

Social- og Boligstyrelsen
bolig@sbst.dk
cbgr@sbst.dk

BL – Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50
1554 København
Tlf: 3376 2000
www.bl.dk
bl@bl.dk

10. august 2026

Høringssvar – Høring vedrørende udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme

BL – Danmarks Almene Boliger har den 3. juli 2026 modtaget Høring vedrørende udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme.

Det er positivt, at der sker en videreførelse af ordningen, og at der nu sker en overførsel af ubrugte midler til næste år, samt at der sker en smidiggørelse af 12-måneders-reglen.

Lånevilkårene bør præciseres i bekendtgørelsen, herunder forhold vedrørende rentefrihed, tilbagebetalingsprofil, sikkerhed, prioritetsstilling og vilkår ved afhændelse. Samtidig bør det belyses, hvordan lånet påvirker huslejberegningen sammenlignet med det hidtidige tilskud.

Erfaringerne fra den hidtidige ordning har vist, at kravet om, at ejendomme alene kan erhverves i byer med mere end 20.000 indbyggere opgjort efter Danmarks Statistiks særlige byopgørelse, i praksis har vist sig at være uhensigtsmæssigt. Den anvendte metode har således medført, at byområder som fx Varde by, med reel efterspørgsel efter boliger og konkrete muligheder for ombygning af erhvervsejendomme, falder uden for ordningen.

Baggrunden for at anvende det særlige bykriterium har været, at der skal sikres en efterspørgsel efter boligerne også på længere sigt. Dette gælder jo også helt tilsvarende ved sædvanligt nybyggeri af almene boliger. En enkel løsning kunne være at stille krav om en analyse af det lokale boligmarked, hvilket Landsbyggefonden har en model for, som også vil blive anvendt i forhold til vurderinger af nedrivninger m.v., jf. nedenfor.

BL vurderer samlet set, at ordningerne kan udgøre et vigtigt redskab til at omdanne eksisterende bygningsmasse til almene boliger, bidrage til byomdannelse og styrke udbuddet af betalbare boliger. I den sammenhæng kan det vise sig at blive en udfordring, at rammen til omdannelse af eksisterende beboelsesejendomme til almene boliger reduceres markant med lovforslaget som følge af beskæringen af rammen. Afhængig af markedsudviklingen kan det ikke udelukkes, at der kan vise sig et større

potentiale, hvilket der bør være en løbende opmærksomhed på.

Den konkrete anvendelse af den hidtidige ordning har vist behov for, at kommuner ud fra en konkret vurdering bør have mulighed for at yde kommunal garanti, hvilket vil medvirke til den betalbare husleje. Endvidere kan der være behov for at præcisere anvendelse af de beboerdemokratiske regler, når en almen boligorganisation erhverver en privat udlejningsejendom.

Endelig skal opmærksomheden henledes på, at implementeringen af EPBD-direktivet om bygningers energimæssige ydeevne betyder, at der fra den 11. oktober 2025 alene kan erhverves bygninger, som enten har et energimærke B, eller som renoveres op til et energimærke B inden 2030. Det vil i sig selv begrænse ordningens potentielle udbredelse og krav til finansiering, hvilket støtter op om ønskerne til, at kravene til den bymæssige opgørelse bortfalder til fordel for en dokumentation af den lokale efterspørgsel på kort og lang sigt samt mulighederne for at yde kommunal garanti.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør