

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

10. august 2026

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

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

Indeksering af entreprisensummen

Den foreslåede § 13 stk. 5 indeholder bestemmelser om, at hvis kommunen har godkendt, at anskaffelsessummen må overstige maksimumsbeløbet med op til 10 pct., hvilket skal finansieres med et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån, så skal en tilsvarende andel af indekseringen af entreprisensummen, jf. § 13, stk. 3, medtages i det ekstra grundkapitallån. Dette for at sikre, at når entreprisensummen bliver højere, som følge af den forøgede anskaffelsessum, så er der taget højde for, at det ikke belaster huslejen. BL bakker op om forslaget, men foreslår, at styrelsen supplerer vejledningsmateriale med et regneeksempel, som kan illustrere den tekniske beregning.

Kommunernes vurdering af maksimumsbeløb

Det tydeliggøres nu i bekendtgørelsen, at kommunen både ved tilsagn (skema A) og ved godkendelse før påbegyndelse (skema B) skal tage hensyn til, om anskaffelsessummen er "passende og rimelig", herunder lejens størrelse og udlejningsmulighederne (§§ 22, 38 og 39). Dette har altid været kommunernes ret og pligt, men der bør være en opmærksomhed på, at der ikke udvikler sig generelle kommunale lofter under maksimumsbeløbet. Det bør præciseres, at vurderingen skal være konkret og projektbaseret, og at maksimumsbeløbet fortsat er den politisk fastsatte ramme.

BL finder samtidig anledning til at gøre opmærksom på, at der også uden for højprisområderne kan være konkrete projekter, hvor de gældende maksimumsbeløb udfordrer mulighederne for at realisere byggeriet. Udviklingen bør derfor følges.

Skærpede klimakrav

Den generelle forhøjelse af maksimumsbeløbet 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.

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 3:11 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 støtte til almene boliger m.v.

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
Stuðiestræde 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 revisorerers høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

FSR – danske revisorer takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen).

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 almene støtteordninger, herunder samspillet mellem kommuner, boligorganisationer, staten, Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden.

Overordnede bemærkninger

FSR finder det positivt, at den nye støttebekendtgørelse samler og opdaterer reglerne om støtte til almene boliger, herunder maksimumsbeløb, anskaffelsessum, arealgrænser, totaløkonomiske vurderinger og brugen af BOSSINF-STB. Bekendtgørelsen udgør dermed et centralt grundlag for såvel den økonomiske forvaltning som revisionen af området.

FSR vurderer samtidig, at de nye muligheder for forhøjede maksimumsbeløb i højpriskommuner, kommunale tillægslån og skærpede krav til kommunalbestyrelsens vurdering af anskaffelsessummens rimelighed har væsentlig betydning for den økonomiske styring og risikoprofil. Det er derfor vigtigt, at de regnskabs-, kontrol- og rapporteringsmæssige konsekvenser af disse ændringer er tilstrækkeligt belyst, så der kan opnås en ensartet praksis på tværs af kommuner og projekter.

Maksimumsbeløb, højpriskommuner og kommunale tillægslån

Udkastet gennemfører de aftalte ændringer af maksimumsbeløbene, herunder særlige satser for højpriskommuner og en midlertidig forhøjelse frem til og med 2035, samt indfører mulighed for, at kommunalbestyrelsen i højpriskommuner kan godkende, at anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct., der finansieres med et kommunalt tillægslån på vilkår svarende til grundkapitallån.

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 bemærkninger eller vejledningsmateriale tydeligt beskriver de forventede regnskabsmæssige behandlinger af tillægslån og forhøjede maksimumsbeløb hos henholdsvis kommuner og boligorganisationer. Det bør blandt andet fremgå:

- hvordan tillægslånet indregnes og klassificeres i kommunens regnskaber
- hvordan det afspejles i boligorganisationernes finansiering og huslejberegning
- hvordan den midlertidige forhøjelse af maksimumsbeløbet i bilagene relaterer sig til kommunens skønsmæssige brug af tillægslån.

En klar regnskabsmæssig vejledning vil reducere risikoen for forskellig praksis og understøtte revisors vurdering af, om merfinansieringen håndteres korrekt uden utilsigtet påvirkning af huslejen.

Indeksregulering, overskridelse af maksimumsbeløb og finansieringsmodel

Udkastet præciserer, at merudgifter som følge af indeksregulering af entreprisens summen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen ud over maksimumsbeløbet, og at en forholdsmæssig del heraf skal finansieres via tillægslån, når kommunen har godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet. Samtidig tydeliggøres det, at ikke-godkendte overskridelser skal finansieres efter de sædvanlige regler for overskridelser af maksimumsbeløbet og ikke via tillægslån.

FSR finder disse præciseringer hensigtsmæssige, men anbefaler, at der lægges yderligere vægt på:

- hvordan den forholdsmæssige andel af indeksreguleringen, der skal finansieres af tillægslånet, konkret beregnes og dokumenteres
- hvordan kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal dokumentere og rapportere ikke-godkendte overskridelser og deres finansiering
- hvordan denne opdeling af finansiering skal fremgå af byggeregnskabet og indberetningen til BOSSINF-STB.

Dette vil give revisor et bedre grundlag for at kontrollere, at overskridelser af maksimumsbeløbet er korrekt identificeret, finansieret og indberettet, og at der ikke sker en utilsigtet anvendelse af tillægslån til udgifter, der efter reglerne skal bæres af tilsagnsmotageren.

Anskaffelsessummens rimelighed og kommunalbestyrelsens skøn

Udkastet tydeliggør, at kommunalbestyrelsen ved både tilsagn (skema A) og godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (skema B) skal tage hensyn til, om anskaffelsessummen er passende og rimelig, herunder lejens størrelse og de deraf følgende udlæjningsmuligheder. Samtidig fremhæves, at kommunalbestyrelsen kan vælge ikke at udnytte maksimumsbeløbet fuldt ud eller kun delvist at udnytte muligheden for overskridelse.

FSR vurderer, at dette skærper kommunalbestyrelsens ansvar for at foretage en helhedsorienteret økonomisk vurdering. FSR anbefaler, at bemærkningerne nærmere beskriver:

- hvilke økonomiske og markedsmæssige faktorer kommunalbestyrelsen forventes at inddrage i vurderingen (lokalt lejeniveau, efterspørgsel, husstandsøkonomi m.v.)
- hvilke krav der stilles til dokumentation af vurderingen
- hvordan eventuelle politiske eller strategiske prioriteringer bør afspejles i beslutningsgrundlaget.

En klarere forventningsafstemning vil understøtte, at kommuner kan udøve skønnet på en transparent og dokumenteret måde, som revisor kan efterprøve ved finansiel og forvaltningsrevision.

BOSSINF-STB, driftsbudgetter og byggeregnskaber

Bekendtgørelsen fastholder og præciserer, at udbetaling af statslig ydelsesstøtte, engangstilskud, grundkapitallån, lån og garantier alene kan ske på grundlag af oplysninger indberettet til BOSSINF-STB, og at kommunalbestyrelsens administration og indberetning skal revideres efter Social- og Boligstyrelsens revisionsinstruks. Der stilles desuden krav om løbende indberetning af driftsbudgetter og byggeregnskab samt revisors revision af byggeregnskabet.

FSR finder det meget positivt, at der er en særskilt revisionsinstruks tilknyttet BOSSINF-STB, og at kravet om revisors revision af byggeregnskabet fastholdes. FSR anbefaler, at der i vejledning og praksisbeskrivelser:

- tydeliggøres forventningerne til kommunalbestyrelsens interne kontroller og forretningsgange omkring indberetning til BOSSINF-STB
- konkretiseres, hvordan driftsbudgetter og byggeregnskaber bør afstemmes til BOSSINF-STB-data
- uddybes, hvilken rolle kommunernes og boligorganisationernes revisorer forventes at have i forhold til kvalitetssikring af data, herunder samspil med revisionsinstruksen i bilag 1.

Dette vil være væsentligt for at sikre, at de data, der ligger til grund for støtteudmålingen, er korrekte, fuldstændige og egnet som revisionsgrundlag.

Det skal nævnes, at den fortrykte revisorerklæring i Bilag 1 ikke overholder gældende erklæringsbekendtgørelse, og FSR foreslår derfor, at der på baggrund af en drøftelse af erklæringens indhold og form mellem Social- og Boligstyrelsen, Udbetaling Danmark og FSR, herunder hvilken grad af sikkerhed - hvis nogen - der ønskes, udarbejdes en erklæring som opfylder erklæringsbekendtgørelsens krav hertil.

Ikrafttræden, overgangsregler og maximumsbeløb

Udkastet indeholder overgangsbestemmelser om, at nye regler gælder for godkendelse af anskaffelsessum før påbegyndelse, uanset om tilsagn er givet før ikrafttrædelsen, og at tidligere regler om maksimumsbeløbet fortsat finder anvendelse for projekter, hvor skema B er godkendt før ikrafttrædelsen.

FSR anbefaler, at de overgangsmæssige forholds regnskabs- og revisionsmæssige konsekvenser omtales eksplicit, herunder:

- hvordan kommuner og boligorganisationer bør håndtere situationer med blandede regelsæt inden for samme finansår
- hvordan sondringen mellem "gamle" og "nye" maksimumsbeløb skal fremgå af dokumentation og regnskaber
- om der er behov for særskilte noteoplysninger ved større projekter, der påvirkes af overgangsreglerne.

Dette vil styrke gennemsigtigheden og gøre det lettere for revisor at vurdere, om projekter er behandlet i overensstemmelse med det relevante regelsæt.

Afsluttende bemærkninger

FSR – danske revisorer vurderer samlet set, at den nye støttebekendtgørelse udgør et solidt og moderne grundlag for støtte til almene boliger, og at de foreslåede ændringer kan bidrage til både bedre økonomisk styring og større fleksibilitet, særligt i højpriskommuner.

De nye muligheder for forhøjede maksimumsbeløb, kommunale tillægslån, skærpet fokus på anskaffelsessummens rimelighed og den centrale rolle for BOSSINF-STB med tilhørende revisionsinstruks (væsentligt, at denne ændres, så den opfylder erklæringsbekendtgørelsen) stiller samtidig høje krav til klare regnskabsprincipper, dokumenterede skøn og robuste kontrolmiljøer. FSR anbefaler derfor, at der i bemærkninger og vejledningsmateriale lægges yderligere vægt på:

- regnskabs- og finansieringsmæssig behandling af tillægslån og indeksregulering
- dokumentationskrav ved kommunalbestyrelsens skøn over anskaffelsessum og huslejeniveau
- forventninger til brugen af BOSSINF-STB og samspillet med revisionen
- håndtering af overgangsregler og relaterede maximumsbeløb.

Dette vil efter FSR's opfattelse styrke klarheden om ansvar og arbejdsgange, mindske fortolkningsusikkerhed og understøtte en effektiv og ensartet revision af området. FSR står gerne til rådighed for yderligere dialog om de revisionsmæssige aspekter af støttebekendtgørelsen 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 Aukens Plads 11 | 2300 København S
www.danske-aeldreraad.dk



Fra: SBST Boligafdelingen <bolig@sbst.dk>

Sendt: 3. juli 2026 14:37

Til: Advoksamfundet <samfund@advokatsamfundet.dk>; mail@arkitektforeningen.dk; abf@abf-rep.dk; ae@ae.dk; atpe@atpe-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-smaaer.dk; kontakt@selveje.dk; Tekniq



Social- og Boligministeriet
Byggeri og boliglovgivning
Att.: Sune Nyvang Blom

Sendt pr mail til:
bolig@sbst.dk
jaj@sbst.dk

10. august 2026
DOKNR-10-3643
E-mail:
mi@frinet.dk
Side 1 af 3

Journalnummer 2025-12375

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

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI, takker for muligheden for at afgive høringssvar til udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Sammenfatning

FRI bakker op om intentionen bag de foreslåede regler, som skal styrke mulighederne for at realisere alment boligbyggeri i de kommuner, hvor høje grundpriser og byggeomkostninger i praksis gør det vanskeligt at gennemføre projekter inden for de almindelige økonomiske rammer.

FRI anbefaler, at reglerne for højprisordningen – og om nødvendigt det bagvedliggende lovgrundlag – udformes, så der sikres størst mulig forudsigelighed om den økonomiske ramme for projekterne i de omfattede kommuner. Det er væsentligt, at de samlede regler ikke i praksis giver mulighed for, at kommunerne generelt kan fravælge den fulde højprisramme, når rammen er nødvendig for at realisere et projekt, og når anskaffessummen fortsat er passende og rimelig.

FRI anbefaler derfor, at både den allerede indførte forhøjelse af maksimumsbeløbet i højpriskommunerne og den foreslåede yderligere mulighed for overskridelse med kommunalt tillægslån som udgangspunkt udgør den ramme, der stilles til rådighed ved etablering af almene boliger i de udpegede højpriskommuner.

Baggrund

Aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri af 17. december 2025 konstaterer, at det skal være muligt at opføre almene boliger i hele landet – også i områder med høje grund- og byggeomkostninger. Aftalen peger samtidig på, at økonomien i en række almene boligprojekter i de største byer har været så udfordret, at projekter reduceres, udskydes eller helt opgives.

Aftalen indfører på den baggrund en midlertidig højprisordning i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune, hvor maksimumsbeløbet kan hæves med op til 20 pct. De første 10 pct. finansieres efter de gældende regler for alment nybyggeri, mens de resterende 10 pct. finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån og dermed uden huslejevirkning.

Det fremgår samtidig af aftalen, at ordningen er frivillig, og at de omfattede kommuner selv kan vælge, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt.

FRI finder denne frivillighed uhensigtsmæssig. De omfattede kommuner er netop udpeget som områder, hvor der er særligt høje boligpriser samt høje bygge- og grundomkostninger, og hvor der derfor er behov for at understøtte mulighederne for at opføre almene boliger.

Forholdet til lovgrundlaget

FRI er opmærksom på, at den frivillige udformning af højprisordningen synes at have grundlag i det bagvedliggende aftale- og lovgrundlag. FRI finder imidlertid, at der bør skabes størst mulig forpligtelse inden for bekendtgørelsens rammer, eksempelvis gennem en comply-or-explain-model, så den fulde højprisramme som udgangspunkt stilles til rådighed i konkrete projekter, hvor rammen er nødvendig for projektets realisering.

FRI finder det væsentligt at pege på problemstillingen allerede nu, da formålet er at sikre, at højprisordningen får reel praktisk effekt, og at almene boligprojekter i højpriskommunerne i videst muligt omfang kan gennemføres.

FRI's vurdering

Efter FRI's vurdering kan en frivillig højprisordning give utilstrækkelig forudsigelighed i projektudviklingen.

Almene boligprojekter kræver tidlige beslutninger om blandt andet grundkøb, projektets omfang og kvalitet, disponering, myndighedsproces, totaløkonomi og udbud. Hvis den økonomiske ramme kan fravælges lokalt, kan boligorganisationer og deres rådgivere ikke planlægge på et tilstrækkeligt robust og ensartet grundlag.

En frivillig model indebærer blandt andet risiko for:

- uens praksis mellem de udpegede højpriskommuner,
- forsinkelse af projekter, fordi den økonomiske ramme skal afklares eller beslutes fra sag til sag,
- at projekter fortsat reduceres, udskydes eller opgives, selv om de ligger i kommuner, der netop er omfattet af højprisordningen, og
- at de første 10 pct. og de yderligere 10 pct. behandles som lokale budgetpolitiske valgmuligheder frem for som en del af den nationale ramme for realisering af alment byggeri i højprisområder,
- at intentionen om flere almene boliger i områder med høje grund- og byggeomkostninger ikke får den tilsigtede praktiske effekt.

FRI anbefaler derfor, at reglerne udformes, så den fulde højprisramme som udgangspunkt stilles til rådighed, når den er nødvendig for projektets realisering.

Kommunalbestyrelsen bør fortsat vurdere, om anskaffelsessummen er passende og rimelig, herunder lejens størrelse og de udlejningsmuligheder, der følger deraf. Denne vurdering bør imidlertid knytte sig til det konkrete projekt og ikke føre til, at højprisordningen generelt fravælges i en kommune.

Bemærkninger til § 13, stk. 4

Det fremgår af udkastet til bekendtgørelsens § 13, stk. 4, at kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser kan godkende, at anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct.

FRI anbefaler, at bestemmelsen så vidt muligt udformes som en forpligtende ramme, således at den fulde højprisramme som udgangspunkt skal kunne anvendes, når den er nødvendig for projektets realisering, og når anskaffelsessummen efter kommunalbestyrelsens vurdering er passende og rimelig.

FRI foreslår på den baggrund, at § 13, stk. 4, formuleres således:

”Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt i kommuner med særligt høje boligpriser i årene 2026-2035 godkende, at anskaffelsessummen kan overstige det maksimumsbeløb, der efter stk. 2 gælder for boligerne, med op til 10 pct., medmindre kommunalbestyrelsen konkret vurderer og begrundes, at anskaffelsessummen ikke er passende og rimelig, herunder under hensyn til lejens størrelse og de udlejningsmuligheder, der følger deraf.”

FRI anbefaler samtidig, at det tydeliggøres i bekendtgørelsen og de tilhørende bilag, at den fulde højprisramme i de omfattede kommuner er den relevante planlægnings- og godkendelsesramme. En generel kommunal beslutning om ikke at anvende hele højprisrammen bør således ikke i sig selv være tilstrækkelig.

Formuleringen ”skal som udgangspunkt” skal i den forbindelse forstås som en comply-or-explain-model: Hvis den fulde højprisramme ikke stilles til rådighed i et konkret projekt, bør det kræve en konkret og saglig begrundelse med udgangspunkt i projektets økonomi, lejens størrelse og udlejningsmulighederne. Højprisrammen bør derimod ikke kunne fravælges generelt af lokale budgetmæssige eller politiske hensyn.

Det vil efter FRI's vurdering give større forudsigelighed for almene boligorganisationer og deres rådgivere, mindske risikoen for forsinkede eller opgivne projekter og understøtte intentionen om flere almene boliger i de områder, hvor høje grund- og byggeomkostninger gør projekterne vanskelige at realisere.

Med venlig hilsen

Majbritt Juul
Chef for bæredygtighed

Høringssvar - KL - ny støttebekendtgørelse (2025-9256)

KL har den 3. juli 2026 modtaget høring vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen). 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.

Med de foreslåede regler gennemføres de sidste af de ændringer af maksimumsbeløbet, som følger af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri fra december 2025. Aftalen indbefatter, at maksimumsbeløbet i 18 kommuner med særligt høje byggeomkostninger kan hæves med op til 20 pct. De første 10 pct. skal finansieres efter de gældende regler for alment nybyggeri, de sidste op til 10 pct. skal finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån, der ikke vil påvirke huslejen.

I høringssvaret til lovforslaget anerkender KL, at modellen tilstræber en balance mellem huslejeniveau og realiserbart nybyggeri.

Ændringerne i støttebekendtgørelsen vedrører de sidste 10 pct., der finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån.

Det fremgår af udkastet til ny støttebekendtgørelsen, §13 stk. 4, at kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser i årene 2026-2035 kan godkende, at anskaffelsessummen må overstige maksimumsbeløbet med op til 10 pct. og at dette finansieres med et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån.

Hvis der opstår en udgift til indeksregulering, da vil en forholdsmæssig del af udgiften til indeksregulering skulle finansieres af tillægslånet. Såfremt maksimumsbeløbet derudover bliver overskredet ud over hvad kommunalbestyrelsens godkendelse muliggør, skal overskridelsen finansieres efter de sædvanlige regler for overskridelse af maksimumsbeløbet, og ikke at det kommunale tillægslån (stk. 5).

Med udkastet til ny støttebekendtgørelse bliver det tilføjet, at kommunalbestyrelsen skal tage hensyn til, om anskaffelsessummen er *passende og rimelig*, herunder huslejens størrelse for de pågældende boliger. KL ser dette som et ønske om at skabe et mere klart grundlag for, at kommunen i de enkelte sager kan forholde sig til spørgsmålet om

Dato: 07-08-2026

Sags ID: SAG-2026-02751
Dok. ID: 3716743

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



anskaffelsessummens størrelse. Der er altså med de foreslåede regler grundlag for, at kommunen kan beslutte *ikke* at udnytte maksimumsbeløbet fuldt ud.

En kommunal godkendelse kan gives på tilagnstidspunktet, men også på et senere tidspunkt frem til byggeriets afslutning, til dækning af godkendte merudgifter, jf. § 39 stk. 2. Det er KL's vurdering, at der forventeligt vil være et pres på kommunerne fra boligorganisationer og byggebranchen for at hæve maksimumbeløbet mest muligt, både i opstarten og undervejs i byggeprocessen. Det er derfor væsentligt for KL at mulighed for forhøjet maksimumbeløb ikke fører til forskydning i ansvaret for merudgifter fra bygherre til kommuner. KL foreslår derfor, at Social- og Boligstyrelsen, KL og højpriskommunerne sammen følger udviklingen.

Høringssvaret er med forbehold for politisk godkendelse.

Med venlig hilsen
Kit Jørgensen

Dato: 07-08-2026

Sags ID: SAG-2026-02751
Dok. ID: 3716743

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

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2

Social- og Boligstyrelsen
bolig@sbst.dk



LANDSBYGGEFONDEN

Høringssvar – Høring af Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Landsbyggefonden har den 3. juli 2026 modtaget Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til bekendtgørelsen.

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

10. august 2026

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Bent Madsen

07-08-2026

Til Social- og Boligstyrelsen

bolig@sbst.dk

Cc: jaj@sbst.dk

HØRINGSSVAR – SAND – De hjemløses landsorganisation – Journalnr. 2025-9256

Høringssvar vedrørende bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

SAND – De hjemløses landsorganisation ser positivt på, at kommuner med særligt høje boligpriser får mulighed for at godkende, at anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct. i perioden 2026-2035.

Fra et hjemløseperspektiv kan ændringen være vigtig, fordi høje grund- og byggeomkostninger i mange kommuner gør det vanskeligt at etablere nye almene boliger. En mere fleksibel maksimumsgrænse kan derfor bidrage til, at projekter, som ellers ikke ville kunne realiseres, faktisk bliver bygget.

Vi vil dog understrege, at flere almene boliger ikke i sig selv løser problemet for mennesker i hjemløshed og andre lavindkomstgrupper. Det afgørende er, om boligerne får en husleje målgruppen reelt kan betale.

Vi anbefaler derfor, at der ved anvendelse af muligheden for at overskride maksimumsbeløbet lægges vægt på:

- den forventede husleje i de færdige boliger,
- behovet for små og billige boliger i kommunen vurderes og tænkes ind i de pågældende byggeprojekter
- om projektet kan bidrage til kommunal anvisning af borgere med akut boligbehov,
- og om projektet understøtter en mere socialt blandet boligmasse.

Vi mener samtidig, at der er behov for flere strukturelle løsninger, som ikke alene gør det muligt at bygge flere boliger, men som konkret sikrer flere boliger med en husleje, som mennesker med meget lave indkomster kan betale.

En mulighed kunne være at stille krav om, at en fast andel af alt nyt boligbyggeri – både alment og privat – skal bestå af boliger med en husleje, der er økonomisk tilgængelig for borgere på kontanthjælpens mindstesats. Vi foreslår, at mindst 10 pct. af boligerne i større nybyggerier reserveres til dette formål.

Et sådant krav vil kunne bidrage til, at billige boliger ikke alene etableres gennem midlertidige støtteordninger eller i bestemte almene boligområder, men bliver en integreret del af den almindelige boligudvikling. Det vil både kunne øge udbuddet af reelt betalbare boliger og understøtte målet om mere socialt blandede byer.

Det bør samtidig være et krav, at "betaalelig husleje" fastsættes med udgangspunkt i den faktiske betalingsevne hos mennesker på de laveste ydelser og ikke alene som en procentdel af markedslejen eller det almindelige huslejeniveau i området.

Med venlig hilsen
Ask Svejstrup

SAND, De Hjemløses Landsorganisation