

Sagsnr.:
2025 - 9256

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

Dato:
3. juli 2026

Social- og Boligstyrelsen sender hermed udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen) i høring. Styrelsen forventer, at den foreslåede bekendtgørelse kan træde i kraft i efteråret 2026.

Baggrunden for udarbejdelse af den nye bekendtgørelse er, at der med lovforslag L 18 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v. foreslås gennemført ændringer af reglerne om maksimumsbeløb for almene boliger.

Med de foreslåede regler gennemføres de sidste af de ændringer af maksimumsbeløbet, som følger af *aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri af 17. december 2025*.

Baggrund

Efter § 115, stk. 10, i lov om almene boliger (almenboligloven) fastsætter børne-, ældre- og boligministeren et maksimumsbeløb, som anskaffelsessummen for alment boligbyggeri skal holdes inden for. Maksimumsbeløbet fastsættes i støttebekendtgørelsen og skal sikre, at for dyrt byggeri undgås, og at huslejen i de almene boliger ligger på et niveau, som er foreneligt med boligernes formål.

Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri af 17. december 2025 indebærer, at maksimumsbeløbet forhøjes i hele landet med 1 pct. som følge af skærpede klimakrav samt at der skal indføres en kvartalsvis regulering af maksimumsbeløbet frem for en årlig.

Aftalen indebærer derudover, at det i kommunerne Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus ("højpris-kommuner") skal være muligt at etablere nye almene boliger med en højere anskaffelsessum. Aftalen indbefatter herunder en midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløbet i de pågældende kommuner på 10 pct., som skal finansieres efter de gældende regler for alment nybyggeri.

Ovenstående ændringer er gennemført med virkning fra den 17. januar 2026 ved bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v.

I tråd med aftalen skal der derudover etableres mulighed i højpriskommuner for, at anskaffelsessummen kan overstige maksimumsbeløbet med 10 pct., som finansieres med et kommunalt tillægslån. Tillægslånet skal ydes på samme vilkår som et kommunalt grundkapitallån til nybyggeri, jf. almenboliglovens §§ 120-126. Merudgiften bevirker i kraft af den særlige finansieringsform ikke en forhøjelse af huslejen.

Ændringen forudsætter lovændring, jf. det fremsatte lovforslag L 18.

Udkast til bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Udkastet til ny støttebekendtgørelse indeholder følgende ændringer:

- 1) Kommunalbestyrelsen i højpriskommuner kan i perioden til og med 2035 godkende, at anskaffelsessummen må overstige boligernes maksimumsbeløb med op til 10 pct., og at udgiften hertil finansieres med et kommunalt tillægslån. En kommunal godkendelse kan gives på tilsagnstidspunktet, men også på et senere tidspunkt frem til byggeriets afslutning.
- 2) I et byggeprojekt kan der opstå udgifter ud over den kommunalt godkendte anskaffelsessum som følge af, at entreprisensummen skal indeksreguleres efter udløbet af en såkaldt fastprisperiode. Efter de gældende regler kan denne merudgift medtages i anskaffelsessummen, selvom den derved overskrider maksimumsbeløbet. Overskridelsen kan finansieres via den sædvanlige model for finansiering af almene boliger.

Hvis kommunen efter de nye regler har godkendt, at anskaffelsessummen kan overstige maksimumsbeløbet, og hvis der samtidig 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.

- 3) Det følger af de gældende regler i støttebekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilsagn kan stille vilkår, herunder særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Kommunalbestyrelsen kan således både stille generelle krav og krav i tilknytning til konkrete projekter.

Det følger også af de gældende regler, at kommunalbestyrelsen skal tage hensyn til lejens størrelse og de udlejningsmuligheder, der følger deraf, når den giver tilsagn til byggeriet (skema A) og godkender anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (skema B).

Med udkastet til bekendtgørelse bliver det tydeliggjort, at kommunalbestyrelsen 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 ønskes hermed etableret et mere klart grundlag for, at kommunen generelt eller i de enkelte sager kan forholde sig til spørgsmålet om anskaffelsessummens størrelse og dens relation til maksimumsbeløbet. Der er med de foreslåede regler grundlag for, at kommunen kan beslutte ikke at udnytte maksimumsbeløbet fuldt ud. Kommunen kan desuden beslutte ikke eller kun delvist at udnytte muligheden for at lade anskaffelsessummen overstige maksimumsbeløbet. Kommunen vil i sin forvaltning kunne tage hensyn til byggeriets karakter, det lokale lejeniveau m.v.

- 4) Udkastet indeholder desuden bestemmelser om, at en ikke-godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet skal finansieres efter de sædvanlige regler herfor. Der kan ikke gøres brug af et kommunalt tillægslån til formålet.

Udkastet indeholder endelig mindre tekniske og redaktionelle præciseringer.

Styrelsen skal for en ordens skyld bemærke, at regeringsgrundlaget omfatter ændringer af maksimumsbeløbet ud over de ændringer, der følger af *aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri af 17. december 2025*. Disse ændringer er ikke omfattet af høringen.

Social- og Boligstyrelsen skal venligst bede om eventuelle bemærkninger senest mandag den 10. august kl. 12.00.

Høringssvar bedes fremsendt med titelstrengen 'HØRINGSSVAR – [Høringspart] – Journalnr. 2025-12375' til bolig@sbst.dk med kopi til jaj@sbst.dk.

Spørgsmål til udkastet kan rettes til undertegnede (mail: jaj@sbst.dk og telefonnummer 41 71 77 85).

Venlig hilsen

Jacob Østlund Jacobsen
Chefkonsulent