

Enhed:
Bolig

Sagsbehandler:
Vasfi Duvarci

Sagsnr.:
2023 - 3820

Dato:
21. august 2026

Høringsnotat om ny bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne

1. Høringen

1.1. Høringsperiode

Udkast til ny bekendtgørelse om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne har været i høring i perioden fra den 3. juli 2026 til den 10. august 2026.

Herudover blev udkastet offentliggjort på Høringsportalen 3. juli 2026.

1.2. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Nedenfor følger en alfabetisk oversigt over hørte myndigheder og organisationer m.v.

Ud for hver høringspart er det ved afkrydsning angivet, om der er modtaget høringssvar, og om høringsparten i givet fald har haft bemærkninger til udkastet.

Oversigten omfatter herudover interessenter, som ikke er blandt de hørte myndigheder, organisationer m.v., men på egen foranledning har sendt bemærkninger til udkastet. Disse interessenter er markeret med *.

Høringspart	Høringssvar modtaget	Bemærkninger	Ingen bemærkning er
Advokatrådet			
Akademisk Arkitektforening			
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation			
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd			
ATP-ejendomme			
BAT-Kartellet			
BL – Danmarks Almene Boliger	x	x	
BOSAM			
BUILD			
Byggeskadefonden	x		x

Byggesocietetet			
Bygherreforeningen i Danmark			
Danmarks Lejerforeninger			
Dansk Byggeri			
Dansk Erhverv			
Dansk Fjernvarme			
Dansk Ungdoms Fællesråd			
Danske Advokater			
Danske arkitektvirksomheder			
Danske Lejere			
Danske Regioner			
Danske Studerendes Fællesråd			
Danske Udlejere			
Danske Ældreråd	x		x
Den Danske Dommerforening			
DI			
EjendomDanmark			
Ejerlejlighedernes Landsforening			
Finans Danmark			
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI			
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer			
Foreningen Danske Revisorer			
FSR - danske revisorer	x	x	
Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige			
Forsikring og Pension			
Green Power Denmark			
Hjem til Alle Alliancen	x	x	

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen			
Kirkens Korshær*			
KL	x	x	
KMD			
Kollegiekontorerne i Danmark			
KommuneKredit			
Kommunernes Revision – BDO			
Københavns Kommune*			
Landdistrikternes Fællesråd			
Landsbyggefonden	x		x
Lejernes Landsorganisation i Danmark			
LOS			
OK-Fonden			
Rådet for Socialt Udsatte			
SAND	x	x	
Sammenslutningen af Danske Småøer			
Selveje Danmark	x	x	
Skøde Centret*			
SMVdanmark			
TEKNIQ			
Udbetaling Danmark	x	x	
VIVE			
Ældre Sagen			

2. Høringssvar

Nedenfor gengives de væsentligste punkter i de indkomne høringssvar om udkastet til bekendtgørelsen.

Bemærkninger fra høringsparterne af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører udkastet til lovforslag, indgår ikke i notatet.

Social- og Boligstyrelsens bemærkninger til høringssvarene er skrevet med kursiv.

Under pkt. 3 er det opsummeret, hvilke ændringer der er foretaget i forhold til det udkast, som har været i offentlig høring. Her omtales også ændringer, som ikke har baggrund i modtagne høringssvar, men er foretaget på Social- og Boligstyrelsens egen foranledning.

2.1. Generelle bemærkninger til bekendtgørelsesudkastet

SAND og Hjem til Alle er positive over for bekendtgørelsesudkastet, og fremhæver, at udkastet rummer flere af de justeringer, som aktørerne på området har efterspurgt og som forventes at gøre puljen mere anvendelig og søgt.

KL og Hjem til Alle understreger, at anvendelsen af puljen bør monitoreres nøje og at der rettidigt iværksættes tiltag, hvis puljen ikke bliver anvendt i den takt og det omfang, der er behov for. Hjem til Alle peger særligt på behovet for at styrke rammer, krav og incitamenter til at søge puljen.

FSR-danske revisorer finder det positivt, at der med den nye bekendtgørelse sker en målretning og styrkelse af ordningen, herunder ved prioritering af ansøgninger på baggrund af hjemløsetal og eksisterende boligudbud med lav husleje, forhøjelse af tilskuddet samt tydeligere regler for kommunalbestyrelsens tidsfrister og ansvar.

FSR-danske revisorer har herudover ikke ønsker til ændring af bekendtgørelsesudkastet, men anbefaler, at der udfærdiges vejledninger om prioritering, forhøjelse af tilskud, brug af BOSSINF-STB, indbetaling af overskud og revisors attestering.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at der ikke er behov for at udarbejde vejledninger til bekendtgørelsen om særligt billige boliger. Anbefalingerne vil dog blive taget i betragtning i en kommende revision af vejledningen om drift af almene boliger m.v.

Social- og Boligstyrelsen tager endvidere bemærkningerne om, at der sikres et tydeligt grundlag for ordningens administration samt løbende monitorering af tilskudsordningens udmøntning, så nødvendige justeringer kan foretages, til efterretning.

2.2. Bemærkninger til de enkelte punkter i udkastet

2.2.1. Tilskudsbeløbet

Hjem til Alle, SAND og BL oplyser, at det er meget positivt at beløbet pr. bolig øges til 500.000 kr. (2021-prisniveau), og at der skabes mulighed for, at tidligere givne tilsagn kan opjusteres i sager, hvor der endnu ikke er givet skema A-tilsagn. Høringsparterne

påpeger, at forhøjelsen kan gøre det muligt at etablere flere boliger med en husleje, som mennesker med meget lav betalingsevne reelt kan betale.

Hjem til Alle, KL og BL anbefaler, at der i bekendtgørelsen sikres mulighed for at differentiere støttebeløbet pr. bolig, så puljen også er anvendelig i kommuner med høje byggeomkostninger. Høringsparterne henviser til en analyse fra 2025, foretaget af VIVE, der viser, at 60 pct. af mennesker i hjemløshed har så lav en betalingsevne, at de kun kan betale en husleje på under 3.500 kr./mdr. Hvis der skal etableres boliger med huslejer i det prisleje, også i kommuner med stort pres på boligmarkedet, vil der være behov for at øge tilskuddet pr. boliger yderligere.

Hvis konsekvensen er, at puljen bliver brugt hurtigere end forventet, anbefaler høringsparterne, at der indledes en dialog med relevante parter om forøgelse af puljen.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at tilskudsbeløbet fremover fastsættes administrativt, hvilket betyder, at det løbende kan justeres til et niveau, der afspejler den generelle prisudvikling og øvrige økonomiske forhold, som påvirker omkostningerne ved opførelse og drift af de særligt billige almene boliger.

Social- og Boligstyrelsen bemærker endvidere, at tilskudsbeløbet er fastlagt på baggrund af en samlet vurdering af alle tilskudsordninger. Der er lagt vægt på en rimelig fordeling af midlerne på tværs af ordningerne, så der både sikres en hensigtsmæssig anvendelse af midlerne og mulighed for at kunne yde tilstrækkeligt mange tilsagn.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

2.2.2. Størrelseskrav

BL påpeger, at det i praksis kan være nødvendigt at etablere boliger, der er væsentligt mindre end 55 m², hvis huslejen skal bringes ned på et niveau, som målgruppen reelt har betalingsevne til. BL finder det på den baggrund uklart, hvilken funktion størrelsesgrænsen på maksimalt 55 m² skal opfylde, og denne virker overflødig. Det afgørende bør derfor efter BL's opfattelse være, at boligen er betalbar for målgruppen – ikke dens areal.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at kravet om, at en særlig billig bolig ikke må overstige 55 m², er tænkt som en sikkerhed for, at huslejen kan holdes på et niveau, der svarer til målgruppens betalingsevne. Begrænsningen på boligarealet gør det muligt at opføre mindre boliger med lavere husleje, hvilket bedre imødekommer behovene hos de personer, ordningen er rettet mod.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

2.2.3. Behandling af ansøgninger

BL gør opmærksom på, at den kvartalsvise udbetaling kan føre til på til tre måneders ekstra ventetid i en byggesag og usikkerhed til finansieringen. BL foreslår derfor, at ansøgninger behandles og udbetaling i stedet sker løbende.

SAND anbefaler, at styrelsen beskriver prioriteringsmodellen nærmere og foreslår, at styrelsen ved prioriteringen også kan inddrage supplerende oplysninger, så kommuner med det største behov tilgodeses.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at ansøgninger skal prioriteres samlet inden for den udmeldte bevillingsramme. Det betyder, at tilsagn ikke kan gives løbende, da en samlet prioritering er nødvendig for at sikre en hensigtsmæssig fordeling af midlerne.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen endvidere, at prioriteringen sker på baggrund af både antallet af personer i hjemløshed og antallet af almene familieboliger med lav husleje, som ikke er beliggende i udsatte boligområder. Disse kriterier skal sikre, at midlerne målrettes kommuner med et dokumenteret behov og et relevant boligudbud.

I ansøgningsmaterialet indgår en skabelon til kommunalbestyrelsens plan for bekæmpelse af hjemløshed. Planen skal indeholde en opgørelse over antallet af hjemløse og udviklingen heri samt en redegørelse for, hvordan kommunen vil tilvejebringe relevante boliger, der kan nedbringe antallet af hjemløse væsentligt. Planen skal således dokumentere, at kommunen kan skabe de nødvendige betingelser for at anvende tilsagnet.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

2.2.4. Anvendelse af udslusningsboliger som særligt billige boliger

KL og **BL** påpeger, at det er uklart om det er muligt at oprette udslusningsboliger eller boliger med midlertidigt huslejetilskud i de boliger, der er opført med etableringstilskud som særligt billige boliger.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at særligt billige boliger ikke kan anvendes som udslusningsboliger, og der kan heller ikke gives midlertidigt huslejetilskud i særligt billige boliger, da der er tale om forskellige ordninger. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke længere anvender en bolig som særligt billig bolig efter den fleksible udlejningsmodel, kan den anvendes som udslusningsbolig efter aftale med boligorganisationen.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

2.2.5. Den øgede fleksibilitet i anvendelsen af særligt billige boliger

Hjem til Alle, **BL**, **KL** og **SAND** ser positivt på, at ordningen gøres mere fleksibel, så flere boliger i en afdeling kan indgå i en samlet pulje af boliger, som på skift stilles til rådighed for kommunal anvisning med særlig lav husleje. **BL** efterspørger dog en præcisering af, hvordan fleksibiliteten skal fungere i praksis.

Høringsparterne udtrykker bekymring for, at fleksibiliteten kan reducere det reelle antal boliger til rådighed for anvisning og medføre længere perioder uden anvisning til den berettigede personkreds. De anbefaler derfor, at styrelsen monitorerer det faktiske antal boliger, der stilles til rådighed, og justerer ordningen om nødvendigt.

Høringsparterne udtrykker også bekymring for, at ordningen kan være administrativt tung og svække boligorganisationernes incitament til at søge puljen.

Dertil gør BL opmærksom på, at kravet om revisorattest for indberetning af boperioder opleves som omkostningstung for afdelingen, og foreslår, at en entydig opgørelse godkendt af kommunens tilsyn bør være tilstrækkelig dokumentation.

Selveje Danmark efterlyser ligeledes en mere balanceret risikodeling og større fleksibilitet ved perioder uden kommunal anvisning, da uforholdsmæssig økonomisk risiko kan hæmme deltagelse i ordningen.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at formålet med modellen om øget fleksibilitet i anvendelsen af særligt billige boliger er at understøtte opførelsen af flere særligt billige boliger og sikre, at boligerne kan anvendes efter behov, herunder til den berettigede personkreds og med hensyn til at sikre en blandet beboersammensætning i afdelingen. Modellen forudsætter, at boligerne bliver ledige og har en passende størrelse, og kommunalbestyrelsen foretager derfor løbende en konkret vurdering af, om en ledig bolig skal anvendes som særligt billig bolig eller udlejes til andre boligsøgende.

Når en særligt billig bolig bliver ledig, kan kommunalbestyrelsen vælge enten at anvende boligen igen som særligt billig bolig eller stille den til rådighed for boligorganisationen til almindelig udlejning. Hvis boligen udlejes til andre end målgruppen, og anvisningsretten ikke udnyttes fuldt ud, skal overskuddet, forstået som den huslejenedsættelse etableringstilskuddet medfører, indbetales til Fonden for Blandede Byer. Kommunen dækker tomgangsudgiften som normalt ved almene boliger, som stilles rådighed for kommunal anvisning.

Styrelsen bemærker endvidere, at kravet om revisorattest følger den almindelige regulering for støttet byggeri og derfor ikke kan fraviges. Attesten skal sikre, at tilskud udbetales på korrekt grundlag. Udbetaling Danmark opkræver beløbet via et opgørelsesskema på virk.dk, som skal attesteres af en godkendt revisor.

Styrelsen fremhæver, at den fleksible model er udarbejdet med henblik på at sikre, at boligerne som udgangspunkt anvendes til det formål, der er ydet tilskud til, og at den nødvendige administration og kontrol understøtter dette. Styrelsen tager bemærkningerne om monitorering til efterretning.

Bemærkningerne medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

2.2.6. Opkrævning af overskuddet, der opstår på afdelingens regnskab

Udbetaling Danmark oplyser, at det fremgår af § 10, at Udbetaling Danmark skal opkræve overskuddet, der opstår på afdelingens regnskab, og at opkrævningen skal ske på grundlag af en indberetning af antal måneder hvor hver enkelt tilskudsberettigede bolig ikke har været udlejet til den berettigede personkreds.

Udbetaling Danmark kan ikke danne en opkrævning alene på grundlag af udlejningsomfanget. Det bør derfor fremgå af bekendtgørelsen, at boligforeningen skal

indberette det konkrete beløb for det regnskabsmæssige overskud, som er opstået som følge af, at kommunalbestyrelsen ikke har udnyttet sin anvisningsret fuldt ud til anvisning af særlige billige boliger for det foregående år.

Udbetaling Danmark foreslår, at indberetningen skal ske på et skema, som skal anvendes af boligorganisationerne, og som enten indgår i bekendtgørelsen som et bilag, eller som uploades på virk.dk af Udbetaling Danmark

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at § 10, stk. 2 i bekendtgørelsesudkastet er ændret, så det ikke længere fremgår eksplicit, at opgørelsen skal foretages efter antallet af måneder. I stedet fastsættes, uændret i § 10, stk. 1, der bliver til § 11, da § 10, stk. 1 og 2 sammenskrives, at opgørelsen skal vise det overskud, der opstår i afdelingens regnskab, når kommunalbestyrelsen ikke har udnyttet sin anvisningsret fuldt ud til særligt billige boliger for det foregående år. Opgørelsen skal være attesteret af en godkendt revisor. Udbetaling Danmark opkræver på baggrund heraf beløbet fra boligorganisationen.

Udbetaling Danmark gør desuden opmærksom på, at Udbetaling Danmark ikke har mulighed for at kontrollere, om boligorganisationerne indsender en opgørelse i de tilfælde, hvor boligorganisationen er forpligtet til det.

Hertil bemærker Social- og Boligstyrelsen, at det påhviler kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med de almene boligorganisationer, herunder at sikre, at boligorganisationerne opfylder deres forpligtelser, herunder indberetning til Udbetaling Danmark.

Sidstnævnte bemærkninger medfører ikke ændringer af bekendtgørelsen.

3. Bekendtgørelsen i forhold til bekendtgørelsesudkastet

I forhold til det udkast til bekendtgørelsesudkast, der har været i offentlig høring, indeholder den fremsatte bekendtgørelse følgende indholdsmæssige ændringer:

- **§ 10, stk. 1 og 2** sammenskrives til ny **§ 10**, der bliver til **§ 11**. Samtidig udgår det daværende stk. 2, 1. pkt., da opgørelsen af overskuddet, som tidligere fremgik eksplicit ved, at boligorganisationen indberetter antallet af måneder, hvor hver enkelt tilskudsberettigede bolig ikke har været udlejet til den berettigede personkreds, vurderes at kunne omfattes af stk. 1.

Herudover er der foretaget ændringer af sproglig, redaktionel og lovteknisk karakter, herunder er der indsat en ny § 2, hvorefter BOSSINF defineres som Social- og Boligstyrelsens system til støttet byggeri BOSSINF-STB. Herefter bliver bekendtgørelsens §§ 2-14 til §§ 3-15.

Som bilag til høringsnotatet vedlægges kopi af de indkomne høringssvar.