

Enhed:
Kontor for Bolig

Sagsnr.:
2025 - 9256

Dato:
14. september 2026

Høringsnotat om supplerende høring om udkast til ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger

1. Høringen

1.1. Høringsperiode

Social- og Boligstyrelsen sendte den 3. juli 2026 udkast til ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørelsen) i høring med frist den 10. august.

I forlængelse heraf har udkast til ændring af bekendtgørelsens bilag 2 og 3 været i supplerende høring i perioden fra den 25. august 2026 til den 1. september 2026.

Udkastet til ændring af bekendtgørelsen blev offentliggjort på Høringsportalen den 25. august 2026.

1.2. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

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

Ud for hver høringsspart er det ved afkrydsning angivet, om der er modtaget hørings-svar, og om høringssparten i givet fald har haft bemærkninger til bekendtgørelsesudkastet.

Høringsspart	Høringssvar modtaget	Bemærkninger	Ingen bemærkninger
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	X	X	
Dansk Fjernvarme			
Dansk Ungdoms Fællesråd			

Danske Advokater			
Danske arkitektvirksomheder			
Danske Lejere			
Danske Regioner			
Danske Studerendes Fællesråd			
Danske Udlejere			
Danske Ældreråd			
Den Danske Dommerforening			
DI			
EjendomDanmark			
Ejerlejlighedernes Landsforening			
Finans Danmark			
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI			
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer	X	X	
Foreningen Danske Revisorer			
Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige			
Forsikring og Pension			
Green Power Denmark			
Hjem til Alle Alliancen	X	X	
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen			
KL			
KMD			
Kollegiekontorerne i Danmark			
KommuneKredit			
Kommunernes Revision – BDO			
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			
SMVdanmark			
TEKNIQ			
Udbetaling Danmark			
VIVE			
Ældre Sagen			

2. Høringssvarene

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

Bemærkninger fra høringsparterne af generel politisk karakter, mindre væsentlige tekniske bemærkninger samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører bekendtgørelsesudkastet, 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

BL – Danmarks Almene Boliger, Dansk Erhverv, Hjem til Alle og Sand – De Hjemløses Landsorganisation anfører alle, at de ser positivt på, at der med den foreslåede ændring skabes forbedrede muligheder for at etablere nye almene boliger kommuner med høje grund- og byggeomkostninger.

BL- Danmarks Almene Boliger anfører herunder, at der med ændringen bliver bedre mulighed for at sætte fokus på transformation, bæredygtighed og materialer med lang levetid og dermed sparede driftsudgifter.

De nævnte organisationer anfører derudover alle, at ændringen kan føre til en stigning i huslejen, og udtrykker bekymring herfor. Organisationernes synspunkter vedr. virkningen på huslejen fremgår nærmere under nedenstående punkt 2.2.

2.2. Bemærkninger til enkelte punkter i udkastet

2.2.1. Bemærkninger vedr. samspillet mellem maksimumsbeløb og tillægslån

BL – Danmarks Almene Boliger foreslår, at den foreslåede finansieringsmodel bliver justeret, således at et kommunalt tillægslån (som kendetegnes ved ikke at påvirke huslejen) ikke først kan anvendes, når det fulde maksimumsbeløb er fuldt udnyttet. Hensynet bag er at holde husleje og beboerindskud i ro, så målgrupper med beskedne indkomst ikke presses yderligere.

Konkret foreslår BL – Danmarks Almene Boliger således en overgangsordning, hvor det for kommunen bliver frivilligt fra projekt til projekt, om man vil gøre brug af den ekstra forhøjelse af maksimumsbeløbet i højpriskommuner på 10 pct. (højpristillæg) Gør man brug heraf, vil finansiering ved hjælp af tillægslånet først kunne indtræde, når man har udnyttet højpristillægget.

BL – Danmarks Almene Boliger understreger samtidig, at deres skitserede model er en overgangsløsning, og henstiller, 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.

Social- og Boligstyrelsen bemærker, at den foreslåede finansieringsmodel generelt afspejler en intention om, at kommuner har et incitament til at holde anskaffelsessummen i ro, selvom styringen ved hjælp af maksimumsbeløbet gøres mere fleksibel. Kommunens finansieringsandel bliver således i kraft af det særlige tillægslån større, hvis den godkender en udnyttelse af den ”yderste” del af den tilladte anskaffelsessum.

Styrelsen forstår den finansieringsmodel, som BL - Danmarks Almene Boliger skitserer således, at boligerne i to identiske byggerier med samme anskaffelsessum, som opføres i to forskellige højpriskommuner, vil kunne udlejes til forskellig husleje alene som følge af de beslutninger, de to kommuner træffer om selve finansieringsformen. En sådan model ses at bryde med det grundlæggende princip i almenboligloven om, at beboerbetalingen afhænger af anskaffelsessummens størrelse og fastsættes ensartet herefter.

I forhold til varetagelse af hensynet til lavindkomstgrupper gøres opmærksom på, at der under fonden for blandede byer er etableret særlige tilskudsordninger.

Social- og Boligstyrelsen skal endelig henvise til det gældende lovgrundlag, herunder lov nr. 724 af 1. september 2026 samt forarbejderne hertil.

Social- og Boligstyrelsen ser ikke, at bemærkningerne fra BL – Danmarks Almene Boliger giver anledning til ændring af bekendtgørelsesudkastet.

Dansk Erhverv anfører, at reglerne bør indrettes, så kommunerne bevarer muligheden for at anvende det kommunale tillægslån, før en yderligere huslejbærende forhøjelse af maksimumsbeløbet bringes i anvendelse.

Der henvises til ovenstående bemærkninger til BL – Danmarks Almene Boliger.

Social- og Boligstyrelsen ser ikke, at bemærkningerne fra Dansk Erhverv giver anledning til ændring af bekendtgørelsesudkastet.

2.2.2. Bemærkninger vedr. huslejeændrings betydning for hjemløse og andre sårbare grupper

Hjem til Alle udtrykker bekymring for, at den foreslåede yderligere forhøjelse af maksimumsbeløbet i højpriskommuner betyder, at støttebeløbet i puljen til etablering af særligt billige boliger ikke længere er tilstrækkeligt til at sikre boliger med en husleje, som mennesker i hjemløshed har råd til.

Hjem til Alle anbefaler, at der udarbejdes beregninger for hver kommune af, hvilke huslejeniveauer, det vil være muligt at nå ned på ved anvendelse af puljen, når der samtidig tages højde for de forhøjede maksimumsbeløb.

Social- og Boligstyrelsen skal bemærke, at styrelsen løbende følger udviklingen på boligmarkedet, og noterer sig bemærkningerne fra Hjem til Alle.

Social- og Boligstyrelsen ser ikke, at bemærkningerne fra Hjem til Alle giver anledning til ændring af bekendtgørelsesudkastet.

Sand – De Hjemløses Landsorganisation anfører, at foreningen anerkender, at en højere anskaffelsessum kan være nødvendig for at få bygget flere almene boliger, men at det afgørende er om boligerne møder efterspørgslen fra ikke-formuende borgere, lavindkomstgrupper og mennesker i hjemløshed. Organisationen efterlyser beregningseksempler, som sammenholder huslejevirkningen og betalingsevnen i udsatte grupper.

Social- og Boligstyrelsen anerkender, at en forhøjelse af maksimumsbeløbet kan resultere i en højere husleje i de omfattede boliger, i det omfang kommunen anvender muligheden for at godkende en højere anskaffelsessum. Det skal for en ordens skyld bemærkes, at en forhøjelse af anskaffelsessummen på fx 10 pct. ikke tilsvarende fører til en forhøjelse af huslejen på 10 pct. En forhøjelse af anskaffelsessummen slår således igennem som en relativt set tilsvarende forøgelse af nettokapitaludgifterne, der indgår i beregningen af lejen. Den endelige leje skal ud over nettokapitaludgifterne dække driftsudgifterne, og vil derved afhænge af driftsudgifternes niveau. En højere anskaffelsessum fører ikke i sig selv til et ændret niveau for driftsudgifterne. Hvordan en forhøjelse af anskaffelsessummen slår igennem på huslejen afhænger derfor blandt andet af, i hvilken grad merinvesteringen fører til ændrede, fx forbedrede, driftsegenskaber i det pågældende byggeri.

Styrelsen skal pege på de særlige puljer under fonden for blandede byer, som er målrettet personer med lav betalingsevne. Der henvises i øvrigt til styrelsens bemærkninger til høringssvar fra Hjem til Alle.

Social- og Boligstyrelsen ser ikke, at bemærkningerne fra Hjem til Alle giver anledning til ændring af bekendtgørelsesudkastet.

3. Det reviderede bekendtgørelsesudkast

Ændringsbekendtgørelsens ikrafttrædelsesdato er ændret til den 17. september 2026.

Der er ikke foretaget indholdsmæssige ændringer i bekendtgørelsesudkastet.

Som bilag til høringsnotatet vedlægges kopi af de indkomne høringssvar.