

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

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

1. september 2026

Høringssvar – Supplerende høring vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

BL – Danmarks Almene Boliger har den 25. august 2026 modtaget den supplerende høring over ændring af bilag 2 og 3 til støttebekendtgørelsen. Den supplerende høring ligger i forlængelse af Social- og Boligstyrelsens høring af 3. juli 2026 over et samlet udkast til ny støttebekendtgørelse.

Forhøjelsen af maksimumbeløbet i januar 2026 og muligheden for tillæg til grundkapitallån er ubetinget positivt og er en forudsætning for, at almene byggeprojekter, særligt i København og de omkringliggende kommuner kan realiseres.

En yderligere forhøjelse af maksimumbeløbet, som foreslået her, kan give boligorganisationerne mulighed for at sætte mere fokus på transformation, bæredygtighed og materialer med lang levetid, der sparer driftsudgifter.

Men der er teknik i den bagvedliggende finansiering, som er ganske væsentlig for huslejevirkningen. En almindelig forhøjelse af maksimumbeløbet (ved bekendtgørelse) giver en forhøjelse af husleje og beboerindskud. Mens en forhøjelse med et rente- og afdragsfrit kommunalt lån, som indført ved L18, ikke forhøjer huslejen eller beboerindskuddet.

Den samlede ca. 15 pct. forhøjelse af maksimumbeløbet siden januar 2026, giver huslejeforhøjelser. Derfor er det vigtigt, at de 10 pct. forhøjelse af anskaffelsessummen, som er nødvendig for at kunne følge med byggeomkostningerne i højpriskommunerne, holder huslejen og beboerindskuddet i ro. Ellers kan det yderligere presse målgrupper med en beskeden indkomst.

Den yderligere forhøjelse af maksimumbeløbet på 10 pct. i bekendtgørelsen, der nu foreslås i forlængelse af L18 risikerer at udhule intentionen med L18, som var, at der kunne ske en overskridelse af maksimumbeløbet på 10 pct. via det kommunale lån *uden* konsekvens for huslejen og beboerindskuddet.

Forklaringen på dette er, at bekendtgørelsens yderligere forhøjelse af maksimumbeløbet på 10 pct. teknisk klemmer sig ind *før*, der kan ydes det huslejfrie kommunale lån. Det betyder i praksis, at en bolig på 80 kvm bliver knapt 600 kr. dyrere om måneden.

Derfor er der noget afgørende teknik i, hvilken rækkefølge man gør tingene, så en ekstra forhøjelse af maksimumbeløbet ikke påvirker de muligheder, der er givet ved L18 for at optage det kommunale lån.

Problematikken er søgt illustreret i nedenstående tabel med følgende eksempel, hvor der tages udgangspunkt i et konkret eksempel, hvor der bygges 94 familieboliger på i alt 7.500 m² med et gennemsnitligt boligareal på 80 m²:

	Nuværende maksimum pr. 3. kvartal 2026	+10 % kommunalt tillægslån med vedtagelse af L18	Med ny ekstra forhøjelse af maksimumbeløb (+10%) og uden kommunalt tillægslån
Anskaffelsessum / byggeramme	258,5 mio. kr.	282,0 mio. kr.	282,0 mio. kr.
Husleje pr. m ² /år	1.515 kr.	1.515 kr.	1.603 kr.
Husleje, gns. bolig ca. 80 m ² /md.	10.075 kr.	10.075 kr.	10.655 kr.
Beboerindskud, gns. bolig	ca. 55.000 kr.	ca. 55.000 kr.	ca. 60.000 kr.
Stigning i husleje	–	0 kr./md.	ca. +580 kr./md.
Stigning i beboerindskud	–	0 kr.	ca. +5.000 kr.

Note: Kapitaludgiften er beregnet som 2,8 pct. af anskaffelsessummen og driftsudgiften til 550 kr/ m².

Den beskrevne kollision mellem intentionen i L18 og den yderligere forhøjelse af maksimumbeløbet på 10 pct. ved bekendtgørelsesændringen i september 2026 kan delvist løses ved, at anvendelsen af et yderligere forhøjede maksimumbeløb kræver kommunalbestyrelsens godkendelse. Finder kommunen, at huslejekonsekvensen er for stor, kan kommunen undlade at godkende forhøjelsen af det huslejbærende maksimumbeløb med de yderligere 10 pct. Kommunen kan i stedet godkende, at det huslejfrie lån anvendes. Kommunerne har dermed bedre mulighed for at tilpasse huslejen til behovet på det lokale boligmarked.

Konkret foreslår BL, at § 13, stk. 2 formuleres således:

»Maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for familieboliger og ungdomsboliger fastsættes pr. bolig og pr. kvadratmeter boligareal som anført i bilag 2. Maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for ældreboliger fastsættes pr. kvadratmeter boligareal som anført i bilag 3. For kommuner med særligt høje boligpriser, fastsættes i bilagene endvidere et maksimumsbeløb inklusive højpristillæg. Kommunalbestyrelsen kan for det enkelte tilsagn beslutte, om maksimumsbeløbet eller maksimumsbeløbet inklusive højpristillæg skal anvendes. Arealet opgøres efter reglerne i § 17. Maksimumsbeløbene efter 1.-3. pkt. er fastsat pr. [x.x] og reguleres herefter hver den [1. april, 1. juli, 1. oktober og 1. januar] i henhold til stigningen i et indeks, hvor stigningen i nettoprisindekset henholdsvis stigningen i lønindekset over en 3-måneders periode hver vægtes med 50 pct. For begge de to underliggende indeks anvendes udviklingen i den på beregningstidspunktet senest tilgængelige 3-måneders periode. De regulerede maksimumsbeløb offentliggøres på Social- og Boligstyrelsens hjemmeside.«

Bilag 2 og 3 bør fortsat angive det almindelige maksimumsbeløb fra høringen af 3. juli. For højpriskommunerne bør bilagene desuden angive maksimumsbeløbet inklusive det valgfri højpristillæg på 10 pct., som aftrappes som foreslået i den supplerende høring.

§ 13, stk. 4, bør henvise til »det efter bilag 2 eller 3 valgte maksimumsbeløb«. Dermed kan kommunen godkende en overskridelse på op til 10 pct. af enten det almindelige eller det forhøjede maksimumsbeløb.

§ 13, stk. 5, bør tilsvarende præcisere, at det kommunale tillægslån finansierer den del af anskaffelsessummen, der overstiger det efter stk. 4 valgte maksimumsbeløb.

Herved bevares overskridelsesadgangen fra juliudkastet, mens den nye forhøjelse fungerer som en særskilt og valgfri ramme i højpriskommunerne.

BL foreslår desuden, at muligheden for kommunalt tillægslån jf. § 13, stk. 4 ikke fremgår af bilag 2 og 3, da det ikke er en del af maksimumbeløbet, men netop mulighed for overskridelse heraf.

Det skal understreges, at de foreslåede ændringer alene bør ses som en midlertidig løsning, idet forslaget ikke løser den situation, hvor et byggeprojekt for sin gennemførelse har behov for en stigning i maksimumbeløbet på fx 15 pct. Her vil der ske det uhensigtsmæssige, at den huslejbærende del af forhøjelsen kommer før det huslejfri kommunale lån.

Derfor henstilles også, at det i forbindelse med en senere lovændring sikres, at det kommunale tillægslån indtræder, som det oprindeligt var tiltænkt i L18 og boligaftalen fra december 2025.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør