



Social- og Boligstyrelsen
bolig@sbst.dk
jesa@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 ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 3. juli 2026 modtaget Høring vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger.

Det er positivt, at grænsen for grundkøbslånets udmåling ændres fra 20 pct. til 15 pct. af maksimumsbeløbet, 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 – og sikre en rimelig husleje.

Følgende fremgår af lovbemærkningerne til L 18:

"Et grundkøbslån kan højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af maksimumsbeløbet for almene familieboliger og de samlede grundudgifter, jf. stk. 6. Baggrunden for denne regel er, at grundudgifterne normalt ikke bør være højere end 20 pct. af anskaffelsessummen."

Med den seneste forhøjelse af maksimumsbeløbet kan det overvejes, om den andel af maksimumsbeløbet, som grundpriserne må udgøre, bør reduceres i højpriskommunerne, således at ordningen ikke som afledt effekt betyder højere grundpriser.

Det er positivt, at der først sker endelig fastsættelse af grundkapitallånet ved byggeregnskabet. Det bør præciseres i bekendtgørelsen, at adgangen til at korrigere grundkøbslån før skema C også gælder for tilsagn meddelt før den nye bekendtgørelses ikrafttræden. Bekendtgørelsen beskriver, hvordan en forøgelse af grundprisen skal håndteres. Det bør også beskrives, hvordan det skal håndteres, hvis grundudgifterne bliver lavere end forventet, herunder hvordan den kommunale 28 pct.-andel teknisk efterreguleres i forhold til allerede udbetalte beløb.

Med venlig hilsen

Bent Madsen
Adm. direktør

Til: Bolig (bolig@sbst.dk)
Cc: Jacob Østlund Jacobsen (jaj@sbst.dk)
Fra: Anders Mogensen (anm@bsf.dk)
Titel: HØRINGSSVAR – Byggeskadefonden – Journalnr. 2025-12375
Sendt: 7/16/2026 3:12 PM

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligstyrelsen

ATT. Jacob Østlund Jacobsen

Høring vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger.

Byggeskadefonden har nu været gennem det fremsendte materiale, og har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Anders Mogensen
Juridisk sagsbehandler
3376 2034 · 3577 9092 · anm@bsf.dk

Byggeskadefonden
Studivestade 50
1554 København V
3376 2000 · bsf@bsf.dk · <https://www.bsf.dk>

 **BYGGESKADEFONDEN**

Social- og Boligstyrelsen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Chefkonsulent Jacob Østlund Jacobsen

Pr. e-mail til: bolig@sbst.dk; jaj@sbst.dk

10. august 2026

HØRINGSSVAR – FSR – danske revisorer – Journal-nr. 2025-12375

FSR – danske revisorers høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger

FSR – danske revisorer takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger.

FSR – danske revisorer (herfra blot angivet som FSR) har særligt fokus på klare, proportionale og revisionsfagligt velafgrænsede regler for revision af offentlige tilskud og støtteordninger. Nedenstående bemærkninger er afgivet med henblik på at styrke klarhed og ensartet praksis for den økonomiske forvaltning og revision af grundkøbslånsordningen, herunder samspillet mellem kommuner, boligorganisationer, Landsbyggefonden, Fonden for blandede byer og staten.

Overordnede bemærkninger

FSR finder det positivt, at udkastet til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger gennemfører de ændringer, der følger af lovforslag L 18, og at formålet er at øge tilskyndelsen til at anvende ordningen ved at øge støtten og smidiggøre forvaltningen. Særligt vurderes det positivt, at der åbnes for grundkøbslån, når grundudgifterne hindrer byggeri inden for maksimumsbeløbet, samtidigt med at kommunalbestyrelsen fortsat skal bidrage med 28 pct. af lånet.

Bekendtgørelsen indebærer samtidig en markant ændring i den økonomiske og administrative håndtering af grundkøbslån, idet lånets endelige størrelse først fastsættes ved godkendelsen af den endelige anskaffelsessum, og der introduceres en mulighed for efterfølgende forhøjelse af lånet på op til 5 pct. af den oprindeligt tildelte lånestørrelse. Dette skaber budgetmæssig usikkerhed for Landsbyggefonden og kommunerne og medfører nye revisionsmæssige fokusområder, som bør adresseres tydeligt i bemærkninger og vejledninger.

Betingelser for grundkøbslån, grundudgifter og kommunal medfinansiering

Bekendtgørelsens §§ 2 og 5 definerer de samlede grundudgifter og opstiller betingelser for tilsagn, herunder at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, at kommunalbestyrelsen yder 28 pct. af grundkøbslånet, at boligledigheden ikke overstiger 2 pct., og at ansøgningen er i overensstemmelse med lokalplanreglerne.

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295



FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning tydeligere beskriver:

- hvordan de samlede grundudgifter konkret skal opgøres og dokumenteres
- hvordan kommunalbestyrelsens tilsagn om medfinansiering på 28 pct. bør fremgå af sagsmateriale og regnskaber
- hvordan kravet om boligledighed under 2 pct. dokumenteres og opdateres i forbindelse med ansøgning og tilsagn.

En klar og detaljeret beskrivelse vil understøtte, at boligorganisationer, kommuner og Landsbyggefonden anvender samme opgørelsesprincipper, og reducerer risikoen for uens praksis, som kan komplicere såvel finansiell revision som forvaltningsrevision.

Fastlæggelse af lånets størrelse, 15 pct.-reglen og rimelighedskrav

Bekendtgørelsens § 8 fastslår, at grundkøbslånet for almene boliger højst kan udgøre forskellen mellem 15 pct. af det maksimumsbeløb, der gælder for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter, og at Landsbyggefonden skal påse, at grundudgifterne er rimelige og ikke overstiger grundens markedsværdi.

FSR vurderer, at dette er et vigtigt værn mod overfinansiering. FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning nærmere beskriver:

- hvordan 15 pct.-grænsen konkret anvendes i beregningen, herunder ved ændringer i maksimumsbeløb
- hvilke kriterier Landsbyggefonden forventes at anvende ved vurderingen af rimelighed og markedsværdi
- hvilke typer dokumentation der typisk vil blive krævet (vurderinger, uafhængige oplysninger, markedsdato).

Dette vil give et mere transparent grundlag for revisors vurdering af, om grundkøbslånet er fastsat på et forsvarligt og dokumenteret grundlag, og om rimelighedsvurderingen kan efterprøves.

Tidsfrister, tilsagnsproces og samspil med BOSSINF-STB

Bekendtgørelsens §§ 3, 7 og 9 knytter grundkøbslånsordningen tæt til BOSSINF-STB, idet kommunalbestyrelsen skal have indberettet byggeriet på statuskode 10 ved ansøgningstidspunktet, og tilsagn ikke kan gives efter kommunalbestyrelsens støttetilsagn. Der indføres samtidig en 12-måneders frist for kommunalbestyrelsens støttetilsagn efter Landsbyggefondens grundkøbslånstilsagn.

FSR anbefaler, at vejledningsmateriale og bemærkninger uddyber:

- hvordan kommunernes indberetning til BOSSINF-STB skal kontrolleres og afstemmes inden ansøgning
- hvordan kommunalbestyrelsens støttetilsagn og fristen på 12 måneder administrativt overvåges og dokumenteres
- hvordan bortfald af tilsagn efter § 9, stk. 2, skal behandles regnskabsmæssigt og oplyses.

Et klart samspil mellem BOSSINF-STB, ansøgning, tilsagn og frister er essentielt for sporsikkerhed, kontrol og revision, særligt fordi ordningen involverer flere aktører og langsigtet finansiering.

Efterfølgende korrektion af grundkøbslån og 5 pct.-grænsen

En central nyhed i bekendtgørelsen er § 10, hvorefter Landsbyggefonden korrigerer grundkøbslånet forud for boligorganisationens indberetning af skema C (byggeregnskab) til kommunalbestyrelsen, og at grundkøbslånet kan forhøjes med maksimalt 5 pct. af det oprindeligt tildelte lån.

FSR vurderer, at denne mekanisme skaber både fleksibilitet og budgetmæssig usikkerhed. FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning mere detaljeret beskriver:

- hvordan korrektionen af lånet beregnes i praksis, herunder sammenhængen til ændringer i de samlede grundudgifter og det "berettigede støttebeløb"
- hvordan ændringen i lånets størrelse skal dokumenteres i Landsbyggefondens, kommunens og boligorganisationens systemer
- hvordan kommunens 28 pct.-andel praktisk justeres ved en forhøjelse, og hvordan dette afspejles i kommunens regnskab
- hvordan den del af grundudgiften, der overstiger 5 pct.-grænsen, konkret finansieres som overskridelse af maksimumsbeløbet efter støttebekendtgørelsen, og hvordan denne sammenhæng bør beskrives i vejledningerne.

En sådan præcisering vil være væsentlig for revisors vurdering af både korrekt finansieringsfordeling, efterreguleringer og opgørelsen af eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet.

Annullering af tilsagn og tilbagebetaling til Fonden for blandede byer

Bekendtgørelsens § 11 fastslår, at Landsbyggefonden skal annullere tilsagn om grundkøbslån ved vildledende eller urigtige oplysninger eller ved afvigelse fra ansøgningen, og at boligafdelingen ved udbetalt lån skal tilbagebetale grundkøbslånet til Fonden for blandede byer.

FSR anbefaler, at bemærkningerne beskriver:

- hvilke procedurer der forventes anvendt ved konstatering af vildledende oplysninger eller afvigelse fra ansøgning
- hvordan beslutning om annullering og tilbagebetaling kommunikeres og dokumenteres over for boligorganisationen og kommunen
- hvordan tilbagebetalingen til Fonden for blandede byer regnskabsmæssigt skal behandles hos både boligorganisationen, fonden og Landsbyggefonden, herunder eventuel oplysning i noter om væsentlige annulleringer.

Klarhed om annullerings- og tilbagebetalingsprocesser er vigtigt for både finansiel revision og juridisk-kritisk revision, da disse situationer typisk vil være forbundet med væsentlige risici og tilsynsmæssig interesse.

Kontrol og oplysningspligt

Bekendtgørelsens § 12 fastslår, at boligorganisationen er forpligtet til at afgive enhver oplysning, der har betydning for Landsbyggefondens kontrol med, at vilkår for lånet overholdes.

FSR finder denne bestemmelse væsentlig og anbefaler, at Landsbyggefonden og Social- og Boligstyrelsen i praksis og vejledninger:

- beskriver, hvordan kontrollen forventes tilrettelagt (risikobaseret, stikprøver, dokumentkontrol mv.)
- tydeliggør samspillet mellem Landsbyggefondens kontrol, boligorganisationens interne kontroller og ekstern revision
- eventuelt udvikler standardiserede krav til dokumentation, som kan lette revision og kontrol.

Dette vil bidrage til et robust og revisionsvenligt kontrolmiljø omkring ordningen.

Afsluttende bemærkninger

FSR – danske revisorer vurderer samlet set, at udkastet til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger udgør et godt grundlag for en mere fleksibel anvendelse af ordningen og kan medvirke til, at der kan etableres almene boliger i områder med høje grundudgifter, hvor det ellers ville være vanskeligt at realisere projekter inden for maksimumsbeløbene.

De foreslåede ændringer, særligt fastsættelsen af lånets endelige størrelse ved skema C, muligheden for efterfølgende forhøjelse af lånet og den tætte kobling til BOSSINF-STB, medfører samtidig en øget budgetmæssig og administrativ kompleksitet, der stiller høje krav til klare regnskabsprincipper, dokumentation og kontrol. FSR anbefaler derfor, at der i bemærkninger og vejledningsmateriale lægges yderligere vægt på:

- opgørelse og dokumentation af grundudgifter og betingelser
- praktisk håndtering af 15 pct.-reglen og rimelighedsvurderingen af grundudgifter
- samspillet med BOSSINF-STB, frister og bortfald af tilsagn
- efterfølgende korrektion af grundkøbslån, herunder 5 pct.-grænsen og den kommunale 28 pct.-andel
- procedurer for annullering og tilbagebetaling til Fonden for blandede byer samt kontrol og oplysningspligt.

Dette vil efter FSR's opfattelse styrke klarheden om ansvar og arbejdsgange, mindske fortolkningsusikkerhed og understøtte en effektiv og ensartet revision af ordningen.

FSR står gerne til rådighed for yderligere dialog om de revisionsmæssige aspekter af bekendtgørelsen og den praktiske implementering.

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe vedrørende almene boliger

Med venlig hilsen

Kasper Frølich Kristensen
Chef for revision og regnskab, statsaut. revisor

Til: Bolig (bolig@sbst.dk)
Cc: Rita Morthorst Munk (rimu@sbst.dk)
Fra: Trine Toftgaard Lund (ttl@aeldreraad.dk)
Titel: VS: Høring vedrørende udkast til 8 bekendtgørelser tilpasset lovforslag L 18 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v. - Journalnr. 2026-945
Sendt: 7/7/2026 4:23 PM
Bilag: Høringsbrev.pdf; Ændringsbekendtgørelse om ø-støtte - revideret.pdf; Høringsbrev, særlige billige boliger.pdf; Bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne (002).pdf; Høringsbrev, midlertidig huslejetilskud.pdf; Udkast til bekendtgørelse om tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov n-13598897.pdf; Høringsbrev vedrørende seniorbofællesskaber.pdf; Bekendtgørelse om særlig støtte til etablering af almene familieboliger til brug for seniorbofællesskaber.pdf; Høringsbrev fortætning.pdf; Ændringsbekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.pdf; Høringsbrev - bek grundkøbslån end.pdf; Udkast til ny grundkøbslånebekendtgørelse høringsversion end.pdf; Høringsbrev - støttebekendtgørelsen - 3-7-26.pdf; Høringsversion - Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. - 3-7-26.pdf; Høringsbrev - Erhvervelse.pdf; Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme.pdf; Høringsliste.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligstyrelsen

Danske Ældreråd takker for høringsmuligheden. Vi har ikke bemærkninger til bekendtgørelserne.

Med venlig hilsen

Trine Toftgaard Lund

Direktør

Telefon: 38 77 01 63 | Mobil: 22 42 89 13 | Mail: ttl@aeldreraad.dk



Danske Ældreråd | Svend Auken's Plads 11 | 2300 København S
www.danske-aeldreraad.dk



Fra: SBST Boligafdelingen <bolig@sbst.dk>

Sendt: 3. juli 2026 14:37

Til: Advokatsamfundet <samfund@advokatsamfundet.dk>; mail@arkitektforeningen.dk; abf@abf-rep.dk; ae@ae.dk; atpe@atp-ejendomme.dk; bat@batkartellet.dk; Danmarks Almene Boliger <bl@bl.dk>; bosam@bosam.dk; build@build.aau.dk; bsf@bsf.dk; info@byggesoc.dk; info@bygherreforeningen.dk; info@danskelejere.dk; info@danskbyggeri.dk; Dansk Erhverv (info) <info@danskerhverv.dk>; mail@danskfjernvarme.dk; duf@duf.dk; Danske Advokater <mail@danskeadvokater.dk>; info@danskeark.dk; info@danskelejere.dk; Danske Regioner <regioner@regioner.dk>; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Danske Ældreråd <info@aeldreraad.dk>; dommerforeningen@gmail.com; di@di.dk; info@ejd.dk; ejl@ejl.dk; mail@finansdanmark.dk; fri@frinet.dk; fsr@fsr.dk; fdr@fdr.dk; info@frembo.dk; fp@forsikringogpension.dk; hhe@law.au.dk; info@greenpowerdenmark.dk; kira@hjemtilalle.dk; smv@SMVdanmark.dk; Kommunernes Landsforening <KL@KL.DK>; info@kmd.dk; pj@kollegiekontoret.dk; kk@kommunekredit.dk; sikkermail@bdo.dk; mail@landdistrikterne.dk; lbf@lbf.dk; llo@llo.dk; los@los.dk; OK-Fonden <info@ok-fonden.dk>; Kristian Volden <kriv@udsatte.dk>; sand@sandudvalg.dk; sekretariatet@danske-smaaoer.dk; kontakt@selveje.dk; Tekniq



bolig@sbst.dk
jaj@sbst.dk

Høringssvar - KL - bekendtgørelse om grundkøbslån (2025-12375)

KL har den 3. juli 2026 modtaget høring vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån. Som angivet i høringssvaret til lovforslaget, der udmønter *Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri*, ser KL overordnet positivt på justeringen af puljerne under Fonden for Blandede Byer.

Lovforslaget bevirker, at lånet fremover kan dække den del af de samlede grundudgifter, der overstiger 15 pct. i stedet for 20 pct. af maksimumsbeløbet. Den foreslåede ændring vil alt andet lige indebære, at støtten pr. bolig øges. Det foreslås også, at grundkøbslånet først fastsættes endeligt af Landsbyggefonden i forbindelse med kommunens godkendelse af den endelige anskaffelsessum.

KL rejser en opmærksomhed på kravet om, at mindst 25 pct. af boligerne i et givet lokalplanområde skal være almene, før der for de næste boliger kan ydes grundkøbslån, jf. bekendtgørelsens § 5. For at imødekomme, at der i kommunerne kan være forskellige processer foreslår KL, at der åbnes mulighed for foreløbige tilsagn, så støtte til erhvervelse af grundkøbslån ydes, såfremt kommunen i den efterfølgende lokalplanproces udlægger mindst 25 pct. af boligerne til almene boliger jf. planlovens mulighed herfor. Lokalplanprocesser i de tæt bebyggede byområder er ofte komplicerede, og et foreløbigt tilsagn bør derfor have en varighed på mindst fire år.

Høringssvaret er med forbehold for politisk godkendelse.

Med venlig hilsen
Kit Jørgensen

Dato: 07-08-2026

Sags ID: SAG-2026-02751
Dok. ID: 3716868

E-mail: KITJ@kl.dk
Direkte: +45 3370 3442

Weidekarpsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1

Social- og Boligstyrelsen
bolig@sbst.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Høringssvar – Høring af Bekendtgørelse om grundkøbslån

Landsbyggefonden har den 3. juli 2026 modtaget Bekendtgørelse om grundkøbslån.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til bekendtgørelsen.

Studiestræde 50
1554 København V

Telefon 3376 2000

lb@lb.dk
www.lb.dk

CVR nr. 62 47 54 12

10. august 2026

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Bent Madsen