særligt relevant i kommuner, hvor høje jordpriser i dag gør det vanskeligt at udvikle nye betalbare fællesskabsbaserede boformer.

Læring: *Fælles for disse eksempler er, at betalbarhed ikke opstår af sig selv, men er et resultat af aktive politiske og planmæssige greb.*

ANBEFALING 4

REVIDER PLANLOVEN FOR TILOVERSBLEVNE BYGNINGER I LANDZONEN – GØR DET LETTERE AT OMDANNE EKSISTERENDE BYGNINGER TIL FLERE BOLIGER OG MINDRE FÆLLESSKABSBASEREDE BOLIGKLYNGER

Flere kommuner og rådgivere peger på, at én af de største praktiske barrierer fortsat er planlovens anvendelse i landzonen – særligt omkring landzonetilladelser, anvendelsesændringer og fortolkningen af, hvornår eksisterende bygninger vurderes egnede til boligformål. Mange grupper må opgive projekter, før de når til egentlig projektering, fordi ventetid, usikkerhed og omkostninger bliver for store.

Anbefalingen er derfor, at staten i den nuværende revision af planloven og den tilhørende vejledningspraksis målretter rammerne, så eksisterende bygninger i højere grad kan genanvendes til fællesskabsbaserede og betalbare boligformer.

Revisionen bør særligt fokusere på:

- flere boligenheder end de nuværende to i eksisterende gårde, staldlænger og lader
- tydeligere hjemmel til omdannelse af tiloversblevne landbrugsbygninger til boligformål
- mulighed for mindre boligklynger ved nedrivning og omplacering, så der skabes grundlag for egentlige bofællesskaber og ikke blot to familieboliger
- bedre sammenhæng mellem planlov, landbrugslov og grøn trepart med mulighed for bosætning i områder, hvor landbrugsjord omlægges til natur eller regenerativ drift
- tydeligere nationale retningslinjer for § 34–38, så praksis bliver mindre afhængig af lokal fortolkning.

*Et inspirationsspor er **Skovvirke-landzonetilladelsen fra Frederikssund Kommune**, hvor boligprojekter i det åbne land blev muliggjort gennem en kobling mellem landbrugsloven og dokumenterede miljøkrav. Casen viser, at der findes en dansk administrativ præcedens for at koble bolig, fællesskab, naturhensyn og jordbaseret produktion i nye former. Dette peger på et realistisk spor for en bredere national vejlednings- eller dispensationspraksis.*

Et centralt spor er det aktuelle forslag til ændring af planloven, hvor kommunerne får mulighed for at omplacere boliger ved nedrivning og samle nye boliger i mindre klynger i landzonen. Dette åbner et væsentligt mulighedsrum for fællesskabsbaserede boligformer, særligt i tilknytning til eksisterende landsbyer, tidligere gårdanlæg og tiloversblevne bygninger. Her bør fællesskabsbaserede og ikke-spekulative boligklynger tænkes eksplicit ind i den videre lovbehandling og vejledning.

Praksis varierer betydeligt mellem kommuner, hvilket skaber uforudsigelighed og øger projektets risiko. Der er forskellige vurderinger af, hvilke bygningstyper der er lettest at omdanne - tidligere skoler, plejehjem og andre offentlige bygninger eller private staldlænger og lader. Dette understreger behovet for tydeligere national vejledning, så eksisterende hjemmel kan anvendes mere aktivt og ensartet på tværs af bygningstyper og kommuner.

En mere fleksibel planlov vil dermed ikke alene styrke mulighederne for nye fællesskaber, men også understøtte bevaring af eksisterende bygningsmasse, flere unge og børnefamilier i landdistrikterne, aktivt medborgerskab og en mere bæredygtig arealanvendelse.

KONKLUSION

Fællesskabsbaserede boformer udgør ikke en niche, men et strategisk svar på en række samtidige samfundsudfordringer: stigende boligpriser, pres på arealer, voksende ensomhed og behovet for en accelereret grøn omstilling. Særligt de ikke-spekulative modeller demonstrerer, at det er muligt at kombinere langsigtet økonomisk stabilitet med social og miljømæssig værdi. Alligevel er de eksisterende rammevilkår i Danmark grundlæggende indrettet til individuelle husholdninger og standardiserede boligformer. Resultatet er et strukturelt mismatch, hvor projekter med dokumenteret samfundsværdi systematisk møder unødige barrierer – særligt i de tidlige og mest risikofyldte faser. Dette er ikke et spørgsmål om manglende efterspørgsel eller levedygtighed, men om et system, der ikke er designet til denne type aktører og organiseringsformer.

Anbefalingerne i dette notat peger på, at relativt afgrænsede, men præcise offentlige greb kan have en stor effekt. Startfinansiering, statslige garantier, målrettede planmæssige forsøgsrum og en justering af planlovens anvendelse vil tilsammen kunne etablere en reel og sammenhængende vej fra idé til realisering. Samtidig er der behov for at udvikle et finansielt økosystem, hvor fællesskabsbaserede projekter i højere grad kan overgå fra opstartsrisiko til stabil, langsigtet finansiering.

Erfaringer fra både Danmark og øvrige Europa viser entydigt, at når staten aktivt reducerer de strukturelle barrierer, øges ikke blot realiseringsraten – hele boligsektorens diversitet, robusthed og innovationskapacitet styrkes. Konsekvensen er klar: Hvis Danmark ønsker flere betalbare, bæredygtige og socialt forankrede boligformer, kræver det en aktiv systemtilpasning, herunder udvikling af finansielle, juridiske og planmæssige rammer, der er designet til kollektive og ikke-spekulative aktører. Ikke gennem enkeltstående projekter, men ved at udvikle et boligsystem, hvor fællesskabsbaserede og ikke-spekulative modeller kan fungere på mere lige vilkår med traditionelle boligformer.

Momentum er til stede – politisk, forskningsmæssigt og folkeligt. Med European Affordable Housing Plan som strategisk ramme peges eksplicit på behovet for ikke-spekulative, fællesskabsbaserede modeller, men også på de barrierer, der i dag hindrer deres udbredelse. Anbefalingerne i dette notat kan ses som et konkret dansk implementeringsspor af centrale elementer i Affordable Housing Plan. Danmark har he

en konkret mulighed for at positionere sig som foregangsland gennem udvikling af nationale pilotspor og skalerbare modeller. Samtidig kan sådanne tiltag på sigt reducere offentlige udgifter gennem mere stabile boligforhold, lavere fraflytning og mindre pres på eksisterende bolig- og velfærdssystemer. Det kræver politisk prioritering og tværgående handling: mellem stat, kommuner, finansielle aktører og civilsamfund. Næste skridt er derfor at udvise modvilje til implementering – gennem konkrete ordninger, partnerskaber og lovjusteringer, der gør det muligt at realisere flere fællesskaber i praksis.

Anbefalingerne:

- Etabler national startstøttepulje (finanslov)
- Etabler statsgarantiordning (lovgivning / Finansministeriet)
- Udpeg 5–10 pilotkommuner til forsøgsramme
- Planlovsjustering + national vejledning

Implementering kræver særligt:

- tværministeriel koordinering (bolig, finans, plan)
- pilotkommuner
- monitorering og opskalering.

Risiko: Hvis området ikke opnår større politisk opmærksomhed, vil der fortsat forekomme lav realiseringsrate, tab af lokale udviklingsmuligheder samt et øget pres på det eksisterende boligmarked.

Spørgsmålet er ikke, om fællesskabsbaserede boformer skal spille en rolle i fremtidens boligsektor. De nødvendige værktøjer er kendte, testede og inden for rækkevidde. Spørgsmålet er, om Danmark vil tilpasse sit system til at gøre dem mulige.

Vi ser frem til yderligere dialog med interesseorganisationerne for de fællesskabsorienterede boformer.

Kontakt:

Landsforeningen for Økosamfund

info@okosamfund.dk

Foreningen Bofællesskab.dk

info@bofaellesskab.dk

REFERENCER

1. Jensen, J. O., Stender, M., Andersen, H. S., Beck, A. F., Madsen, R., & Nielsen-Englyst, C. (2022) Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 25
2. Gausset, Q.; Suszkiewicz, N.J. & Nielsen-Englyst, C. (2025). Grønne fællesskaber og carbon fodaftryk. Copenhagen: SAMSKAB and Copenhagen University. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.22464.60165>
3. Fremtidens boligfællesskaber. Stresstest af indsigter. Af Institut for Fremtidforskning, 2021
4. Analyse af salgspriser for ejerboliger beliggende i bofællesskaber, Social- og Boligstyrelsen, 2023