

9. februar 2026

Høringssvar – Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v.

BL – Danmarks Almene Boliger afgiver hermed høringssvar til udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v., som er modtaget den 22. januar 2026.

Ø-støtte til almene boliger

BL noterer sig positivt, at der foreslås afsat yderligere 25 mio. kr. til etablering af almene boliger i ø-kommuner og på småøer. Det er væsentligt, at der i den forbindelse fortsat foretages konkrete vurderinger af efterspørgslen efter boligerne også på længere sigt. Opførelsesomkostningerne på visse øer kan være væsentligt forhøjede som følge af transportforhold og logistik. Derfor er det positivt, at det nu bliver muligt for kommunalbestyrelsen at godkende en overskridelse af maksimumbeløbet, når der gives tilskud efter ø-puljen. Der bør løbende være en evaluering af, om der er behov for at medtage yderligere øer i ordningen.

Etablingstilskud til særligt billige almene familieboliger

BL finder det positivt, at etableringstilskuddet til særligt billige almene boliger forhøjes, og at ordningen gøres mere fleksibel. Forhøjelsen af tilskuddet er et nødvendigt skridt, men det bør fremover løbende vurderes, om niveauet er tilstrækkeligt i forhold til de faktiske lokale bygge- og finansieringsomkostninger, når der er behov for en særligt lav husleje, som boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne kan betale.

BL bakker op om den foreslåede fleksibilitet, hvor flere boliger i en afdeling kan indgå i ordningen. BL er dog bekymret for, om fleksibiliteten faktisk kan realiseres. Mange kommuner har efter kontanthjælpsreformen fået svært ved at anvise enlige med akut boligbehov og lav betalingsevne.

BL har generelt været bekymret for fast placerede særligt billige boliger både af hensyn til potentielt stigma for beboerne i disse boliger og indpasning i naboskabet. Imidlertid er det vanskeligt at forestille sig, at en kommune vil være indstillet på at opgive en udpeget særligt billig bolig og afvente, at en af de øvrige mindre boliger bliver ledig til brug i tilskudsordningen, hvilket også afhænger kritisk af boligsammensætningen i afdelingen. Kommunerne er således under pres for at huse hjemløse og andre målgrupper med lav betalingsevne.

Som led i puljen kan der realiseres 20 pct. små særligt billige boliger. Hvis fleksibiliteten reelt skal opnås,

skal der bygges en noget højere andel små boliger, måske op mod 40 pct. Samtidig vil boliger, som er inden for økonomisk rækkevidde for målgruppen også efter etableringstilskuddet få et ganske lille areal, såvel bruttoareal som indre mål. Etablering af en høj andel af små boliger i rette prisklasse og i en andel, der fører til fleksibilitet, kan give en risiko for et byggeri, der får en ensidig beboersammensætning, hvor målet i flere år har været at lave blandede byggerier for at understøtte en blandet beboersammensætning.

BL finder det positivt, at det søges at give ordningen øget fleksibilitet, men den administrative udmøntning fremstår kompleks. Derfor bør det overvejes, om ordningen kan forenkles yderligere.

Midlertidigt huslejetilskud til almene familieboliger

Indledningsvis skal det nævnes, at BL finder det vigtigt, at ordningen om midlertidig huslejenedsættelse videreføres med yderligere midler, samt at den tidligere toårsregel ophæves. Der skal dog peges på, at de nuværende huslejeintervaller kan være for snævre, og at der generelt bør overvejes en større fleksibilitet i ordningen. Her har BL tidligere foreslået en ordning med et kapital/huslejedepot i den enkelte boligorganisation til udmøntning efter aftale med kommunen.

BL ønsker, at muligheden for anvisning af boliger med tilskud fra puljen gøres aftalebaseret, som det er tilfældet med udslningsbestemmelsen (almenboliglovens § 63). Det skyldes, at brug af ordningen kræver et tæt samarbejde mellem boligorganisation og kommune, og der derfor på forhånd bør indgås aftale om sagsge mv. vedr. ordningen, som det sker ved brug af udslningsboligbestemmelsen. Den nuværende bestemmelse om forudsætning for tildeling af midler i almenboliglovens § 98 f, stk. 3 om aftaler om anvisning bør skærpes.

Herudover ønsker BL, at de kommunale planer til bekæmpelse af hjemløshed, som er en forudsætning for tildeling af midler i almenboliglovens § 98 f, stk. 3, offentliggøres, så der kan ske et samarbejde mellem boligorganisationer og kommuner om opsøgende indsatser mv.

Nuværende lovgivning forudsætter ikke, at tilskudsbeløbet udbetales til boligorganisationen, men BL vil igen benytte lejligheden til at nævne, at denne form for udbetaling af tilskud giver store administrative udfordringer i boligorganisationerne. BL har givet [høringssvar](#) om dette ift. en opdatering af ovennævnte bekendtgørelse, som var i høring i november 2025.

Alternativt kan det være hensigtsmæssigt med en ændring af almenboliglovens § 98 f, stk. 9, som nu lyder:

"Stk. 9. Tilskudsbeløbet efter stk. 5 reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2022."

Nettoprisindekset offentliggøres medio februar hvert år. Det er derfor umuligt umiddelbart at regulere huslejen pr. 1. januar. Derfor er boligorganisationer nu nødt til at forklare i lejekontrakter, at lejen reguleres 1. januar – men at det sker med tilbagevirkende kraft for huslejen pr. 1. marts. Denne administrative udfordring kunne fjernes, hvis bestemmelsen i stedet lød, at reguleringen sker pr. 1. marts, dvs. umiddelbart efter at reguleringsprocenten er offentliggjort.

BL er positive overfor, at reglen om, at midlertidigt huslejetilskud kan videreføres til næste anviste lejer, afskaffes. Det hænger også sammen med, at en sådan videreførelse forudsætter, at der er indgået en aftale om gentagen anvisning til samme bolig, hvilket er i strid med den almindelige ordning om anvisning til hver 4. ledige bolig.

Fortætningsbidrag

BL bemærker, at fortætning hidtil kun er anvendt i begrænset omfang, hvilket hænger sammen med udfordringerne ved opførelse af særligt billige boliger. Forhøjelsen af fortætningsbidraget vurderes positivt og forventes at styrke mulighederne for fortætning i eksisterende boligafdelinger.

Seniorbofællesskaber

BL anerkender ønsket om flere almene seniorbofællesskaber og vurderer, at forslaget om nedsat grundkapital kan bidrage positivt hertil. Det er dog vigtigt at være opmærksom på risikoen for, at kommunale tilsagn kan forskydes fra almene familieboliger til seniorbofællesskaber afledt af finansielle overvejelser og ikke konkrete lokale behov.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at "det kan også aftales, at nye beboere skal være under en bestemt aldersgrænse". Her skal gøres opmærksom på, at denne formulering ikke flugter tidligere udmeldinger fra Social- og Boligstyrelsen til bofællesskaber og boligorganisationer. Hidtil har udmeldingerne været, at man ikke kan fastsætte en aldersgrænse, men skal se på, hvordan den enkelte kan bidrage til fællesskabet. Det er lagt til grund, at når en boligsøgende er godkendt til indflytning, så kan vedkommende ikke slettes fra ventelisten igen pga. sin alder. Til gengæld kan man inddele de boligsøgende i grupper efter alder og udleje på skift til forskellige aldersgrupper og på den måde sikre, at beboersammensætningen blandes ift. alder.

BL anbefaler derfor, at bemærkningerne om aldersgrænser præciseres, så det fremgår, at der alene kan fastsættes aldersgrænser for optagelse på ventelister – og ikke for den gruppe, der er godkendt til indflytning, når der kommer en ledig bolig. Ellers kan der opstå den paradoksale situation, at en 65-årig efter at have været godkendt og betalt gebyr for at stå på en venteliste i 11 år, ikke kan flytte ind i et seniorbofællesskab, fordi der er sat en maksimal aldersgrænse for indflytning på 75 år.

BL antager og anbefaler, at lovforslaget både omfatter nybyggeri og ombygning/omlægning af eksisterende almene boliger, idet formuleringen "etablering" anvendes. Det kan med fordel præciseres.

Maksimumbeløbet og mulighed for overskridelse

BL anerkender positivt, at maksimumbeløbet for almene boliger er blevet forhøjet. Dette er afgørende for at muliggøre alment byggeri i de større byer, herunder særligt i hovedstadsområdet.

Den generelle forhøjelse af maksimumbeløbet på 1 pct. som følge af skærpede CO₂-krav, som blev indført med revideringen af støttebekendtgørelsen, skal løbende evalueres. Det empiriske grundlag for fastsættelsen af denne procentsats er således fortsat begrænset. På baggrund af konkrete byggeprojekter og erfaringer fra sektoren er det BL's vurdering, at forhøjelsen på 1 pct. næppe er tilstrækkelig til fuldt ud at kompensere for de øgede omkostninger. BL anbefaler derfor, at procentsatsen snarest revurderes og løbende kalibreres i takt med øget erfaringsgrundlag.

BL anerkender, at der pr. 15. januar 2026 allerede er gennemført en forhøjelse af det almindelige maksimumbeløb. BL noterer sig samtidig, at den yderligere mulighed for en forhøjelse på op til 10 pct. via et særligt kommunalt tillægslån først kan anvendes efter vedtagelsen af nærværende lovforslag. BL skal understrege vigtigheden af, at lovforslaget vedtages og implementeres hurtigst muligt.

BL gør i den forbindelse opmærksom på, at der – særligt i hovedstadsområdet – allerede ligger flere tusinde almene familieboliger klar til igangsættelse, forudsat at den samlede højprisordning implementeres. En hurtig vedtagelse af lovforslaget vil derfor kunne bidrage markant til at imødekomme det betydelige behov for betalbare boliger.

Det er afgørende, at muligheden for højere maksimumpriser ikke får afledte effekter på grund- og byggepriser, så det kan sikres, at de bedre rammer fører til mest muligt betalbart byggeri. I situationer med salg af grunde fra kommuner eller kommunale selskaber må dette direkte sikres.

Grundkøbslån

BL finder de foreslåede ændringer af grundkøbslåneordningen hensigtsmæssige og velbegrundede. Særligt positivt er det, at grænsen for grundkøbslånets udmåling ændres fra 20 pct. til 15 pct. af maksimumbeløbet, idet dette i praksis øger det lånebeløb, der kan ydes i områder med høje grundpriser. Ændringen vil styrke mulighederne for at erhverve byggegrunde til alment byggeri i pressede boligmarkeder, herunder i de større byer.

BL noterer sig endvidere positivt, at den endelige fastsættelse af grundkøbslånets størrelse fremover sker i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum (skema B). Dette bidrager til større forudsigelighed og sammenhæng i finansieringen og reducerer risikoen for, at der tidligt i processen fastsættes et lån, som senere viser sig ikke at svare til de faktiske omkostninger.

BL vurderer samlet set, at ændringerne vil gøre grundkøbslåneordningen mere fleksibel og anvendelig og dermed understøtte igangsættelsen af flere almene boligprojekter i områder, hvor høje grundpriser ellers udgør en væsentlig barriere.

Samtidig skal det understreges, at grundkøbslån ikke i sig selv må medføre opadgående pres på grundpriserne, og det kan og må i særlig grad sikres, når jord sælges direkte fra kommuner eller via kommunalt kontrollerede selskaber.

Erhvervelse af erhvervsejendomme og beboelsesejendomme til almene boliger

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 erhvervsejendom, 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, og en enkel løsning kunne være at stille krav om en analyse af det lokale boligmarked, hvilket Landsbyggefonden har en model for, der 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 der 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 boligforening erhverver en privat udlejningsejendom.

Endelig skal opmærksomheden henledes på, at implementeringen af EPBD-direktivet om bygningers energimæssige ydeevne betyder, at der fra 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.

Nedrivning, afhændelse og sammenlægning af almene boliger

BL anerkender positivt, at lovforslaget indebærer en forenkling af reglerne for nedrivning, afhændelse og sammenlægning af almene boliger ved udeladelse af det ministerielle godkendelsesled. Forenklingen vurderes at kunne bidrage til en mere smidig og hurtig sagsbehandling, hvilket er væsentligt for at begrænse lejetab og øvrige driftsmæssige tab i boligafdelinger med alvorlige byggetekniske problemer, vedvarende udlejningsvanskeligheder eller væsentlige bystrategiske udfordringer.

BL finder det afgørende, at administrationen af ordningen sker med et klart fokus på en langsigtet totaløkonomisk vurdering. Beslutninger om nedrivning, afhændelse og sammenlægning bør således baseres på en helhedsorienteret vurdering af de økonomiske konsekvenser over tid, herunder effekter for boligorganisationens samlede økonomi, beboernes husleje samt den fremtidige bæredygtighed i det pågældende bolig- og byområde.

BL lægger i den forbindelse vægt på, at Landsbyggefondens rolle og anbefalinger indgår som et helt centralt element i beslutningsgrundlaget.

Landsbyggefonden har således det altovervejende finansieringsansvar i forbindelse med nedrivninger og afvikling, ombygninger og renovering. Herudover har Landsbyggefonden også i praksis det langsigtede finansieringsansvar, hvis der ikke gøres de nødvendige tiltag i tide, og der opstår udfordringer på længere sigt.

Derfor er det helt afgørende, at Landsbyggefondens godkendelse er en forudsætning for nedrivning, afhændelse, sammenlægning samt ombygning og renovering af almene boliger.

Landsbyggefonden bidrager med faglig, økonomisk og bystrategisk viden som grundlag for beslutninger om nedrivning, afhændelse, sammenlægning samt ombygning og renovering af de almene boliger i et bolig- og byområde. Hertil udvikles i samarbejde med erhvervs- og boligstyrelsen et administrationsgrundlag.

Administrationsomkostninger m.v.

BL noterer sig, at der i lovforslaget er afsat 10 mio. kr. til administration som følge af omdisponeringen af fonden for blandede byer. BL skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at midlerne i fonden for blandede byer kommer fra Landsbyggefonden, der er en privat selvejende institution etableret af de almene boligorganisationer, og hvor alle midlerne er indbetalt af de almene lejere over deres husleje.

Landsbyggefonden administrerer mange ordninger, hvor midler indbetalt af de almene lejere udbetales til forskellige støtteordninger til de almene boligorganisationer, fx renoveringsstøtte, driftsstøtte, støtte til nedrivninger, omdannelser, boligsociale helhedsplaner m.v. Landsbyggefonden kan også uden væsentlige meromkostninger administrere de skitserede ordninger inden for fonden for blandede byer, hvor Landsbyggefonden allerede i dag administrerer nogle af ordningerne.

Dette vil spare de almene beboere for langt størstedelen af de skitserede meromkostninger, og implementeringen kan ske umiddelbart. I den forbindelse skal også nævnes, at Landsbyggefonden administrerer en række ældre låneordninger for staten, som blev overdraget af hensyn til sikker administration.

Tilsvarende indgår Landsbyggefonden i administrationen af de månedlige udbetalinger af boligydelse og boligsikring.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør