

Et fælles løft for fællesskabsbaserede boformer *– anbefalinger til et systemskifte i boligsektoren*

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>

Fællesskabsbaserede boformer (FBB)

Begrebet FBB dækker over den del af boligsektoren, der er styret og ejet demokratisk af beboerne selv. Begrebet indeholder bl.a. 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.

Opråb til interesseorganisationerne for fællesskabsbaserede boformer:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)

Foreningen Bofællesskab.dk

Landsforeningen for Økosamfund (LØS)

Kollektivforeningen

Kooperationen

Disse organisationer repræsenterer tilsammen de fællesskabsbaserede boformer i Danmark. Interesseorganisationerne møder grupperne først, kan samle erfaringer på tværs, formår at oversætte praksis til politik, kan legitimere nye standarder og kan skabe volumen og data. Deres vigtigste rolle er ikke alene at rådgive eksisterende medlemmer, men aktivt at ændre de strukturelle vilkår for fremtidens fællesskabsbaserede boformer. Dette kræver fælles politisk interessevaretagelse, udvikling af nye støttefunktioner og strategiske partnerskaber med finanssektor, kommuner og staten.

Vi opfordrer hermed til etableringen af et strategisk samarbejde mellem de nationale interesseorganisationer for fællesskabsbaserede boformer med det formål at forbedre de strukturelle rammevilkår for nye fællesskaber i Danmark. Dette skrift præsenterer en række anbefalinger til, hvordan man i fællesskab kan arbejde for et systemskifte, der kan gøre det lettere at etablere fællesskabsbaserede boformer.

Vejen til systemskifte

For at øge realiseringsgraden for FBBer kræves handling på tre niveauer:

1. **Mikroniveau:** Styrke opstartsgruppernes kapacitet
2. **Mesoniveau:** Skabe nye finansielle og juridiske 'hyldevarer'.
3. **Makroniveau:** Ændre de institutionelle rammer gennem lovgivning, garantier og planværktøjer.

Og tiden er gunstig. En politisk medvind blæser over Europa med stigende politisk opmærksomhed på boformer, der kan styrke både social sammenhængskraft og bæredygtighed. Initiativer som [European Affordable Housing Plan](#) og [New European Bauhaus](#) fremhæver fællesskabsbaserede boformer som en del af løsningen på den omsiggribende bolig- og klimakrise. Samtidig åbner nye EU-programmer muligheder for at udvikle og udbrede disse boformer. Spørgsmålet er, om vi i Danmark formår at samle kræfterne og udnytte dette momentum.

Baggrund og problemfelt

Alle vores organisationer har omfattende erfaring med de barrierer, som opstartende FBBer møder i etableringsfasen. På trods af stigende interesse fra både borgere, forskere og politikere er det fortsat svært at realisere nye fællesskabsbaserede boligprojekter. Mange initiativer strandede undervejs. En strukturel skævhed afspejler sig i en række systemiske barrierer, dvs. på tværs af forskellige sektorer i samfundet, såsom finanssektoren og den kommunale sektor. De mest gennemgående udfordringer er:

Svær adgang til finansiering

Der mangler finansieringsværktøjer, særligt til start- og mellemfinansiering. Historisk har sådanne værktøjer eksisteret, men de er gradvist blevet udfaset i takt med skærpede finansielle reguleringer – uden at der findes reel dokumentation for, at fællesskabsbaserede boligprojekter udgør en særlig risiko. Tværtimod viser en analyse fra SBST (2023), at boliger i bofællesskaber ofte udgør stabile investeringer. Men efter finanskrisen blev rammerne markant strammere. Finanstilsynets krav til banker og realkreditinstitutter medfører i dag større krav til egenkapital, højere dokumentationskrav og langt mindre fleksibilitet over for nye organiseringsformer. Det gør de finansielle institutioner mere tilbageholdende over for projekter, der afviger fra normale normer og standarder.

Boligsystemet - designet til individuelle husholdninger

På trods af Danmarks lange historie med bofællesskaber er det nuværende system fortsat tilrettet enkelte husstande (kernefamilier og singler), ikke fællesskaber.

Finansieringssystemet er primært organiseret efter individuelle boliglån og standardiserede ejer- eller lejeboliger. Der ses en kraftig stigning i antallet af professionelle udviklere (developere), der bevæger sig ind på 'bofællesskabsmarkedet'. Disse kan ligeledes opleve udfordringer med finansiering, men står langt stærkere end de selvgroede grupper og opleves mere sikre for bankerne at samarbejde med end en græsrodsgruppe.

Borgergrupper, der ønsker at udvikle boligprojekter kollektivt, falder derfor ofte uden for de eksisterende og anerkendte modeller - og muligheder.

Juridiske og administrative rammer

Fællesskabsbaserede boformer passer ofte dårligt ind i eksisterende juridiske kategorier og planlægningslogikker. Mange projekter oplever usikkerhed eller skepsis i mødet med myndigheder, banker og rådgivere, ofte grundet manglende viden og kendskab; fejlagtige antagelser om boformen; dens kompleksitet i forhold til standardiserede boformer samt manglende juridisk anerkendelse.

Samtidig peger analyser fra bl.a. Institutet for Fremtidsforskning på, at fællesskabsbaserede boformer forventes at spille en voksende rolle i fremtidens boligsektor.

Resultatet er et paradoks: Der er stigende interesse for bofællesskaber, men de institutionelle rammer gør det vanskeligere at etablere dem. Der er derfor et tydeligt misforhold mellem potentialet i boformen på både sociale, miljømæssige og ulighedsbekæmpende parametre, og de mange systemiske udfordringer, den møder i dag.

Case: Storkollektivet 'Sandagergaard'

8 mennesker, primært unge akademikere fra København (27–33 år), fandt i november 2025 en bolig til et selvejet, ikke-spekulativt storkollektiv: en gård uden for Køge, 45 minutter fra København, til 7,2 mio. kr.

De havde forberedt sig grundigt. I 2,5 år havde de udviklet deres koncept og været i dialog med Bank 1, som indledningsvist var positiv, rådgivende og på deres opfordring havde hjulpet med at etablere en forening. Men da det konkrete køb blev aktuelt, ændrede billedet sig. Gruppen blev mødt af en ny rådgiver - uden erfaring med fællesskabsbaserede boformer. Forløbet blev præget af uklarhed og modstridende meldinger, bl.a. om sagen hørte til privat- eller erhvervsafdelingen, og hvilke krav, der gjaldt for kreditvurdering.

Efter tre måneders dialog stod det klart, at banken kun kunne tilbyde et lån på 40–50 % af ejendomsværdien, under forudsætning af solidarisk hæftelse og at gruppen selv stillede de resterende 50–60% i egenkapital. Eksterne lån blev frarådet - projektet måtte helst ikke indeholde lån fra f.eks. familiemedlemmer, da det kunne risikere at komplicere deres sag. Alle fremtidige beboere skulle individuelt kreditgodkendes. Dette stod i kontrast til et lignende projekt i samme bank, som få måneder tidligere havde opnået en væsentligt bedre finansiering uden solidarisk hæftelse og med brug af ekstern kapital fra 15 meningsinvestorer.

I december 2025 kontaktede gruppen Bank 2. Her blev de fra start koblet til en rådgiver med 15 års erfaring i fællesskabsbaserede boformer. Processen var markant anderledes: klar, hurtig og forudsigelig. Tre måneder senere blev projektet godkendt med et lån på 4,4 mio. kr. - resten blev finansieret af gruppen selv. Nye beboere skal fortsat kreditgodkendes

Læring: Adgang til finansiering afhænger i høj grad af den enkelte bankrådgivers erfaring – ikke af projektets reelle kvalitet eller risikoprofil. Det gør processen uforudsigelig og personafhængig og udgør en vigtig strukturel barriere for fællesskabsbaserede boformer.

Case: Bofællesskabet 'Kløverdalen'

En gruppe ønskede at købe en storparcel og etablere et bofællesskab med ca. 28 boliger. Økonomisk bæredygtighed var et centralt princip fra starten. Gruppen forsøgte først at organisere projektet som en andelsboligforening, men fik afslag med begrundelsen, at projektet lå for langt fra København. Som byggefællesskab krævede banken op til 40% egenfinansiering og derved blev mellemfinansieringen under byggeperioden en stor barriere. Kravene viste sig uoverkommelige for en almindelig borgergruppe, og flere måtte trække sig. Til sidst gik grundejeren med til en aftale om at betale det meste af grunden til sidst, efter opførsel af boligerne (men ikke mange har en så velvillig grundejer).

Læring: I dag kræver etablering af bofællesskaber ofte en kapitalstærk gruppe eller en ekstern aktør, der kan påtage sig den risiko, bankerne ikke vil eller har mulighed for. Derfor opgives mange projekter undervejs eller realiseres kun i samarbejde med en developer.

Om anbefalingerne

De følgende anbefalinger peger på konkrete skridt, som interesseorganisationer i fællesskab kan tage for at arbejde politisk for at forbedre rammevilkårene for fællesskabsbaserede boformer og bidrage til et systemskifte, hvor disse boformer møder opbakning frem for barrierer. Formålet er at identificere løsninger, der kan gøre det lettere at etablere nye fællesskaber og dermed udvide mulighederne. Anbefalingerne peger på konkrete politiske og organisatoriske pejlemærker, som organisationerne kan inddrage i deres strategier og fælles indsats fremover - som et fælles mandat for organisationernes næste 2–3 år.

Anbefaling 1: Støtte hele vejen

Etabler en fælles rådgivnings- og mentorordning for opstartsgrupper

En af de mest effektive måder at øge realiseringsgraden for nye fællesskabsbaserede boformer er at tilbyde kvalificeret støtte gennem hele opstartsprocessen. Etableringen er en kompleks proces med mange forskellige faser lige fra konceptudvikling og organisering til finansiering, myndighedskontakt og de sociale processer. Uden adgang til erfarne rådgivere er læringskurven stejl, og mange projekter risikerer at gå i stå undervejs.

Interesseorganisationerne kan i fællesskab etablere en erfaringsbaseret mentor- og rådgivningsordning, der samler den nødvendige ekspertise og gør den tilgængelig for opstartsgrupper. Ordningen bør kunne tilbyde rådgivning inden for bl.a.:

- Konceptudvikling
- Organisering
- Jura, vedtægter og formalia
- Budgetter, finansieringsmodning og adgang til finansiering
- Adgang til jord og bygninger
- Dialog med banker, kommuner og myndigheder
- Køb og ejendomsmæglerkontakt
- Kommunal kontakt
- Lokalplansudvikling og andre tilladelser
- Sociale processer og beslutningsmodeller
- Netværk til andre fællesskaber

Erfaringer fra lignende ordninger i Europa peger på tre centrale principper, som organisationerne bør arbejde efter:

1. En samlet “one-stop”-struktur

Rådgivningen bør organiseres som en samlet indgang til viden og støtte i hele opstartsprocessen. I dag findes der flere specialiserede konsulenter i Danmark, men de arbejder hver for sig. Organisationerne kan i stedet etablere en fælles paraplystruktur, der samler kompetencer og giver grupperne adgang til rådgivning på tværs af alle faser.

2. Rådgivning på behovsbasis

Opstartsgrupper har forskellige behov og udvikler sig i forskellige tempi. Nogle tager fem år, andre ét. Det er derfor vigtigt, at gruppen får den hjælp, de har brug for i et givent øjeblik - og kan række ud til konsulenterne, når de sidder fast eller er i tvivl om, hvordan de skal komme videre. Ordningen bør derfor tilbyde fleksibel én-til-én rådgivning, som grupperne kan benytte, når konkrete udfordringer opstår. Kurser og organiserede workshops kan supplere, men adgang til rådgivning på det rette tidspunkt er ofte afgørende for, om projekter lykkes.

3. Partnerskaber med centrale aktører

Ordningen bør samtidig fungere som brobygger til nøgleaktører som banker, kommuner, fonde, aktører med adgang til jord og bygninger samt foreninger for og netværk af fællesskabsbaserede boformer. Ved at modne opstartsgrupperne og etablere samarbejdsaftaler, kan ordningen på sigt resultere i lettere adgang til finansiering, øvrig rådgivning og udviklingsmuligheder. Travle bankfolk, jurister og kommuner sætter pris på, at en gruppe er modnet tilstrækkeligt, inden de anmoder om assistance.

Der er gode erfaringer fra organisationer som La Dinamo (Spanien), Cooplink (Holland), og Les Pas-Sages og Cooperative Oasis (Frankrig). Det viser, at sådanne strukturer kan øge succesraten for nye projekter markant. Når opstartsgrupper får adgang til både rådgivning, netværk og konkrete samarbejdspartnere, bliver vejen fra idé til realiseret projekt væsentligt kortere. Adgang til tjenesterne giver således opstartsgrupperne et stort forspring i deres etablering.

Kræver rådgivningen en certificering?

En mulighed i forbindelse med etableringen af en fælles rådgivnings- og mentorordning er at udvikle en certificeringsordning for rådgivere indenfor fællesskabsbaserede boligprojekter. Formålet vil være at sikre, at opstartsgrupper får kvalificeret rådgivning, og samtidig skabe større tillid til projekterne hos banker, kommuner og andre samarbejdspartnere.

✓ Fordele ved certificering	△ Ulemper ved certificering
Større tillid hos finansielle aktører Kan fungere som et kvalitetsstempel, der signalerer, at rådgiveren har dokumenteret erfaring og kompetencer - kan øge bankernes tillid til projekterne og dermed gøre finansiering lettere.	Kræver fælles uddannelse og organisering Ordningen kræver udvikling af uddannelsesforløb, kriterier for certificering og en organisation til at administrere ordningen.
Bedre kvalitet i rådgivningen En fælles standard kan sikre kompetencer inden for sociale, organisatoriske, juridiske og finansielle aspekter af opstartsprocessen.	Ressourcekrævende at etablere og drive Det kræver både tid, finansiering og organisatorisk kapacitet at udvikle og vedligeholde en certificeringsordning.
Professionalisering af feltet Kan styrke rådgiverrollen og skabe en tydeligere faglig profil for konsulenter.	Kan hæmme fleksibilitet og innovation For stærk standardisering kan gøre feltet mindre åbent for nye metoder og tilgange.
Større gennemsigtighed for opstartsgrupper Det bliver lettere at identificere rådgivere med relevant erfaring og en vis dokumenteret kvalitet.	Risiko for barrierer i et lille felt Kan udelukke erfarne praktikere, som har værdifuld erfaring, men ikke nødvendigvis formel dokumentation.

Hidtil har konsulentordninger og certificering ikke været noget, man organisatorisk har rørt ved. LØS og Bofællesskab.dk har forsøgt sig med en fælles konsulentordning, men fulgte det ikke op. Gennem dette projekt er der startet dialog med ABF og Kooperationen, der begge yder rådgivning og har det administrative set-up til en sådan ordning. Som bilag til anbefalingerne ligger der en udviklet model, med basis i denne dialog.

En mellemvej: Et rådgivernetværk

Hvis der er modstand mod en egentlig certificering, kan man som alternativ etablere et fælles rådgivernetværk. Her optages rådgivere på baggrund af dokumenteret erfaring med etablering af fællesskabsbaserede boformer og relevante kompetencer inden for f.eks. jura, finansiering, organisering og procesfacilitering. En sådan model kan skabe en vis kvalitetsgaranti uden at kræve en certificeringsstruktur. Samtidig giver den både banker, kommuner og opstartsgrupper en tydelig indgang til rådgivere, der har erfaring med boformen. Over tid kan netværket udvikles med fælles læringsforløb, erfaringsudveksling og eventuelt et lettere kompetenceforløb. Hvis behovet viser sig, kan dette på længere sigt danne grundlag for en egentlig certificeringsordning.

Hvad kan organisationerne konkret gøre?

For at realisere en ordning, kan interesseorganisationerne i fællesskab tage følgende skridt:

1. Kortlæg eksisterende kompetencer i feltet

I fællesskab identificere rådgivere, konsulenter og praktikere, der allerede arbejder med opstart af fællesskabsorienterede boformer - og samle dem i et fælles rådgivernetværk.

2. Etablér en fælles indgang for opstartsgrupper

Oprette en samlet platform, digitalt og/eller organisatorisk, hvor opstartsgrupper kan henvende sig og opnå adgang til rådgivning, værktøjer og relevante kontakter.

3. Udvikl en mentorordning

Erfarne beboere og projektledere fra eksisterende bofællesskaber kan fungere som mentorer for nye grupper og dele praktiske erfaringer fra deres egen etableringsproces.

4. Indgå samarbejdsaftaler med nøgleaktører

Etablere partnerskaber med banker, kommuner, fonde og aktører med adgang til jord og bygninger, så opstartsgrupper lettere kan navigere i disse dele af etableringsprocessen.

5. Afprøv modellen i en pilotfase

Ordningen kan afprøves som et pilotprojekt med et begrænset antal opstartsgrupper for at teste modellen og justere den, før den eventuelt skaleres.

Eksempel: La Dinamo (Spanien) - integreret rådgivning og adgang til finansiering

La Dinamo fungerer som en "one-stop" tjeneste, hvor opstartsgrupper får samlet støtte gennem etableringsprocessen. Modellen består af to trin: et *medlemskab*, der giver adgang til viden, værktøjer og netværk samt en *konsulentordning*, hvor grupper følges gennem etableringen, fra køb af grund til byggeri, jura og finansiering.

En central styrke i modellen er dens institutionelle partnerskaber. La Dinamo samarbejder med den etiske finansieringsinstitution Coop57, som kan tilbyde lån til projekterne, og har

samtidig et tæt samarbejde med Barcelona Kommune, der stiller kommunale grunde og bygninger til rådighed på favorable vilkår. Derudover kan projekterne tilgå offentlige støtteordninger til almene boliger. La Dinamo har indtil nu støttet mere end 60 opstartsgrupper.

Eksempel: COOP link (Holland) - national vidensplatform og procesmodel

Cooplink fungerer som nationalt videns- og netværkscenter for fællesskabsbaserede boformer i Holland. Deres primære rolle er at forbinde borgere, kommuner, forskere og boligorganisationer og gøre etableringsprocessen lettere. En central del er en struktureret procesmodel i syv faser, der guider grupper fra idé til realisering. Hver fase er koblet til konkrete værktøjer, guides og arbejdsdokumenter på organisationens vidensplatform. I stedet for selv at levere omfattende rådgivning fungerer Cooplink primært som videnshub og netværksplatform, der synliggør projekter og kobler aktører i boligsektoren sammen. Netværket omfatter i dag mere end 70 projekter, enten i udvikling eller realiserede.

Eksempel: Les Pas-Sages (Frankrig) - standardiserede værktøjer og behovsbaseret rådgivning

Fungerer som en "one-stop" konsulentorganisation for kooperative og ikke-spekulative fællesskaber. Organisationen har udviklet en række plug-and-play værktøjer til nye fællesskaber, herunder standardiserede vedtægter, kontrakter og finansieringsmodeller. Rådgivningen er organiseret som en behovsbaseret følgeordning, hvor opstartsgrupper får adgang til sparring gennem typisk to år, mens de selv arbejder med at tilpasse og implementere dokumenterne. Målet er at give grupperne ejerskab over deres egen etableringsproces, frem for at konsulenterne driver projektet. Opstartsgrupper kan samtidig få adgang til delfinansiering gennem organisationens parallelle finansieringsstruktur CoopMutAtrice, som kan bidrage med op til 10% af projektets etableringsbudget. Les Pas-Sages har indtil videre støttet omkring 60 fællesskaber.

Eksempel: Cooperative Oasis (Frankrig) – finansiering kombineret med rådgivning

I modellen omkring Cooperative Oasis er finansiering koblet direkte sammen med rådgivning. Når et boligprojekt opnår finansiering gennem ordningen, følger der automatisk fire års konsulentstøtte med. Som der betales for. Modellen sikrer dermed, at projekter, der modtager finansiering, også har adgang til den nødvendige organisatoriske og juridiske støtte til at gennemføre deres projekt. Har støttet omkring 50 fællesskaber.

Eksempel: Projektlods (Sverige) – uddannelse og certificering af rådgivere

I Sverige blev der gennem et Erasmus+ støttet projekt udviklet et uddannelsesforløb for 'projektlodser', som kan støtte opstartsgrupper i deres etablering. Uddannelsen består af otte moduler og afsluttedes med et certifikat. Formålet var at opbygge en gruppe af rådgivere med fælles kompetencer i blandt andet organisering, finansiering og procesfacilitering. Projektet blev gennemført i samarbejde med flere partnere, herunder Bofællesskab.dk fra Danmark.

ANBEFALING 2: Luk finansieringsgab i etableringsfasen - opret en investeringsfond til fællesskabsbaserede boligprojekter

Etablering af nye fællesskabsbaserede boformer kræver adgang til finansiering i de faser, hvor projekterne endnu ikke er realiseret. Det gælder både ved køb af jord eller eksisterende bygninger samt ved nybyggeri og omfatter typisk både start-, mellem- og slutfinansiering. Netop etableringsfasen udgør ofte den største barriere for nye projekter.

Anbefalingen er derfor at arbejde for at etablere en fælles finansieringskonstruktion, hvor kapital fra eksisterende bofællesskaber og/eller investeringer fra andre investorer kan samles. Herfra kan der ydes lån til nye fællesskabsbaserede boligprojekter og eventuelt til eksisterende fællesskaber med midlertidige finansieringsbehov.

Internationale erfaringer viser, at sådanne konstruktioner kan organiseres på flere måder, eksempelvis som en investeringsfond, et aktieselskab eller en anden juridisk struktur, afhængigt af målsætningen og de involverede samarbejdspartnere.

Hvis initiativet primært drives af interesseorganisationer, kan en selskabskonstruktion, f.eks. et aktieselskab, juridisk være relativt enkelt at etablere. Indgår banker, fonde eller andre finansielle institutioner som samarbejdspartnere, kan der etableres en egentlig investeringsfond, som dog omfattes af kompleks og ressourcekrævende finansiell lovgivning.

Finansieringskonstruktionen vil generelt stå stærkest, hvis den udvikles i partnerskab med etablerede finansielle aktører som banker, fonde eller pensionskasser. Men den kan også etableres som en særskilt investeringsenhed eller 'underfond' i en eksisterende finansiell institution, eksempelvis i samarbejde med Merkur Andelskasse, hvor bankens kunder vil kunne investere i nye bofællesskaber. Med et begrænset økonomisk afkast, men et højt socialt og værdimæssigt afkast.

Selve modellen kan designes på forskellige måder afhængigt af, hvilken kapital man ønsker at mobilisere, og hvilke vilkår der skal gælde for lån og investeringer. Kortlægningen viser eksempler på konstruktioner, der arbejder med kapital fra eksisterende fællesskaber, med værdibaserede eller såkaldte meningsinvestorer, eller i enkelte tilfælde med donationer og crowdfunding. Sidstnævnte, som f.eks. i den danske Andelsgårde-model (månedlige medlemsbidrag) eller Christianias folkeaktie (donationer som støtte), er endnu ikke forsøgt skaleret til boligprojekter.

Styrken ved en fælles finansieringskonstruktion i modsætning til enkeltstående låneaftaler – er, at det er en skalérbar model, hvor kapital og risiko kan fordeles på tværs af flere projekter og investorer. Man kan være mange, der bidrager med finansiering og der vil være flere projekter, der bliver investeret i eller lånt til samtidig. Det giver mulighed for at tilbyde en bred portefølje, hvor man som meningsinvestor kan vælge at investere i ét projekt eller sprede sin

investering over hele porteføljen. Ekopia i Skotland (se eksempel) er en investeringsfond med en portefølje på typisk 6–8 fællesskabsbaserede boligprojekter, hvor investorer kan vælge enten at investere i ét af projekterne eller i hele porteføljen. Det kan både mobilisere kapital samt reducere risikoen for den enkelte investor.

Men - er det risikabelt at investere i bofællesskaber?

Som Social- og Boligstyrelsen påpeger i analysen af salgspriser for ejerboliger i bofællesskaber (2023), udgør boliger i fællesskabsbaserede boformer en stabil investering. Ligesom andre boliger og grunde i Danmark følger de den generelle værdistigning på boligmarkedet. Analysen viser samtidig, at den sociale værdi, der opstår i bofællesskaber, også omsættes til økonomisk værdi: ejerboliger i bofællesskaber opnår generelt højere salgspriser end sammenlignelige boliger i de omkringliggende områder. Men det kræver fortsat en aktiv indsats at synliggøre denne (ønskede) stabilitet over for finansielle aktører. Mange banker og investorer mangler erfaring med fællesskabsbaserede boligprojekter og vurderer ofte projekterne som mere usikre, end data tilsiger. At dokumentere og kommunikere den økonomiske robusthed i bofællesskaber er derfor en vigtig del af interesseorganisationernes arbejde med at forbedre adgang til finansiering.

Hvor skal finansieringen komme fra?

En fælles finansieringskonstruktion kan opbygges på forskellige måder afhængigt af hvilke kapitaltyper, man ønsker at mobilisere. Erfaringer fra andre europæiske lande viser, at finansieringen typisk kommer fra tre hovedkilder: eksisterende fællesskaber, værdibaserede investorer samt mere traditionelle investorer.

Likviditet fra eksisterende FBBer

Mange etablerede fællesskabsbaserede boformer har en vis likviditet stående på deres bankkonti, som i praksis ikke anvendes aktivt. Det kaldes 'sovende penge'. Denne kapital rummer et potentiale for at blive kanaliseret ind i en fælles finansieringskonstruktion og dermed støtte etableringen af nye fællesskaber. Dog kan der være nogle kulturelle udfordringer med at låne penge ud på solidarisk vis, i Danmark, hvor vi er mere økonomisk uafhængige end i mange andre lande. Et fællesskab, der endelig er lykkedes og har en reservekapital, vil muligvis tøve med at risikere denne på opbygning af andre fællesskaber. En bestyrelse i en forening vil naturligt være forsigtig med foreningens midler, som er 'andre menneskers penge'.

Et fungerende eksempel er den franske finansieringskonstruktion **CoopMutAtrice**, som er organiseret som et aktieselskab. Her kan eksisterende fællesskaber investere overskydende likviditet i fonden som aktionærer. Til gengæld får de adgang til selv at optage lån gennem konstruktionen, hvis behovet opstår. Kapitalen anvendes til at yde lån til opstartsgrupper – typisk som mellemfinansiering, til en lav rente på op til 0,8%, med vilkår om tilbagebetaling, så snart projekterne opnår mere permanent finansiering.

Et dansk eksempel er Økosamfundet Hallingelille, hvor grundejerforeningen Hallingelille har lånt 300.000 kr. ud af sin egenkapital (rentefrit), for at støtte en ny forenings opkøb af et olle kolle, internt i økosamfundet.

Friværdis fra eksisterende FBBer

Ud over likviditet har mange eksisterende fællesskaber opbygget friværdis i deres ejendomme, som potentielt kan anvendes som sikkerhed eller kapital i en fælles

finansieringsmodel. Dermed kan etablerede fællesskaber bidrage til at finansiere nye projekter, i en FBB-til-FBB finansieringsmodel.

Et eksempel er 'Fonden for flere kollektiver'. Her stiller eksisterende kollektiver friværði i deres ejendomme til rådighed for fonden, som derefter kan anvende kapitalen til at yde lån eller investeringer i etableringen af nye kollektiver. Modellen gør det muligt at omsætte den værdi, der allerede er opbygget i eksisterende fællesskaber, til kapital, der kan hjælpe nye fællesskaber i gang. Modellen eksisterer som vision med eksempel, men mangler skalering.

Individuelle meningsinvestorer

En anden mulighed er at mobilisere kapital fra såkaldte meningsinvestorer (impact investors). De stiller kapital til rådighed for projekter, der skaber social, miljømæssig eller samfundsmæssig værdi, og accepterer ofte et meget begrænset – eller intet – finansielt afkast. I CoopMutAtrice kan også privatpersoner investere på denne måde. Investorerne kan trække deres kapital ud igen over tid og kan vælge at få investeringen inflationsreguleret op til 2% om året. Der udbetales normalt nogen forrentning.

Traditionelle investorer

En finansieringskonstruktion kan også designes, så den tiltrækker mere traditionelle 'normative' investorer, der forventer et økonomisk afkast. I sådanne modeller tilbydes en moderat forrentning, ofte differentieret efter projekternes risikoniveau.

I eksemplet med **Ekopia i Skotland** investerer investorer i en portefølje af fællesskabsbaserede boligprojekter. Her varierer forrentningen typisk mellem ca. 2% og 4,5 %, afhængigt af projektets profil og risiko. I flere tilfælde udbetales renter dog kun, hvis projektet har overskuddet til det.

Vilkår for lån og investeringer

Ud over spørgsmålet om, hvor kapitalen skal komme fra, kræver etableringen af en finansieringskonstruktion tydelige kriterier for, hvordan projekter kan få adgang til finansiering, og hvilke vilkår, lån eller investeringer skal gives på. Et centralt valg er, om finansieringen skal dække hele etableringsfasen eller kun en del af den.

Hel finansiering kan sikre, at et projekt kan realiseres, da hele etableringskapitalen stilles til rådighed. **Delfinansiering** kan fungere som løftestang for at opnå anden finansiering, f.eks. ved at gøre det lettere for projektet at opnå realkreditlån.

Internationale erfaringer viser begge modeller. Den franske finansieringskonstruktion **CoopMutAtrice** yder typisk delfinansiering til opstartsgrupper, mens **Ekopia i Skotland** i nogle tilfælde finansierer hele projekter. I Danmark arbejder **Fonden for Flere Kollektiver** med en tredje model, hvor friværði fra eksisterende kollektiver kan anvendes som garanti, så nye fællesskaber lettere kan opnå lån i den almindelige finanssektor. Dette er dog fortsat mest en vision, som en juridisk struktur er skabt til, men nu skal afprøves og vise sit værd.

Melleffinansiering eller langsigtede investeringer

Et centralt valg er, om finansieringen skal gives som kortvarige melleffinansieringslån eller som langsigtede investeringer. Melleffinansiering er midlertidigt og gør det muligt for

projekter at komme i gang, men skal tilbagebetales så hurtigt som muligt, typisk når permanent finansiering er på plads. Fordelen ved denne model er, at kapitalen kan genanvendes og cirkulere videre til nye projekter. Langsigtede investeringer binder kapitalen i projekter over længere tid, men kan give større stabilitet i finansieringen. I de internationale eksempler, der er analyseret, gives lån typisk som mellemfinansiering, mens investeringer oftest har en længere tidshorisont.

Rente eller ej?

At arbejde med meningsinvestorer eller normale investorer nødvendiggør en refleksion over rentevilkår. Hvor meget skal man tage i 'betaling' for at støtte nye FBB'er?

Hvis kapitalen kommer fra traditionelle investorer, vil der som regel være en forventning om en form for forrentning, mens meningsinvestorer kan have et mere altruistisk motiv.

Renten på lån kan enten afspejle investorens forventede afkast direkte eller fastsættes på en måde, der samtidig kan opbygge kapital i selve finansieringskonstruktionen eller støtte driften. Eksempelvis kan en investering være forrentet med 2%, mens FBB-låntageren betaler 3% i rente. Forskellen kan anvendes til at opbygge finansieringskonstruktionens kapital og dermed øge muligheden for at finansiere flere projekter over tid, men også til drift.

Hvilke slags FBB'er kan modtage finansiering?

Et centralt spørgsmål er, hvilke typer fællesskabsbaserede projekter, der skal kunne få adgang til denne form for fællesskabsorienteret finansiering. Det kan kræve, at projekterne lever op til bestemte kriterier – eksempelvis at de arbejder med ikke-spekulative ejerformer eller langsigtet fælles ejerskab. Finansieringsvilkårene kan differentieres efter projektets karakter. Projekter med klare sociale formål og ikke-spekulative strukturer kan tilbydes mere fordelagtige lån, mens projekter med markedsbaserede modeller kan modtage finansiering på mere markedsnære vilkår.

Det er samtidig vigtigt at være tydelig om forventningerne: projekter, der ikke begrænser muligheden for fremtidige kapitalgevinster, kan ikke forvente at modtage kapital fra meningsinvestorer, som netop stiller deres midler til rådighed for projekter med et tydeligt socialt eller samfundsmæssigt formål.

Eksempel: CoopMutAtrice (Frankrig) – fællesskabsbaseret kapitalpulje

CoopMutAtrice (CMA) som kooperativt aktieselskab samler kapital fra eksisterende ikke-spekulative bofællesskaber og meningsinvestorer. Kapitalen anvendes til at yde lån til nye og eksisterende ikke-spekulative bofællesskaber. Modellen gør det muligt for fællesskaber at støtte etableringen af nye fællesskaber gennem fælles finansiering. I 2025 havde CMA modtaget kapital fra 55 meningsinvestorer, investeret i 15 projekter og opbygget en samlet kapital på omkring 2 millioner euro.

Eksempel: Ekopia (Skotland) – investeringsfond med portefølje af projekter

Fonden mobiliserer kapital fra individuelle investorer og investerer i en portefølje af fællesskabsbaserede projekter, herunder udvikling af økosamfund. Hvert projekt præsenteres som et investeringsprodukt med oplysninger om risikoniveau, minimumsinvestering, investeringsperiode og forventet rente. Afkastet ligger typisk mellem

3-5 % afhængigt af projektets risiko, og minimumsinvesteringen er normalt £500. I 2025 havde Ekopia 340 medlemmer, administrerede aktiver for cirka 2,4 millioner pund og investerede i syv projekter.

Eksempel: Fonden for Flere Kollektiver (Danmark) – brug af friværdis som garanti

Her arbejdes med en model, hvor eksisterende kollektiver stiller friværdis i deres ejendomme til rådighed som sikkerhed, altså garanti. Denne sikkerhed vil kunne anvendes til at hjælpe nye kollektiver med at opnå lån i den almindelige finanssektor. Modellen gør det muligt at omsætte værdier opbygget i eksisterende fællesskaber til finansiel støtte for nye fællesskaber - men mangler skalering udover det første projekt.

Anbefaling 3: Dialogarbejde målrettet den offentlige sektor - opbyg forståelse og handlekraft i mødet med det politiske system

De foregående anbefalinger kan meget vel realiseres gennem et styrket samarbejde mellem interesseorganisationer. Men at skabe et bedre fundament for FBBer kræver desuden løbende politisk velvilje og handling samt et tæt samarbejde med beslutningstagere.

Anbefalingen er at identificere de til enhver tid siddende boligpolitiske ordførere i Folketinget. Tag kontakt til dem, indled dialog og skab kendskab til hinanden, gør opmærksomhed på interesseorganisationernes positioner og anbefalinger, foreslå FBB i boligpolitiske udspil.

Vær opmærksom på boligpolitiske udspil og deltag i konferencer, høringer mm. Gør dette til en integreret del af organisationernes arbejde.

Anbefaling 4: Lovforslag om juridisk og økonomisk anerkendelse af FBB. - fra gråzone til anerkendt organiseringsform

Målet er at arbejde for en juridisk anerkendelse af fællesskabsbaserede boformer (FBB) som en selvstændig organiseringsform i dansk lovgivning. Med den voksende interesse bliver det stadig mere relevant at definere, hvad en FBB er – også juridisk. En formel anerkendelse vil kunne skabe mere klare rammer for organisering, planlægning og finansiering.

Baggrunden er, at FBBer i dag passer dårligt ind i de eksisterende juridiske kategorier. De fleste projekter kombinerer flere funktioner og sektorer – boliger, fællesarealer og i nogle tilfælde også landbrug eller mindre erhverv. For at fungere i praksis ender mange derfor med at måtte organisere sig gennem flere parallelle juridiske konstruktioner, eksempelvis en forening, en andelsboligforening, et AMBA eller lignende. Det skaber unødigt kompleksitet og kan føre til modstridende regler.

Anbefalingen er baseret på et italiensk eksempel, hvor en gruppe interesseorganisationer er gået sammen om at formulere et lovforslag til at anerkende og regulere FBBer som en særskilt organiseringsform på samme plan som foreninger, AMBA'er osv.

Med FBBer som en voksende andel af den danske boligsektor bliver det i stigende grad relevant at definere, hvad en FBB er, også juridisk, for at kunne lave passende reguleringer af dem. Med juridisk anerkendelse kan der vindes forskellige rettigheder som f.eks. rettigheder til bosætning i landzonen, som et eksempel i East Cambridgeshire i England viser - eller rettigheder til den foreslåede statslige lånegaranti.

I udarbejdelsen af et lovforslag, hvor fællesskabsbaserede boformer oprettes som en særskilt organiseringsform, skal der gøres en række nødvendige overvejelser. Med inspiration fra lovforslaget i Italien, skal reguleringen af FBBer som minimum inkludere:

- Regulering af relationer mellem medlemmer, deres rettigheder og ansvar. Her er en særlig mulighed for at definere bofæller i en officiel relation.
- Hvad der er skattepligtigt og hvad der ikke er i fællesskabet; ejendomsværdiskat, fælles arbejde, interne ydelser mm.
- Regulering af FBBers relation til andre samfundsaktører, f.eks. ved at definere FBBer som hverken privat eller erhverv, men en tredje blandet type. Dette vil have indflydelse på, hvordan de anskues ift. planloven, realkreditloven og skattelovgivningen.
- Skal FBBer anses som én eller flere boenheder? Dette vil have indflydelse på, hvordan de anskues ift. planloven.
- Hvad vedtægterne skal inkludere, for at organisationen kan defineres som en FBB.
- Kan både de mere spekulative og de ikke-spekulative FBBer inkluderes, hvordan er rammen sat? Spørgsmålet om spekulation er svær, da man ikke kan løse et systemisk problem på individuel basis - og ikke altid har til hensigt at tjene penge.

Eksempel: Recognition and regulation of intentional communities (Italien):

Lovforslag om at anerkende 'intentional communities' som en del af den 3. sektor i italiensk lov, der udformer, hvordan de reguleres og hvilke rettigheder, de har. Forslaget er udarbejdet på tværs af italienske interesseorganisationer og bliver evalueret igen i 2026.

Eksempel: Community-Led Development, Supplementary Planning Document, East Cambridgeshire. Kommunalplanstillægget i East Cambridgeshire District i England er et eksempel på, hvilke rettigheder der kan opnås, hvis man som FBBer defineres. Et kommuneplantillæg giver FBBer mulighed for at undtages fra den almindelige planlægningslov, særligt til at bygge uden for byzoner "hvor boliger normalt ikke ville være tilladt" og regulerer samtidigt, under hvilke forhold det er muligt.

Anbefaling 5: En ny fællesskabsbaseret boligmodel med realkreditadgang

I lyset af de udfordringer, som den nuværende andelsboligmodel møder i praksis, anbefales det at undersøge potentialet for en **ny FBB juridisk og finansiell boligform**. Formålet er at udvikle en model, der skaber et **reelt tredje alternativ mellem ejerbolig og den nuværende andelsboligform**, og som i højere grad matcher nutidens behov for fælles ejerskab, langsigtet stabilitet og adgang til kollektiv finansiering.

Foreslåede hovedprincipper i modellen

1. Andelslignende organisering

Boligformen organiseres som en demokratisk, fællesejet konstruktion, hvor beboerne ejer og forvalter ejendommen i fællesskab gennem en selvstændig juridisk enhed.

2. **Realkreditfinansiering op til 80% som fælles lån**

Projektet finansieres med et fælles realkreditlån på linje med ejerboliger, hvilket kan reducere finansieringsomkostninger væsentligt sammenlignet med banklån.

Strategisk potentiale

En sådan model vil kunne:

- reducere afhængigheden af developer-drevne bofællesskaber
- skabe lettere adgang for unge og mindre kapitalstærke grupper
- give banker og realkreditinstitutter en mere standardiserbar "hyldevare"
- understøtte ikke-spekulative og langsigtede betalbare boligformer
- placere Danmark stærkt i forhold til EU's fokus på 'cooperative and community-led housing' i Affordable Housing Plan

Kræver videre afklaring

Forslaget kræver nærmere analyse af:

- ændringer i **realkreditloven**, så FBBer vil kunne opnå nemmere adgang.
- tilpasninger i **skattelovgivningen**, så der sikres tydelighed omkring rentefradrag samt ejendomsværdiskat (som pt er inkonsistent) for ikke-spekulative projekter. Hvis der blev klarhed på dette område, ville det være en stor hjælp til etableringen af flere foreningsbaserede FBBer og til sikring af eksisterende, da ikke-spekulative boliger som udgangspunkt ikke betaler ejendomsværdiskat. Men behandlingen af sager er lemfældig og tilfældig.
- juridisk konstruktion ift. hæftelse, overdragelse og misligholdelse
- forholdet til eksisterende regler for andelsboliger og ejerforeninger.

Modellen skal udvikles som et **juridisk policy-spor sammen med advokater og finansielle aktører**, med henblik på at teste dens realiserbarhed i en dansk kontekst, som et dansk svar på European Affordable Housing Plan.

Konklusion

Samlet set peger analysen på et tydeligt strukturelt misforhold: Fællesskabsbaserede boformer rummer et stort samfundsmæssigt potentiale, men mødes fortsat af et system, der ikke er designet til dem. Barriererne er ikke enkeltstående, men systemiske og indbyrdes forbundne: finansiering, jura, planlægning og manglende viden forstærker hinanden og gør realisering unødigt vanskelig.

Konsekvensen er, at mange projekter aldrig bliver til noget, på trods af både efterspørgsel og dokumenterede positive effekter. Samtidig viser både europæiske erfaringer og eksisterende analyser, at disse boformer kan være stabile og langsigtede investeringer – og dermed ikke den højrisiko, de ofte antages at være.

Der er derfor behov for et reelt systemskifte: fra en tilgang præget af standardisering og

forsigtighed til en, der aktivt muliggør og understøtter diversitet i boligformer. Det kræver koordineret handling på tværs af aktører – interesseorganisationer, finanssektor og det offentlige – samt udvikling af nye modeller og forslag, der bedre kan matche virkeligheden for fællesskabsbaserede projekter.

Kun ved at adressere disse strukturelle barrierer kan vi gå fra enkeltstående pionerprojekter til en bredere, bæredygtig udvikling af fremtidens fællesskabsbaserede boligformer. Det er det, der bør udgøre en væsentlig del af interesseorganisationernes arbejde og samarbejde.

Hvis vi som organisationer ikke samler vores erfaringer, politiske stemmer og rådgivningskapacitet nu, risikerer vi, at fremtidens fællesskabsbaserede boligformer alene formes af markedets logikker. Hvis vi derimod handler sammen, kan vi skabe et nyt institutionelt fundament for boligformer, der bygger på demokrati, fællesskab og langsigtet bæredygtighed.

Referencer

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

Fremtidens boligfællesskaber. Stresstest af indsigter. Instituttet for Fremtidsforskning, 2021

Analyse af salgspriser for ejerboliger beliggende i bofællesskaber, Social- og Boligstyrelsen, 2023