

Enhed:
Bolig**Sagsnr.:**
2026-7432**Dato:**
4. september 2026

Skrivelse om ændring af lovgivning om almene boliger, herunder maksimumsbeløb, afhændelse, nedrivning, sammenlægning og fonden for blandede byer

Med lov nr. 724 af 1. september 2026 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v. (Ændring af støtteordninger i fonden for blandede byer, forenkling af godkendelsesprocedurer for afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger og mulighed for at overstige maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for almene boliger m.v.) er der vedtaget ændringer af reglerne for det almene boligbyggeri. Social- og Boligstyrelsen har på grundlag heraf udsendt en række bekendtgørelser.

Med loven styrkes rammerne for alment boligbyggeri gennem en række tiltag:

- Reglerne om maksimumsbeløb for nye almene boliger gøres mere fleksible, så man i højpriskommuner kan beslutte at godkende en højere anskaffelsessum.
- Kommunens beslutningskompetence øges i sager om nedrivning og afhændelse af almene boliger, idet kravet om statslig godkendelse ophæves.
- I en række støtteordninger under fonden for blandede byer justeres reglerne og fordelingen af midler ændres.
- Der indføres en ny støtteordning under fonden for blandede byer for seniorbofællesskaber.

Lovforslaget med bemærkninger til de enkelte bestemmelser samt den vedtagne lov kan findes på [Folketingets hjemmeside](#).

I forlængelse af loven er der udsendt følgende bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 735 af 1. september 2026 om støtte til almene boliger m.v.
- Bekendtgørelse nr. 733 af 1. september 2026 om særlig støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber
- Bekendtgørelse nr. 736 af 1. september 2026 om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne
- Bekendtgørelse nr. 737 af 1. september 2026 om tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne
- Bekendtgørelse nr. 734 af 1. september 2026 bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger
- Bekendtgørelse nr. 738 af 1. september 2026 om grundkøbslån
- Bekendtgørelse nr. 742 af 1. september 2026 om ændring af bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme

- Bekendtgørelse nr. 741 af 1. september 2026 om støtte til etablering af almene boliger på småøerne, i ø-kommuner og i Bornholms Regionskommune m.v.

Den ændrede lovgivning træder i kraft d. 4. september 2026. I denne skrivelse gennemgås de væsentligste ændringer.

1. Ændrede regler om maksimumsbeløb

Med virkning fra den 17. januar 2026 blev maksimumsbeløbet for alment boligbyggeri forhøjet med 1 pct. på landsplan som følge af skærpede klimakrav, og der blev indført kvartalsvis regulering af maksimumsbeløbet. Der blev desuden i 18 udvalgte kommuner gennemført en forhøjelse af maksimumsbeløbet med yderligere 10 pct. Det drejer sig om kommunerne Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus. Den særlige forhøjelse i højpriskommunerne gælder til og med 2035, dog aftrappes beløbet i perioden 2033-2035.

Der er nu i almenboligloven indført bestemmelser, jf. § 115, stk. 12-14, som giver højpriskommunerne mulighed for at godkende almene byggeprojekter med en yderligere forhøjet anskaffelsessum. Anskaffelsessummen kan med ændringen overstige maksimumsbeløbet med op til 10 pct. Den ekstra udgift finansieres gennem et kommunalt tillægslån, jf. § 118, stk. 6, og bevirker i kraft af den særlige finansieringsform ikke en forhøjelse af huslejen.

Det følger af de gældende regler, at kommunen i forbindelse med tilsagn kan stille vilkår, herunder særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til.

Med nye regler om maksimumsbeløbet bliver det tydeliggjort, at kommunen i sin behandling af projektet skal tage hensyn til, om anskaffelsessummen er passende og rimelig, herunder lejens størrelse for de pågældende boliger og de udlejningsmuligheder, der følger deraf.

Der klargøres derved, at kommunen i sin forvaltning af det almene byggeri generelt eller i enkeltssager skal tage stilling til anskaffelsessummens størrelse under hensyntagen til maksimumsbeløbet. Kommunen kan således beslutte ikke at udnytte maksimumsbeløbet fuldt ud samt i højpriskommuner ikke eller kun delvist at udnytte muligheden for at lade anskaffelsessummen overstige maksimumsbeløbet ved brug af tillægslån. Kommunen vil i sin forvaltning kunne tage hensyn til byggeriets karakter, det lokale lejeniveau m.v.

Lovændringen er nærmere implementeret i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- Kommunalbestyrelsen i højpriskommuner kan i perioden til og med 2035 godkende, at anskaffelsessummen må overstige boligernes maksimumsbeløb med op til 10 pct. En kommunal godkendelse kan gives på tilsagnstidspunktet, men også på et senere tidspunkt frem til byggeriets afslutning.
- Udgiften hertil finansieres med et kommunalt tillægslån. Tillægslånet skal ydes på samme vilkår som et kommunalt grundkapitallån. Det indebærer, at lånet er rente- og afdragsfrit lån, idet afdrag skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse
- Kommunalbestyrelsen skal i sin behandling af projektet tage hensyn til, om anskaffelsessummen er passende og rimelig, herunder lejens størrelse for de pågældende boliger og de udlejningsmuligheder, der følger deraf.
- En ikke-godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet skal finansieres efter sædvanlige regler. Der kan ikke gøres brug af et kommunalt tillægslån til dette formål.
- Hvis der i et byggeprojekt, hvortil der ydes tillægslån, kommer udgifter til indeksregulering af entreprisensummen, vil en forholdsmæssig del af udgiften til indeksreguleringen skulle dækkes af tillægslånet.

Det kan oplyses, at det fremgår af regeringsgrundlaget, *aftale om det politiske grundlag for firløvsregeringen*, at maksimumsbeløbet i højpriskommunerne skal hæves med yderligere 10 pct. Stigningen kommer oven i den stigning på 10 pct., som blev gennemført med virkning fra den 17. januar 2026. Social- og Boligstyrelsen har sendt udkast til ændring af støttebekendtgørelsen i supplerende høring den 25. august 2026 med henblik på at gennemføre ændringen. Det er forventningen, at ændringsbekendtgørelsen – og dermed den yderligere forøgelse af maksimumsbeløbet – træder i kraft omkring midt september 2026.

2. Forenkling af regler om afhændelse, nedrivning og sammenlægning

Der er ved ændring af almenboligloven sket en forenkling af godkendelsesprocedurer for afhændelse (§ 27), nedrivning (§ 28) og sammenlægning (§ 28 a) af almene boliger, idet det statslige godkendelsesled afskaffes.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- Kommunen kan godkende afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, som indeholder almene boliger når,
 - 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
 - 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
 - 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, eller

4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

- Kommunen kan godkende nedrivning af almene boliger, når der er
 - 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
 - 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller
 - 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, eller et forebyggelsesområde.
- Kommunen kan godkende sammenlægning af almene boliger uden for udsatte boligområder, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m² og
 - 1) det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder eller
 - 2) sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i boligområdet.
- Kommunen kan som hidtil godkende sammenlægning af almene boliger i udsatte boligområder, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

For nærmere definitioner af udsatte boligområder og forebyggelsesområder henvises til almenboliglovens §§ 61 a-61 b.

3. Ændring af støtteordninger under fonden for blandede byer

Fonden for blandede byer, som blev oprettet i 2022, fordeler midler, der stammer fra Landsbyggerfonden (nybyggerifonden). Fonden har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Der er under fonden oprettet en række støtteordninger. I størsteparten af ordningerne ændres vilkårene for støtte. Der bliver desuden oprettet en ny støtteordning for seniorbofællesskaber.

3.1 Støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber

Der er i almenboliglovens § 118 b indført en bestemmelse om, at der etableres en ny ordning under fonden for blandede byer om støtte til seniorbofællesskaber. Til ordningen er afsat 500 mio. kr. i perioden 2025-2029. Midlerne anvendes til at aflaste kommunens udlån til grundkapital, som normalt udgør 7, 10 eller 12 pct. af anskaffelsessummen, idet kommunens grundkapital bliver reduceret til en tredjedel heraf.

Der er allerede efter gældende regler mulighed for at etablere almene familiebolig-bofællesskaber og ældrebolig-bofællesskaber. Med den nye boligform kan der

etableres almene familiebolig-bofællesskaber, som er målrettet personer over 55 år uden hjemmeboende børn. Da boligerne er almene familieboliger, er der ikke krav om kommunal visitation ligesom ved almene ældreboliger. Det kan frit vælges, om bofællesskabet skal etableres som såkaldt individuelt eller kollektivt bofællesskab, jf. almenboliglovens § 3, stk. 3-4.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber.

Den foreslåede støtteordning kan beskrives på denne måde:

- Ledige almene familieboliger i seniorbofællesskaber kan udlejes til boligsøgende over 55 år uden hjemmeboende børn.
- Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden skal indgå en aftale om udlejning af boliger. Aftalen kan omfatte, at aldersgrænsen skal være højere end 55 år.
- Når Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte, nedsættes kommunens lån til Landsbyggefonden efter almenboliglovens § 120 til en tredjedel af den kommunale grundkapital. Der overføres i stedet et beløb fra fonden for blandede byer til Landsbyggefonden svarende til to tredjedele af den kommunale grundkapital.
- Ansøgning om støtte skal sendes af en kommunalbestyrelse til Landsbyggefonden.
- Landsbyggefonden giver tilsagn om støtte ud fra en vurdering af, om der er behov for seniorbofællesskaber i kommunen.

3.2 Engangstilskud til etablering af særligt billige boliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne

Der er i almenboliglovens § 98 e vedrørende etableringstilskud til særligt billige boliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne fastsat bestemmelser, som indebærer, at ordningen forlænges og at etableringstilskuddets størrelse fremadrettet vil blive fastsat administrativt i en bekendtgørelse.

Desuden er der i loven indført bestemmelser, som gør ordningen mere fleksibel ved, at boligorganisationen kan lade flere boliger i en afdeling indgå i en pulje, som på skift udlejes til den særligt lave husleje.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige boliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- at tilskuddet pr. bolig forhøjes til 500.000 kr. (2021-prisniveau) med årlig indeksregulering. Det gælder også for eksisterende boliger under ordningen, hvis kommunen endnu ikke har godkendt byggeregnskabet (skema C),
- at fristen for kommunens tilsagn om støtte efter at styrelsen har givet tilsagn forlænges til 12 måneder,
- at kommunen kan bestemme, om en ledig billig bolig skal genudlejes til målgruppen eller efter de sædvanlige udlejningsregler. I sidstnævnte tilfælde

fastsættes huslejen som om, der ikke var modtaget etableringstilskud til boligen. Opstår der en mellempriode, hvor kommunen har anvist borgere til færre særligt billige boliger end der er modtaget tilskud til, oppebærer boligafdelingen en højere lejeindtægt end forudsat. Denne merindtægt skal indbetales til fonden for blandede byer.

3.3 Midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne

Der er i lovens § 98 f vedrørende midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne fastsat bestemmelser, som indebærer, at der tilføjes yderligere midler til ordningen, og at ordningen forlænges. Desuden ophæves 2-årsreglen om opretholdelse af tilskud. Reglen indebar, at hvis en bolig med støtte blev fraflyttet inden for de første to år, kunne støtten bevares ved genudlejning til en person fra målgruppen. I stedet kan styrelsen tildele midler vedrørende uudnyttede tilsagn i den enkelte kommune som supplerende tilsagnsramme til kommunen.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- at støtteordningen forlænges til 2031,
- at der tilføjes yderligere 150 mio. kr. til ordningen, således at det samlede støttebeløb udgør 300 mio. kr.,
- at styrelsen på baggrund af en opgørelse pr. 1. januar 2029 af uforbrugte midler i de kommunale rammer kan tildele en supplerende tilsagnsramme til kommunerne med henblik på, at der kan gives støtte til huslejenedsættelse til flere boliger. Kommuner, der har udnyttet muligheden for at give tilsagn under den oprindelige ramme før denne dato kan ansøge om den supplerende ramme inden 1. januar 2029. Denne bestemmelse erstatter den hidtidige 2-års regel om opretholdelse af tilskud.

3.4 Bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

Der er i almenboliglovens § 98 g vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger fastsat bestemmelser, som blandt andet indebærer en nedsættelse af rammen for ordningen og en forøgelse af støttebeløbet pr. bolig.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- at den samlede ramme til ordningen nedsættes til 257 mio. kr.,
- at fortætningsbidraget forhøjes til maksimalt 250.000 kr. (2021-prisniveau) pr. almen bolig, som etableres ved fortætningen,

- at fristen for kommunens tilsagn om støtte til de almene boliger, der etableres ved fortætningen, forlænges til 12 måneder efter at styrelsen har givet tilsagn om bidrag til forbedringsarbejder,
- at fristen for boligorganisationens påbegyndelse af forbedringsarbejderne forlænges til 48 måneder efter at Social- og Boligstyrelsen har givet tilsagn om bidrag til forbedringsarbejder.

3.5 Grundkøbslån

Der er i almenboliglovens § 119 a vedrørende grundkøbslån fastsat bestemmelser, som indebærer, at udmålingen af lånet justeres, så lånet kan udgøre et større beløb pr. bolig, og at lånets endelige størrelse fastsættes i forbindelse med kommunens godkendelse af den endelige anskaffelsessum.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om grundkøbslån.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- at tilsagn om grundkøbslån for alle almene boliger højst kan udgøre forskellen mellem 15 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger og de samlede grundudgifter,
- at fristen for kommunens tilsagn om støtte til etablering af de ansøgte almene boliger forlænges til 12 måneder efter at Landsbyggefonden har givet tilsagn om grundkøbslån,
- at Landsbyggefonden korrigerer grundkøbslånet forud for boligorganisationens indberetning af det endelige byggregnskab (skema C) til kommunen. Grundkøbslånet kan forhøjes med maksimalt 5 pct. af det oprindeligt tildelte grundkøbslån.

3.6 Støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse

Der er i almenboliglovens § 119 d vedrørende almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme fastsat bestemmelser, som indebærer, at støtten fremadrettet ydes som lån i stedet for tilskud.

Lovændringerne er nærmere implementeret i bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende

- at støtten til erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, ydes som lån i stedet for tilskud. Lånet ydes efter de vilkår, der gælder for grundkapitallån. Det vil sige, at lånet vil være rentefrit og senest skal tilbagebetales 50 år efter ejendommens ibrugtagelse som almene boliger.

3.7 Ø-støtteordningen

Der er i almenboliglovens § 98 d vedrørende særligt tilskud til almene boliger på småøerne, i økommuner og i Bornholms Regionskommune fastsat bestemmelser,

som indebærer, at ordningen tilføres yderligere midler og forlænges. Derudover er der indført mulighed for, at kommunen kan godkende overskridelse af maksimumsbeløbet for boliger, der modtager ø-støtte.

Lovændringen er nærmere implementeret i bekendtgørelse om støtte til etablering af almene boliger på småøerne, i ø-kommuner og i Bornholms Regionskommune m.v.

De væsentligste ændringer i forhold til gældende regler er følgende:

- at støtteordningen forlænges til 2028,
- at støtteordningen tilføjes yderligere 12,5 mio. kr. til etablering af almene boliger i ø-kommunerne Fanø, Samsø, Læsø og Ærø samt i Bornholms Regionskommune og yderligere 12,5 mio. kr. til etablering af almene boliger på småøerne, og
- at kommunen får mulighed for at godkende en anskaffelsessum, der overskrider maksimumsbeløbet, når boligprojektet også er omfattet af tilsagn om ø-støtte.

3.8 Erhvervelse af beboelsesejendomme til brug som almene ejendomme

Der er i lovens § 142 d fastsat bestemmelser, som indebærer, at den samlede ramme for ordningen nedsættes til 350 mio. kr.

Der er ikke sket ændring af bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af beboelsesejendomme.

4. Overgangsordning vedrørende indberetning af tilsagn

I en overgangsperiode, hvorunder indberetningssystemet BOSSINF-STB bliver tilrettet som følge af de ændrede regler, vil der være ændrede instruktioner og procedurer vedrørende indberetning til systemet. Social- og Boligstyrelsen stiller information til rådighed og vejleder de ansøgende kommuner og boligorganisationer herom.

Social- og Boligstyrelsen, den 4. september
Karen Høgholen