



# Borgerforslag - støtterblanket

Du kan bruge denne blanket til at støtte et borgerforslag, hvis du ikke kan bruge den digitale løsning på borgerforslag.dk.

Der er ingen forpligtelser forbundet med at være støtter af et forslag.

Dine personoplysninger bliver ikke offentliggjort, når du er støtter af forslaget. Vi henviser i øvrigt til politikken for, hvordan vi behandler personoplysninger, på borgerforslag.dk. Du kan se et uddrag af persondatapolitikken med de relevante afsnit for støttere nedenfor.

### Sådan støtter du ikkedigitalt et borgerforslag

1. Når du har udfyldt blanketten og underskrevet den, skal du sende den som fysisk post til Folketinget, Christiansborg, 1240 København K, att.: Borgerforslag.
2. Når Folketingets Administration har modtaget blanketten, kontrollerer administrationen ved at slå op i Det Centrale Personregister (CPR), at du har stemmeret til folketingsvalg. Herefter registrerer vi din støtte i systemet, og du modtager en bekræftelse pr. brev eller e-mail på, at din støtte er registreret.

### Titel

BOLIGER UDEN S P E K U L A T I O N

Id: FT-19625

### Forslag

Folketinget opfordres til at indføre en ny boligform:

"Spekulationsfri Andelsboligforeninger" (SAB),

Gennem en lovændring med følgende elementer:

- **Maksimalpris uden spekulation:** SAB-boliger skal værdiansættes ud fra ejendommens anskaffelsespris inkl. stiftelsesomkostninger plus en objektiv prisudvikling (f.eks. baseret på inflation). Dette sikrer, at andelsværdierne kun stiger i takt med den reale udvikling og ikke via spekulationsdrevne gevinster.
- **Lowværn mod spekulation:** Loven skal forhindre spekulation i SAB-andele. Det betyder bl.a. at overdragelsespriserne ikke må overstige den fastsatte maksimalpris, og at belåning af andelene begrænses (andele må ikke belånes fuldt ud), så der ikke kan geares kunstigt til overpriser.
- **Støttet finansiering:** Der indføres lempeligere lånevilkår for SAB-foreninger og andelshavere, herunder adgang til statsgaranterede lån eller direkte statsstøtte, for at gøre det økonomisk muligt at etablere nye SAB-foreninger.
- **Incitament til byggeri af SAB:** Regeringen skal skabe incitament til bygherrer og kommuner til at opføre SAB-foreninger som led i en bredere boligpolitik. Dette kan f.eks. ske via planlovgivning, tilskud eller krav om, at en andel af nye boliger i byudviklingsområder opføres som SAB.

Med disse tiltag vil SAB blive en reel tredje boligform ved siden af andels, ejer- og lejeboliger, der tilbyder boligsøgende en prismæssigt overkommelig og spekulationsfri boform.

### Bemærkninger til forslaget



### Spekulationsfri Andelsboligforeninger (SAB) – bolig uden spekulation

#### Introduktion:

Boligpriserne i Danmark er eksploderet, og almindelige lønmodtagere presses i dag ud af byerne. Hjemmet er blevet et investeringsobjekt, mens sygeplejersken og politibetjenten må opgive drømmen om at købe en bolig nær arbejde og familie. Formålet med dette borgerforslag er at indføre spekulationsfri andelsboligforeninger (SAB) – en boligform, der gør boliger til at betale for almindelige danskere ved at fjerne incitamentet til boligspekulation. SAB-modellen begrænser fortjenesten ved salg og fastholder boligernes værdi i fællesskabets hænder. Nu er det tid til handling, så boligen igen bliver et hjem frem for en vare.

#### Behov for politisk handling

Skiftende regeringer har taget enkelte skridt – f.eks. indgrebet mod boligspekulanter som "Heimstaden" og "Blackstone" og aftalen om at opføre 22.000 flere almene boliger – men de store reformer, der skulle gøre boligmarkedet retfærdigt, er udeblevet. I 2022 meldte daværende boligminister ud, at andelsboligen igen skulle være et billigt alternativ frem for et spekulationsobjekt, og ministeriet arbejdede på en model for spekulationsfrie andelsboliger. Men her i 2025 er intet af det realiseret, og imens boligministerne løbende udskiftes på Christiansborg er boligpriserne er kun steget yderligere. Almindelige borgere vil nok spørger sig selv, hvor længe politikerne vil nøjes med løfter frem for handling.

Andre lande har imidlertid bevist, at det kan lade sig gøre at tæmme boligspekulation med modig og visionær politik. I Wien bor over 60% af indbyggerne i boliger, der er offentligt eller "kooperativt" ejede uden profit, hvilket holder huslejerne nede. I Zürich er over en fjerdedel af boligerne non-profit, og man har vedtaget at øge denne andel til 33% inden 2050 for at modvirke prisexplosioner. Disse eksempler viser, at politisk vilje kan sikre blandede byer med plads til alle indkomstgrupper. Danmark bør tage ved lære af sådanne tiltag – nu er det tid til, at Folketinget omsætter ord til handling og skaber de nødvendige rammer for spekulationsfri andelsboliger.

#### Økonomisk analyse

De seneste årtier er boligpriserne løbet langt foran lønningerne. Især i de større byer er prisstigningerne ekstreme: I København koster en ejerlejlighed nu omkring 56.000 kr. pr. kvadratmeter – dobbelt så meget som for ti år siden. Ingen almindelige lønmodtageres indkomst er fordoblet på ti år, så resultatet er, at selv familier med pæne indkomster har svært ved at købe en passende bolig. Boligmarkedet har kort sagt udviklet sig til A og B-hold, som kun nogen har adgang til.

Boligen er samtidig blevet en vare, hvor profitten er førsteprioritet. Skattefri værdistigninger på ejerboliger og stigende huslejer for lejere udvider konstant velstandskløften mellem dem, der ejer, og dem, der lejer. Hvis vi intet foretager os, risikerer vi tilstande som i London eller New York, hvor kun de færreste har råd til en ordentlig bolig. Vi må derfor tænke nyt og indføre boligformer, der bryder den onde cirkel. Spekulationsfri andelsboliger er et oplagt redskab til at sikre, at almindelige mennesker igen kan få fodfæste på boligmarkedet uden at skulle være millionærer.

#### Eksempler på idéfasen af SAB-foreninger i praksis

Boligforeningen AAB i København har tidligere forsøgt sammen med en udvikler at lancere et projekt, hvor andelsboligerne ikke kan blive spekulationsobjekter. Beboerne skulle kun finansiere omkring 20% af boligens pris kontant, mens resten dækkes af fælles realkreditlån, og andelskronen måtte kun stige i takt med den almindelige prisudvikling. Ifølge daværende AAB's direktør handlede det om at "tage luften ud af boligspekulationen", så priserne ikke når et niveau, hvor almindelige mennesker ikke kan være med. Men projektet blev desværre allerede smidt i skraldespanden, før det blev en realitet.



Også i udlandet findes velfungerende eksempler. I Tyskland har omkring 2.000 bolig "kooperativer" tilsammen over 2,2 millioner boliger, der drives efter non-profit principper. I New York City findes næsten 100 "kommunalt støttede andelsforeninger" med tilsammen over 44.000 boliger, hvor fortjenesten ved salg er begrænset. Disse erfaringer viser, at idéen om spekulationsfri boliger kan fungere både i mindre skala og i hele byer, når de rette rammer er til stede.

### Social og økonomisk effekt af SAB

En spekulationsfri andelssektor vil gavne samfundet på flere planer. Socialt set kan SAB styrke sammenhængskraften ved at give blandede boligområder, hvor folk med almindelige indkomster kan blive boende side om side med højere indkomster. Det skaber mere mangfoldige nabolag og modvirker den polarisering, vi ser, når kun de allermest velhavende har råd til at eje bolig. Som skiftende boligministre har påpeget, er blandede byer afgørende for et sammenhængende samfund – netop dét understøttes af SAB, fordi sygeplejersken og skolelæreren ikke tvinges ud af byen pga prisstigninger.

Økonomisk vil SAB betyde, at en del af boligmarkedet afkobles fra spekulation. Når andelsboliger ikke kan sælges med kæmpe fortjenester, forsvinder incitamentet for boliger handles for profitmaksimering. Priserne vil stige mere langsomt og moderat og afspejle naturlige og reelle stigninger - frem for bobletendenser ala finanskrisen. Det giver unge familier, almindelige lønmodtagere, førstegangskøbere eller pensionisten en reel chance for at komme ind på boligmarkedet gennem SAB-modellen. Selvom de ikke kan score en stor gevinst ved salg, opnår de stabile boligudgifter og en opsparing i form af andelsværdien. På sigt mindsker det uligheden mellem dem, der ejer bolig, og dem, der lejer, fordi flere får del i boligformuer uden at vi puster til en ny boligboble. Kort sagt er SAB ikke kun socialt retfærdigt, men også en økonomisk bæredygtig vej frem for det hele vores samfund.

### Sammenligning med eksisterende boligmodeller

For at sætte SAB i perspektiv sammenlignes med de boligformer, vi kender i dag:

- Almene boliger (lejeboliger uden profit): Her betaler beboerne husleje, der kun dækker omkostningerne, men de ejer ikke boligen. SAB deler det non-profit-princip med almene boliger, men giver beboerne medejerskab gennem andele. Det betyder, at man i en SAB både får en betalelig bolig og en ejers følelse af stabilitet og indflydelse – uden at profitmotiv driver huslejen op.
- Traditionelle andelsboliger: Andelsboligen var tænkt som et billigt alternativ til ejerboligen, men mange andelsforeninger har i dag ladet andelsværdierne stige med markedspriserne (valuarvurdering). Derfor koster nogle andelsboliger nu millioner, og sælgere kan høste store gevinster. En SAB-forening forpligter sig derimod til at fastholde værdien tæt på den oprindelige købspris (justeret for inflation). Således forbliver prisen på en SAB-andel overkommelig, og ingen kan spekulere i værdien.
- Ejerboliger: Ejerboligen giver fuld råderet og mulighed for fortjeneste, men kræver også en stor økonomisk indgangsbarriere og indebærer risiko for tab ved evt. prisfald.

SAB-modellen er en mellemvej: Beboerne investerer i deres bolig, men uden den høje barriere og uden udsigten til kæmpe fortjenester. For mange vil en SAB-andel være en realistisk vej til at opnå tryghed i boligen, som de ikke ville have på lejeboligmarkedet, uden og skulle lege russisk rulette, som ejerboligmarkedet kan være.

### Konkrete lovgivningsforslag

1. Lovfæstning af SAB-modellen: Folketinget bør ændre andelsboliglovgivningen, så en helt ny type forening implementeres – spekulationsfri andelsboligforening – defineres. Disse foreninger skal låse andelsværdien til den oprindelige anskaffelsessum + stiftelsesomkostninger (evt. reguleret for inflation) og en betingelse er de ikke senere må overgå til valuarvurdering. Dette sikrer, at SAB-boliger forbliver prisoverkommelige også 10-20-30 år ud i fremtiden.
2. Økonomisk støtte og finansiering: Etabler særlige støtteordninger, der hjælper nye SAB-foreninger i gang. Staten kan tilbyde lånegarantier til foreningernes realkreditlån for at sikre lav rente, og pengeinstitutter bør opmuntres til at yde lån til andelshavernes indskud på favorable vilkår (f.eks. små indskudslån med kort



løbetid).

3. Byudviklingsincitamerter: Kommunerne bør få mulighed for at reservere en andel af nye boligprojekter til SAB. For eksempel kan lokalplaner kræve, at en vis procentdel af boligerne i større nybyggerier etableres som spekulationsfrie andelsboliger – på samme måde som man allerede i dag kan stille krav om almene boliger. Kommuner kan også tilbyde billigere byggegrunde eller ekstra byggeretter til SAB-projekter som incitament.

4. Styrket tilbudspligt til lejere: Gør det lettere for lejere at overtage deres ejendom som en SAB-forening, når (enhver) udlejningsejendom sælges. Staten og kommuner bør give økonomisk støtte (f.eks. garanti eller lån til køb), så lejere bedre kan udnytte deres forkøbsret og konkurrere med investorers bud. Dermed forbliver flere boliger på lokale hænder frem for at blive opkøbt af 3. mand.

5. Partnerskab med fx eksterne eller almene boligorganisationer: Gør det let for fx eksterne eller almene boligselskaber at opføre SAB-boliger som supplement til deres almene boligbyggeri. Med klare rammer og evt. statslig støtte (fx grundkapitaltilskud) kan eksterne eller almene aktører indgå i blandede projekter, hvor almene lejeboliger og SAB-andelsboliger opføres side om side, eller ved erhvervelse af ny eller eksisterende boligmasse.

På den måde øger vi udbuddet af prisvenlige familieboliger, studieboliger og seniorbofællesskaber.

Med disse tiltag vil boligen igen kunne blive et trygt hjem fremfor et investeringsobjekt. Folketinget kan – ved at gennemføre dette forslag – sikre, at kommende generationer får råd til at eje en bolig uden at priserne løber løbsk. Det er et opgør med den uholdbare udvikling og et skridt mod et boligmarked, hvor der er plads til alle. Vi opfordrer derfor Folketinget til at handle nu og gøre visionen om spekulationsfri andelsboliger til virkelighed.

---

### Forslag stillet af

Christopher Bendixen  
Danmark Adressebeskyttelse

### Kontaktoplysninger

christopher@bendixestate.com  
60806017

### Medstillere

Marianne Husted  
Lejre

### Kontaktoplysninger

marianne@husted-co.dk  
42407119

Asbjørn Sonne Nørgaard  
Frederiksberg

asbjoern.sonne.noergaard@gmail.com

Erik Christian Høgsbro  
København

chogsbro@gmail.com  
40344551

Jan Hyttel  
København

jh@bo-vita.dk  
28183022

---



## Støtteerklæring

For borgere der ikke kan bruge den digitale løsning på borgerforslag.dk.

Jeg ønsker at være støtter for det borgerforslag, der fremgår af denne blanket.

**Fulde navn (skal udfyldes)**

**Adresse (skal udfyldes)**

**Postnummer (skal udfyldes)**

**By (skal udfyldes)**

**Cpr-nummer (skal udfyldes)**

**E-mail (hvis du ønsker en kvittering for registreringen af din støtte pr. e-mail)**

**Dato**

**Underskrift**

Med min underskrift bekræfter jeg, at jeg har læst forslaget, og at jeg har læst og accepteret samtykkeerklæringen nedenfor.

## Erklæring om samtykke for støttere

Jeg har læst og er indforstået med Politikken for behandling af personoplysninger i ordningen om borgerforslag. Du kan læse et uddrag af politikken på følgende side.

Jeg er indforstået med

- at personoplysninger om mig behandles som beskrevet, når jeg benytter ordningen,
- at jeg som støtter af et borgerforslag ikke kan trække min støtte tilbage, når jeg har givet den, og
- at jeg kun kan støtte det samme borgerforslag én gang.



### Sådan behandler vi dine personoplysninger på borgerforslag.dk

Når du anvender hjemmesiden borgerforslag.dk som hovedstiller af et borgerforslag, medstiller af et borgerforslag eller støtter af et borgerforslag, behandler vi nogle oplysninger om dig. Dette er nærmere beskrevet i det følgende.

### Derfor behandler vi dine personoplysninger

Vores formål med at behandle dine personoplysninger på borgerforslag.dk er at varetage de opgaver, der følger af:

- Lov nr. 1672 af 26. december 2017 om en ordning for borgerforslag med henblik på behandling i Folketinget. Loven er ændret ved lov nr. af 698 af 24. maj 2022.
- Bekendtgørelse nr. 843 af 8. juni 2022 om en ordning for borgerforslag med henblik på behandling i Folketinget.

De oplysninger, vi indsamler i forbindelse med borgerforslagsordningen, bruger vi ikke til andre formål, og vi videregiver dem ikke til andre.

### Særligt for ikkedigitale borgere

Borgere, som ikke benytter den digitale løsning på borgerforslag.dk, og som vi herefter kalder ikkedigitale borgere, kan i stedet benytte en papirbaseret løsning. De kan tilkendegive, at de ønsker at være hovedstiller, medstiller eller støtter af et borgerforslag, ved at indsende en blanket med de relevante oplysninger til Folketingets Administration med fysisk post.

Når vi modtager en blanket fra en ikkedigital borger, undersøger vi ved at slå op i Det Centrale Personregister, om borgeren har stemmeret til folketingsvalg. Det er en betingelse for at benytte borgerforslagsordningen, at man har stemmeret til folketingsvalg, og oplysningerne om stemmeret bruger vi til at sikre, at borgeren opfylder denne betingelse.

Det Centrale Personregister indeholder ikke oplysninger om valgret for personer med fast bopæl på Færøerne. Disse skal derfor afgive en erklæring om, at de har stemmeret til Folketinget. Erklæringen træder i stedet for Folketingets Administrations opslag af, at den pågældende har valgret, ved at slå personen op i Det Centrale Personregister. Hvis de ikke har et cpr-nummer, skal de i stedet oplyse deres færøske p-tal.

Hvis betingelsen om stemmeret er opfyldt, indtaster Folketingets Administration oplysningerne fra blanketten i systemet. Vi behandler de indtastede oplysninger på samme måde som de tilsvarende oplysninger om borgere, der har brugt den digitale løsning.

Læg mærke til, at vi gemmer korrespondance pr. post eller e-mail mellem Folketingets Administration og ikkedigitale borgere i Folketingets Administrations almindelige journal- og sagsbehandlingssystemer. Formålet er navnlig at sikre dokumentation af sagsbehandlingen, f.eks. for at kunne rekonstruere hændelsesforløb, hvis der skulle opstå uenighed mellem Folketingets Administration og borgere om administrationen af ordningen.

De blanketter, vi modtager fysisk, gemmer vi i et afgrænset tidsrum. Vi opbevarer dem bag lås, og de er kun tilgængelige for medarbejdere i Folketingets Administration, som har brug for at få adgang til oplysningerne i blanketterne for at varetage arbejdsopgaver i relation til borgerforslagsordningen.

### Sikkerhed og logning i den digitale løsning på borgerforslag.dk

Kommunikation mellem brugerne og systemet foregår via en krypteret og sikker forbindelse.

Systemet er hostet eksternt, og Folketingets Administration har indgået en databehandleraftale, som vi løbende kontrollerer.

Vi opbevarer data, som vi behandler i systemet, på servere, der fysisk befinder sig i EU.



### Dataansvarlig myndighed og kontakt

Folketinget er den dataansvarlige myndighed for borgerforslagsordningen.

Du kan kontakte Folketingets Administration med spørgsmål om, hvordan vi i Folketingets Administration behandler personoplysninger i forbindelse med borgerforslagsordningen. Du kan sende en e-mail til os på [borgerforslag@ft.dk](mailto:borgerforslag@ft.dk), eller du kan ringe til os på telefon 3337 5500.

Du kan også sende et brev til os:

Folketinget  
Att.: Borgerforslag  
Christiansborg  
1240 København K

Du kan også kontakte Folketingets Administrations databeskyttelsesrådgiver på e-mail [dpo@ft.dk](mailto:dpo@ft.dk) eller på telefon 3337 5500 eller ved at sende et brev att. databeskyttelsesrådgiveren.