

Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v.
(Bedre anvendelse af fonden for blandede byer, forenkling af godkendelsesprocedurer for afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger og mulighed for at overstige maksimumsbeløbet m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. x af x, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 1, udgår »dog«.

2. § 27, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger, når

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.«

3. § 27, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Stk. 2 gælder ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.«

4. I § 27, stk. 4, ændres »ministerens« til: »kommunalbestyrelsens«.

5. I § 27, stk. 10, indsættes efter »samtykke«: »i form af godkendelsen«, og »og eventuelt stk. 2« udgår.

6. § 28, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves.

7. § 28, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

8. I § 28, stk. 3, ændres »Social- og boligministeren« til: »Kommunalbestyrelsen«, og »2. pkt.« udgår.

9. § 28 a affattes således:

»§ 28 a. Kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af almene boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m², og

- 1) det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, eller
- 2) sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i boligområdet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af almene boliger i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.«

10. I § 89 c, stk. 2, nr. 4, ændres »20 mio.« til: »45 mio.«.

11. I § 89 c, stk. 2, nr. 6, ændres »150 mio.« til: »300 mio.«.

12. I § 89 c, stk. 2, nr. 7, ændres »422 mio.« til: »257 mio.«.

13. I § 89 c, stk. 2, nr. 10, der bliver nr. 11, ændres »870 mio.« til: »350 mio.«.

14. I § 89 c, stk. 2, indsættes efter nr. 7 som nyt nummer:

»Nr. 8) 500 mio. kr. til grundkapitallån til etablering af almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber til seniorer, jf. § 118 b.«

Nr. 8-13 bliver herefter nr. 9-14.

15. I § 89 c, stk. 4, ændres »8« til: »8-9«.

16. I § 98 d, stk. 4, ændres »2022-2026« til: »2022-2028«, »10 mio.« ændres to steder til: »22,5 mio.«, og efter 1. pkt. indsættes som nyt punktum:

»Kommunalbestyrelsen kan godkende, at maksimumsbeløbet overskrides, når der ydes tilskud efter 1. pkt.«

17. I § 98 e, stk. 1, ændres »2022-2027« til »2022-2031«, og »på 400.000 kr. pr. bolig« udgår.

18. § 98 e, stk. 3, nr. 3, ophæves.

19. I § 98 e indsættes efter stk. 4 som nye stykker:

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsen udøver til enhver tid anvisningsretten til det antal almene familieboliger, som der er ydet tilskud til.

Stk. 6. Hver gang den almene boligafdeling, som har modtaget tilskud efter stk. 1, har en ledig bolig, hvis bruttoareal ikke overstiger 55 m², skal boligafdelingen stille denne bolig til rådighed for kommunalbestyrelsen, medmindre kommunalbestyrelsen fuldt ud har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, som der er ydet tilskud til. Hvis kommunalbestyrelsen ikke udnytter sin anvisningsret til en ledig bolig, som den almene boligorganisation stiller til rådighed efter 1. pkt., indebærer det ikke, at kommunalbestyrelsens anvisningsret til senere ledige boliger bortfalder.

Stk. 7. I det omfang kommunalbestyrelsen ikke har udnyttet sin anvisningsret efter stk. 5 fuldt ud, skal overskuddet, der vil opstå på afdelingens regnskab på grund af manglende anvisning, indbetales til fonden for blandede byer.«

Stk. 5-8 bliver herefter til stk. 8-11.

20. I § 98 e, stk. 8, der bliver stk. 11, indsættes efter »stk. 1-7«: »herunder fastsættelse af tilskuddet nævnt i stk. 1«.

21. I § 98 f, stk. 1, ændres »2022-2023« til: »2022-2031«, og »150 mio.« ændres til: »300 mio.«.

22. § 98 f, stk. 8, affattes således:

»Tilskud efter stk. 5 bortfalder ved fraflytning fra boligen. De ikke anvendte tilskudsmidler fra den enkelte kommunes tilsagnsramme, der opstår ved bortfaldet, genanvendes ved tildeling af supplerende tilsagnsramme til kommunen.«

23. I § 98 g, stk. 1, ændres »422 mio.« til: »257 mio.«.

24. I § 98 g, stk. 2, ændres »150.000 kr.« til: »250.000 kr.«.

25. I § 115 indsættes som stk. 12-14:

»Stk. 12. Kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser, jf. stk. 13, kan i årene 2026-2035 godkende en anskaffelsessum, der overstiger det maksimumsbeløb, der efter stk. 10 gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med op til 10 pct.

Stk. 13. Som kommuner med særligt høje boligpriser forstås Albertslund Kommune, Aarhus Kommune, Ballerup Kommune, Brøndby Kommune, Dragør Kommune, Frederiksberg Kommune, Gentofte Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Herlev Kommune, Hvidovre Kommune, Ishøj Kommune, Københavns Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Tårnby Kommune og Vallensbæk Kommune.

Stk. 14. Overstiger anskaffelsessummen maksimumsbeløbet efter stk. 12, 1. pkt., skal der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter stk. 10, 2. pkt., og § 92 a, stk. 2, § 107, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses bort fra den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet.«

26. I § 118 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* I kommuner med særligt høje boligpriser, hvor anskaffelsessummen efter reglerne i § 115, stk. 12, overstiger maksimumsbeløbet, finansieres den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, ved et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån efter bestemmelserne i §§ 120-126.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter til stk. 5 og 6.

27. § 118 b affattes således:

»**§ 118 b.** Ydes kommunal grundkapital, jf. § 118 og § 118 a, til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, kan Landsbyggefonden i årene 2026-2031 inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen give tilsagn om, at den kommunale grundkapitallån til Landsbyggefonden nedsættes til en tredjedel. Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Stk. 2. Det er en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. § 51 a, stk. 1. Aftalen skal omfatte fastsættelse af, hvilken alder en beboer skal være over for at kunne flytte ind i bofællesskabet.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation aftaler, at almene familieboliger, som er nævnt i stk. 1, ikke længere skal anvendes som seniorbofællesskab, skal kommunalbestyrelsen yde lån til fonden for blandede byer svarende til nedsættelsen nævnt i stk. 1.«

28. I § 119 a, stk. 3, 2. pkt., stk. 4, 1. pkt., og stk. 8, ændres »§ 15, stk. 2, nr. 9« til: »§ 15, stk. 2, nr. 11«.

29. I § 119 a, stk. 6, ændres »20 pct.« til »15 pct.«, og efter 1. pkt. indsættes som nyt punktum:

»Grundkøbslånet fastsættes endeligt af Landsbyggefonden i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum.«

30. I § 119 d, stk. 1, 1. pkt., ændres »give tilskud« til: »yde lån«, i 2. pkt. ændres »tilskud« til: »lån«, og i 3. pkt., ændres »Tilskuddet« til: »Lånet«.

31. I § 119 d indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»*Stk. 2.* Et lån efter stk. 1 er rentefrit. Tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. § 124, stk. 1, og § 125 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Når et lån efter stk. 1 afdrages til staten, betaler staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 4 og 5.

32. I § 142 d, stk. 1, ændres »870 mio.« til: »350 mio.«, i stk. 2 ændres »Lånet« til: »Et lån«, og i stk. 3 ændres »lånene« til: »et lån«.

33. I § 179, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »kollektivboliger«: »samt friplejeboliger«, og efter »den tidligere ældreboliglov« indsættes: »samt lov om friplejeboliger«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 888 af 21. juni 2022 og senest ved § 2 i lov nr. 1641 af 16. december 2025, foretages følgende ændring:

1. I § 9, stk. 4, ændres: »der har modtaget tilskud« til: »der anvises af kommunalbestyrelsen«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Hvis social- og boligministeren har givet tilsagn om tilskud til etablering af boliger efter det hidtil gældende § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., øges tilskuddet til det beløb, som ministeren aktuelt har fastsat, jf. § 1, nr. 20. Det gælder dog ikke, hvis lån til finansiering af anskaffelsessummen for boligerne udbetales inden lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Hvis social- og boligministeren har givet tilsagn om et bidrag til forbedringsarbejder efter det hidtil gældende § 98 g, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., øges det beløb, som bidraget maksimalt kan udgøre, til 250.000 kr. pr. bolig, der etableres ved fortætning, jf. § 1, nr. 24. Det gælder dog ikke, hvis forbedringsarbejderne er påbegyndt, eller hvis tilsagnet er bortfaldet efter bekendtgørelse nr. 1060 af 28. juni 2022.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse	
1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Ø-støtte til almene boliger
2.1.1.	Gældende ret
2.1.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.1.3.	Den foreslåede ordning
2.2.	Særligt billige almene familieboliger
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.2.3.	Den foreslåede ordning
2.3.	Midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.3.3.	Den foreslåede ordning
2.4.	Fortætningsbidrag
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.4.3.	Den foreslåede ordning
2.5.	Seniorbofællesskaber i almene familieboliger
2.5.1.	Gældende ret
2.5.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.5.3.	Den foreslåede ordning
2.6.	Grundkøbslån
2.6.1.	Gældende ret
2.6.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.6.3.	Den foreslåede ordning
2.7.	Erhvervelse af erhvervsejendomme med ombygning til almene boliger
2.7.1.	Gældende ret
2.7.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.7.3.	Den foreslåede ordning
2.8.	Erhvervelse af beboelsesejendomme til brug som almene ejendomme
2.8.1.	Gældende ret
2.8.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.8.3.	Den foreslåede ordning
2.9.	Afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger
2.9.1.	Gældende ret
2.9.1.1.	Afhændelse

2.9.1.2.	Nedrivning
2.9.1.3.	Sammenlægning
2.9.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.9.3.	Den foreslåede ordning
2.10.	Mulighed for at overstige maksimumsbeløbet i kommuner med særligt høje boligpriser
2.10.1.	Gældende ret
2.10.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.10.3.	Den foreslåede ordning
2.11.	Påbud om konvertering af lån til etablering af friplejeboliger
2.11.1.	Gældende ret
2.11.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.11.3.	Den foreslåede ordning
3.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5.	Administrative konsekvenser for borgerne
6.	Klimamæssige konsekvenser
7.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8.	Forholdet til EU-retten
9.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget har til formål at udmønte de initiativer, der fremgår af »Aftale om Styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger« af 17. december 2025 indgået af Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten.

I mange af de større byer, har det vist sig at være svært at kunne opføre almene boliger inden for de gældende rammer for maksimumsbeløbet for alment boligbyggeri. Aftalepartierne er derfor enige om at ændre reglerne for maksimumsbeløbet for alment boligbyggeri, således at det vil være muligt at opføre almene boliger i områder med høje grund- og byggeomkostninger.

De aftalte ændringer af maksimumsbeløbet indebærer en generel forhøjelse af maksimumsbeløbet samt en særlig forhøjelse og mulighed for godkendelse af en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet i nærmere bestemte kommuner. Det er herunder aftalt, at der skal ske en kompensation for skærpede klimakrav i maksimumsbeløbet og at reguleringen af maksimumsbeløbet skal ske kvartalsvist fremfor årligt for at sikre, at beløbet hurtigere følger prisudviklingen.

Størstedelen af de aftalte ændringer er gennemført administrativt med virkning fra [x.x. 2026]. Med dette lovforslag er det hensigten at gennemføre den resterende ændring, som vedrører muligheden for kommunal godkendelse af en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet, og finansieres ved et kommunalt tillægslån.

Den 26. november 2021 indgik Socialdemokratiet, som udgjorde regeringen, og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og KristenDemokraterne »Aftale om etablering af fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed«.

På baggrund af aftalen vedtog Folketinget at etablere fonden for blandede byer ved en ændring af bl.a. lov om almene boliger m.v. (lov nr. 888 af 21. juni 2022 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om kommunernes styrelse).

Det fremgår af ændringen af almenboligloven, at fonden for blandede byer oprettes den 1. juli 2022 med det formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Det fremgår tillige, at fonden fra 2022 skal tilføres 10 mia. kr. fra nybyggerifonden, hvoraf 5 mia. kr. skal afsættes til syv støtteordninger til etablering af billige almene boliger og andre projekter.

Det har efterfølgende vist sig, at flere af støtteordningerne ikke er blevet anvendt i forventet omfang.

Med nærværende lovforslag foreslås det at justere de hidtidige støtteordninger og omdisponere de beløb, der er tilført en del af støtteordningerne.

Det foreslås at tilføre yderligere midler til tilskud til etablering af almene boliger på småøerne og i økommunerne Samsø, Ærø, Læsø, Fanø samt i Bornholms Regionskommune. Det foreslås desuden, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i det omfang der ydes tilskud til etablering af boligafdelingen.

Tilskuddet til særligt billige boliger øges, samtidig med at ordningen gøres mere fleksibel. Der afsættes også yderligere midler til støtteordningen om midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger.

Fortætningsbidraget, der skal tilskynde til fortætning i områder med almene boliger, forøges, og udmåling af grundkøbslånet ændres, så lånet kan udgøre et større beløb pr. bolig, ligesom lånets størrelse først fastsættes endeligt, når byggeriet er afsluttet.

Ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme omlægges tillige fra en tilskudsordning til en låneordning.

Det foreslås herudover at indføre en ny støtteordning under fonden for blandede byer vedrørende seniorbofællesskaber.

Endvidere foreslås det, at social- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger.

Desuden indeholder lovforslaget et forslag, der ikke har baggrund i aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger. Det handler om et forslag om, at social- og boligministeren skal kunne påbyde ejere af friplejeboliger at konvertere støttede lån i lighed med andre ejere af støttede boliger. Forslaget er opfølgning på aktstykke 264 af 19. juni 2025, hvorved der på finansloven blev optaget en tekstanmærkning om påbudskonvertering af støttede lån til friplejeboliger. Denne tekstanmærkning skal afløses af en bestemmelse i almenboligloven.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Ø-støtte til almene boliger

2.1.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 98 d, stk. 4, at social- og boligministeren i årene 2022-2026 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger i ø-kommunerne Fanø, Samsø, Læsø og Ærø samt i Bornholms Regionskommune.

Det fremgår endvidere, at ministeren i samme periode inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger på småøerne.

Ved småøer forstås ikke-landfaste øer, der fungerer som helårssamfund med under 1.200 beboere, jf. stk. 1, 2. pkt. På grundlag heraf anses følgende øer som småøer ifølge den nedenfor nævnte bekendtgørelse: Agersø, Anholt, Askø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Støtteordningen indebærer, at anskaffelsessummen reduceres med 400.000 kr. pr. bolig, der omfattes af tilsagnet om støtte. Da anskaffelsessummen udgør grundlaget for finansieringen af almene boliger, medfører engangstilskuddet, at kommunens grundkapitallån og beboerindskuddet bliver lavere. Ligeledes vil beboernes husleje blive mindre. Når et byggeprojekt med almene boliger rummer flere boliger end dem, der omfattes af tilsagnet om støtte efter stk. 4, vil der ske en omkostningsreduktion for alle boliger, som indgår i byggeprojektet.

Tilskudsbeløbet på 400.000 kr. reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022, jf. stk. 6.

Der er fastsat yderligere regler om ansøgningsprocedure m.v. i *bekendtgørelse om nr. 1064 af 28. juni 2022 om engangstilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune samt tilskud til nedsættelse af huslejen og godkendelse af overskridelse af maksimumsbeløb for almene boliger på småøerne.*

2.1.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Siden indførelse af ø-støtte med midler fra fonden for blandede byer er der givet tilsagn om tilskud til etablering af 43 almene boliger, herunder 18 almene familieboliger i Bornholms Regionskommune, 4 almene ældreboliger i Ærø Kommune, 2 almene familieboliger på Strynø og 10 almene familieboliger på Aarø. Den samlede ramme er hermed blevet fuldt udnyttet.

Der er fortsat behov for at etablere nye almene boliger på småøerne, i ø-kommunerne Fanø, Samsø, Læsø og Ærø samt i Bornholms Regionskommune for at imødekomme efterspørgslen efter gode og moderne boliger på øerne. Flere almene boliger kan være med til at stimulere udviklingen på øerne og tiltrække tilflyttere.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at der tilføres 25,0 mio. kr. i 2026-2028 til tilskud til etablering af almene boliger på øerne, og at midlerne skal øremærkes med hhv. 12,5 mio. kr. til småøerne og 12,5 mio. kr. til de ikke brofaste Ø-kommuner Samsø, Ærø, Læsø, Fanø samt Bornholms Regionskommune.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at støtteordningen tilføjes yderligere 12,5 mio. kr. til etablering af almene boliger i ø-kommunerne Fanø, Samsø, Læsø og Ærø samt i Bornholms Regionskommune. Det foreslås endvidere, at der tilføjes yderligere 12,5 mio. til etablering af almene boliger på småøerne. Det foreslås også, at støtteordningen forlænges til 2028.

Derudover foreslås det at give kommunalbestyrelsen mulighed for at godkende overskridelse af maksimumsbeløbet, når der er givet et tilsagn om støtte efter § 98 d, stk. 4.

2.2. Særligt billige almene familieboliger

2.2.1. Gældende ret

Det fremgår af § 98 e i lov om almene boliger m.v., at social- og boligministeren i årene 2022-2027 inden for en samlet ramme på 900 mio. kr. fra fonden for blandede byer kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Tilsagn om tilskud kan gives efter ansøgning indsendt af kommunalbestyrelsen efter aftale med og på vegne af en almen boligorganisation. Social- og boligministeren lægger ved prioritering af ansøgningerne vægt på antallet af borgere i hjemløshed og antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen samt den regionale fordeling af borgere i hjemløshed.

Der er en række betingelser, som skal være opfyldt for, at en ansøgning kan komme i betragtning til tilskud.

Det er en betingelse, 1) at bruttoarealet i en almen familiebolig, hvortil der ydes tilskud, ikke overstiger 55 m², 2) at antallet af boliger, hvortil der ydes tilskud, højst udgør 20 pct. af boligerne i en afdeling, 3) at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til disse almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne, 4) at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om

tilvejebringelse af et passende udbud af almene familieboliger til borgere i hjemløshed og om aftaler om kommunal anvisning, og 5) at boliger, hvortil der ydes tilskud, ikke er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, eller et forebyggelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 b.

Ved opgørelse af anskaffessummen efter almenboliglovens § 92 a, stk. 2, § 107, § 118, stk. 1 - 3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses der bort fra et beløb svarende til tilskuddet, jf. ovenfor. Det betyder bl.a., at der fastsættes en lavere beboerbetaling for boligafdelingen, jf. § 129, stk. 1, i almenboligloven.

Det fremgår af § 9, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, at lejen for en almen familiebolig, der har modtaget tilskud efter § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til det modtagne tilskud. Det følger af § 80, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), at lejen for almene boliger, som er etableret med støtte efter § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., fastsættes under hensyntagen til den finansiering, der gælder for disse boliger. Det betyder, at den nedsatte beboerbetaling medfører en lavere husleje i de særligt billige boliger, som der er givet tilskud til efter § 98 e, stk. 1, mens de resterende boliger betaler en husleje svarende til normal finansiering uden tilskud.

Kommunalbestyrelsen betaler leje for ledige boliger med støtte efter ordningen fra det tidspunkt, hvor den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen skal også garantere for lejerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtigelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

2.2.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Tilskudsordningen til særligt billige boliger er ikke anvendt af kommunerne i det omfang, det var forventet, og derved er der etableret færre særligt billige boliger for boligsøgende med lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed, end hensigten var med ordningen.

Den begrænsede søgning skyldes en kombination af flere forhold.

Udviklingen i anskaffessummerne for alment nybyggeri har over en længere periode været præget af stigende bygge- og grundomkostninger, herunder som følge af generelle prisstigninger, øgede materiale- og lønomkostninger samt skærpede krav til klima og byggeteknisk kvalitet. Denne udvikling har betydning for mulighederne for at etablere almene familieboliger med en husleje, der er økonomisk overkommelig for boligsøgende med lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Etableringstilskuddets størrelse har en direkte betydning for huslejeniveauet i de boliger, der udlejes som særligt billige boliger, idet tilskuddet fradrages ved opgørelsen af anskaffessummen og dermed reducerer den beboerbetaling, der skal finansiere boligerne.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at tilskuddet pr. bolig skal forhøjes fra 461.000 kr. til 577.000 kr. (pl-2025), med henblik på at skabe økonomisk tilgængelige boliger for målgrupper med svag betalingsevne. Dette beløb vil medføre en huslejenedsættelse på 1.345 kr. om måneden.

Social- og Boligministeriet finder, at der bør være mulighed for at foretage justeringer af etableringstilskuddets størrelse inden for lovens rammer, hvis det viser sig nødvendigt. Det er ikke hensigten, at tilskuddet reguleres løbende, men alene at der kan foretages justeringer, når der foreligger et dokumenteret behov herfor.

Det fremgår endvidere af aftalen, at ordningen skal gøres mere fleksibel, så boligorganisationen kan lade flere boliger i en afdeling indgå i en pulje, som på skift udlejes til den særligt lave husleje.

For at dette kan lade sig gøre, skal boligafdelingen indeholde flere boliger end der ydes støtte til, som opfylder kravet om højst 55 m² bruttoboligareal.

Såfremt der bliver en særligt billig bolig ledig, og der samtidig er en anden ledig bolig i afdelingen på højst 55 m² i en boligafdeling, vil det være uproblematisk at skifte den konkrete bolig, som anvises af kommunen efter § 98 e, stk. 1, til den anden bolig. Tilsvarende gør sig gældende, hvis boligorganisationen har modtaget en opsigelse af en anden relevant bolig i afdelingen, idet boligen bliver stillet til rådighed for kommunen inden for 3 måneder.

I det tilfælde, hvor en særligt billig bolig bliver ledig, og der ikke umiddelbart er udsigt til, at en anden bolig på højst 55 m² bliver ledig i afdelingen, er der risiko for at der kan gå lang tid før der bliver en bolig ledig, som kan anvises af kommunen som særligt billig bolig efter § 98 e, stk. 1. Det skyldes, at boligorganisationen og kommunen må afvente, at en af beboerne i afdelingens særligt billige boliger opsiger sin lejeaftale. Denne risiko formindskes, hvis afdelingen består af et relativt stort antal boliger på højst 55 m². Omvendt er risikoen stor, hvis afdelingen kun har f.eks. 3 boliger, som er højst 55 m².

Kommunen skal på den baggrund være varsom med at åbne for fleksibilitet i forhold til hvilke boliger, der udlejes som særligt billige, medmindre der er udsigt til, at en anden bolig i afdelingen kan udlejes som særligt billig bolig. Selvom der ikke umiddelbart er udsigt til, at en anden bolig i afdelingen kan udlejes som særligt billig, kan det være relevant at åbne for fleksibilitet, hvis der f.eks. har været væsentlige og gentagne forhold om overholdelse af husorden o.l. knyttet til det tidligere lejeforhold.

De særligt billige boliger i en boligafdeling vil herefter ikke nødvendigvis være de konkrete boliger, der er etableret med tilskud. I stedet vil forskellige boliger i afdelingen kunne skiftevis udlejes som en særligt billig bolig.

2.2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at ordningen om etableringstilskud til særligt billige almene boliger ændres, således at ordningen forlænges frem til 2031 for at give kommuner og boligorganisationer tilstrækkelig tid til at udnytte midlerne og realisere flere projekter.

Herudover foreslås det, at fastlæggelsen af tilskuddets størrelse sker administrativt inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen, med henblik på at sikre en stabil og forudsigelig anvendelse af ordningen over tid. Eventuelle justeringer forudsættes at ske inden for ordningens overordnede formål og under hensyntagen til behovet for forudsigelighed for kommuner og boligorganisationer.

Det foreslås desuden, at tilskudsordningen gøres mere fleksibel, så flere boliger i en afdeling på skift kan anvendes som særligt billig bolig med lav husleje. Det vil betyde, at det ikke er én bestemt lejlighed, som udpeges permanent som særligt billig bolig.

Det vil være op til kommunen at beslutte, om en ledig særligt billig bolig skal genudlejes som særligt billig bolig, eller om boligen kan genudlejes til en boligsøgende på boligorganisationens venteliste. I et sådant tilfælde vil huslejens størrelse være den, som ville gælde, hvis der ikke var modtaget etableringstilskud. Kommunen får i stedet stillet førstkommande passende ledige bolig i afdelingen til rådighed, som kommunen kan anvise til en person med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder personer i hjemløshed. Dette med henblik på at sikre, at boligafdelingen hurtigst muligt får det tilstræbte antal særligt

billige boliger. Huslejen i denne bolig vil blive fastsat, som om der var modtaget etableringstilskud. For denne bolig gælder, at den skal være på højst 55 m².

I en sådan mellempriode vil boligorganisationen oppebære en højere lejeindtægt end den leje, der dækker omkostningerne for den bolig, der er etableret med tilskud, jf. driftsbekendtgørelsens § 80, stk. 4. Denne merlejeindtægt skal boligafdelingen indbetale til fonden for blandede byer.

Så snart der i boligafdelingen bliver en bolig ledig, som opfylder betingelsen om boligareal, skal boligen tilbydes kommunalbestyrelsen, så kommunalbestyrelsen kan anvise boligen til en borger med et akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed. Indbetalingen af merlejeindtægten til fonden for blandede byer ophører, når den særligt billige bolig igen er stillet til rådighed for kommunalbestyrelsens anvisning til en borger i målgruppen.

På denne måde vil der blive skabt fleksibilitet i, hvilke boliger der stilles til rådighed til kommunal anvisning, således at det ikke nødvendigvis altid er de samme boliger, som udlejes som særligt billige boliger. Ændringen vil ikke være en hindring for, at de samme boliger i en boligafdeling udlejes som særligt billige boliger, men ændringen åbner for fleksibilitet i boligafdelinger med flere boliger under 55 m² bruttoareal.

2.3. Midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger

2.3.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 98 f, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2023 inden for en samlet ramme på 150 mio. kr. kan meddele en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Tilsagnsrammen meddeles efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen, jf. stk. 2. Det er en betingelse for at opnå en tilsagnsramme, at kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bekæmpelse af hjemløshed, herunder om tilvejebringelse af et passende udbud af boliger til borgere i hjemløshed og om aftaler om kommunal anvisning, jf. stk. 3.

Ved prioritering af ansøgningerne skal der lægges vægt på antallet af borgere i hjemløshed, antallet af almene familieboliger med en lav husleje i kommunen og den regionale fordeling af borgere i hjemløshed, jf. stk. 4.

Støtteordningen skal anvendes i forbindelse med den kommunale anvisning af almene familieboliger til at løse påtrængende sociale problemer. Det fremgår således af stk. 5, at kommunalbestyrelsen ved anvisning af en bolig kan give tilsagn til boligorganisation om tilskud på 15.000 kr. årligt til nedsættelse af huslejen, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Boliger, hvortil der ydes tilskud, har en husleje før tilskuddet på mellem 4.500-6.500 kr. om måneden eksklusive forbrug.
- 2) Boliger, hvortil der ydes tilskud, er ikke beliggende i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Tilskuddet ydes fuldt ud i 4 år fra datoen for påbegyndt udlejning af boligen, hvorefter det aftrappes med lige store dele over 5 år, jf. stk. 7. Der er således tale om en 9-årig støtteordning.

Tilskuddet bortfalder ved fraflytning fra boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter at udbetaling af tilskuddet er påbegyndt, jf. stk. 8. Huslejetilskuddet opretholdes ved indgåelse af en ny lejeaftale.

Tilskudsbeløbet reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022, jf. stk. 9.

Der er fastsat yderligere regler om ansøgningsprocedure m.v. i *bekendtgørelse nr. 1059 af 28. juni om engangstilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger og tilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne*.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at midlerne i støtteordningen fordeles på regionerne efter antallet af personer i hjemløshed efter seneste hjemløsetælling, og at kommunerne kan ansøge ministeren om en tilsagnsramme i perioden fra den 1. juli 2022 til den 30. september 2022 og på ny i perioden fra den 15. februar 2023 til den 15. maj 2023.

Der er ikke flere midler til rådighed i støtteordningen, da den samlede ramme er blevet anvendt ved tildeling af tilsagnsrammer til kommunerne.

Enkelte kommuner har dog ikke anvendt hele den tilsagnsramme, som de er blevet tildelt. Fristen for at anvende tilsagnsrammen er derfor blevet forlænget til den 31. december 2027 ved en ændring af bekendtgørelsen.

2.3.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Der er givet tilsagnsrammer til huslejetilskud til 1.345 boliger. Oprindeligt var det forudsat, at disse kommunale rammer ville være anvendt inden udgangen af 2025. Det har ikke været muligt, og de kommunale rammer kan nu anvendes til og med 2027. Da det må antages, at der også efter 2027 vil være behov for en ordning med huslejetilskud, bør støtteordningen forlænges til og med 2031 som de fleste øvrige ordninger under fonden for blandede byer. Aktuelt ydes der huslejetilskud til ca. 500 boliger.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at der skal afsættes yderligere 150 mio. kr. i perioden 2026–2031 til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger med henblik på at målrette boliger til borgere med lav betalingsevne og akut boligbehov.

Da den oprindelige periode for indgåelse af lejeaftaler var fastsat til 2022-2023, blev der indført en mulighed for at opretholde tilskuddet ved fraflytning inden to år efter, at udbetalingen af tilskud er blevet påbegyndt. Den nuværende toårsregel kræver en betydelig administration i Udbetaling Danmark. Der er desuden ikke mulighed for at opretholde huslejetilskuddet, hvis boligen fraflyttes senere end to år efter udbetalingen af tilskud er påbegyndt.

2.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at støtteordningen tilføjes yderligere 150 mio. kr., og at ordningen forlænges til 2031.

Det foreslås endvidere, at toårsreglen om opretholdelse af tilskud ophæves. I stedet skal uforbrugte midler tildeles de enkelte kommuner som en supplerende tilsagnsramme. Disse vil blive udmeldt i 2029 på baggrund af en opgørelse for 2028, og den enkelte kommune vil derudover få mulighed for at ansøge om at få tildelt en supplerende tilsagnsramme, hvis der er et behov herfor. Kommunerne vil med en sådan løsning blive stillet bedre end under den nuværende ordning, hvor uforbrugte midler ikke kan udnyttes, men tilgår fonden for blandede byer. Derudover vil alle lejeaftaler med huslejetilskud få samme vilkår, herunder aftrapningsperiode og samme løbetid på ni år.

De foreslåede ændringer af støtteordningen vil medføre, at kommunerne også i årene fremover får mulighed for at tilvejebringe flere almene familieboliger med lav husleje til boliger til personer, som har et akut boligbehov og lav betalingsevne.

2.4. Fortætningsbidrag

2.4.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 98 g, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 422 mio. kr. kan yde et bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i en eksisterende boligafdeling i forbindelse med fortætning med nye almene boliger ved udvidelse af den pågældende boligafdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom.

Fortætning med almene boliger kan f.eks. ske ved, at boligerne etableres i en uudnyttet tagetage i en ejendom, der tilhører en boligafdeling, eller som på- eller tilbygning. Der kan også være tale om etablering af nye fritstående bygninger på en boligafdelings udenomsarealer. Hvis fortætningen omfatter mere end nogle få boliger, vil der sædvanligvis ske et frasalg af en del af ejendommen, og de nye boliger vil derefter udgøre en nyoprettet boligafdeling.

Bidraget kan maksimalt udgøre 150.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætningen, jf. stk. 2. Der er således tale om, at bidraget ydes til forbedringsarbejderne, men at bidragets størrelse bestemmes af antallet af nye boliger.

Beløbet på 150.000 kr. reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2022, jf. stk. 4.

Der er fastsat yderligere regler om ansøgningsprocedure m.v. i *bekendtgørelse nr. 1060 af 28. juni om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger*.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at der ved vurdering af en ansøgning skal lægges vægt på grundpriser og byggemuligheder i den by eller bydel, hvor fortætningsbidraget ønskes anvendt, boligafdelingens beliggenhed i forhold til byens eller bydelens midte og andelen af almene boliger i den pågældende by eller bydel.

Det fremgår endvidere af bekendtgørelsen, at forbedringsarbejder f.eks. kan være udskiftning af badeværelser og køkkener, opsætning af altaner, indbygning af elevatorer m.v. Beslutning om, hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet.

2.4.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Der er hidtil givet tilsagn om fortætningsbidrag på i alt 30,6 mio. kr. i forbindelse med fortætning med 209 nye boliger. Heraf er de fleste af tilsagnene givet i 2025. Støtteordningen er derfor kun blevet anvendt i begrænset omfang, selv om interessen ses at have været stigende i 2025.

Der kan være tale om, at det nuværende maksimum på 150.000 kr. pr. nyetableret bolig er for lavt til at tilskynde til fortætning. Endvidere kan den begrænsede anvendelse af støtteordningen skyldes, at ansøgningsproceduren har været for usmidig.

Udførelse af fortætning kan desuden medføre gener for beboerne i form af støj og byggerod. Fortætning kan også medføre ulemper for beboerne som f.eks. tab af udsigt, begrænsning af udenomsarealer m.v.

Den samlede ramme på 422 mio. kr. har ikke været udnyttet i stort omfang. Derfor foreslås det, at en del af rammen omfordeles.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at ordningen for fortætning skal justeres med henblik på at øge anvendelsen og sikre større fleksibilitet, at loftet for tilskud skal forhøjes til 288.295 kr. (PL-2025) pr. etableret bolig.

2.4.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at det maksimale fortætningsbidrag hæves til 250.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætningen. Dette beløb udgør 288.295 kr. (PL-2025).

Det foreslås endvidere, at den samlede ramme for fortætningsbidrag nedsættes til 257 mio. kr.

De foreslåede ændringer vil medføre, at beboerne i højere grad tilskyndes til fortætning.

Social- og Boligministeriet vil herudover revidere ovennævnte bekendtgørelse med henblik på at smidiggøre ansøgningsprocessen og dermed gøre det nemmere for almene boligorganisationer at opnå fortætningsbidrag.

2.5. Seniorbofællesskaber i almene familieboliger

2.5.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 118, stk. 1, jf. § 118 a, at anskaffelsessummen for almene boliger finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, og at grundkapitalen i perioden 1. juli 2012- 31. december 2026 udgør henholdsvis 8, 10 eller 12 pct. af anskaffelsessummen og lånet henholdsvis 90, 88 og 86 pct af anskaffelsessummen for almene familieboliger afhængig af den gennemsnitlige boligstørrelse.

Det fremgår af almenboliglovens § 120, stk. 1, at grundkapitallån udbetales af Landsbyggefonden, og at kommunerne kan yde lån til Landsbyggefonden til videre udlån til almene boligorganisationer med henblik på at bringe fonden i stand til at varetage sin udlånsvirksomhed.

Almenboligloven indeholder regler om etablering af bofællesskaber i almene familie- og ældreboliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 3, stk. 2, at almene familieboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen senest samtidig med tilsagnet om støtte beslutter, at boligerne skal indrettes som individuelle eller kollektive bofællesskaber.

Et individuelt bofællesskab skal ifølge § 3, stk. 3, bestå af mindst fem boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst tre boliger.

Et kollektivt bofællesskab skal ifølge § 3, stk. 4, bestå af mindst to værelser. Herudover skal bofællesskabet indeholde et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at bofællesskabet ikke indeholder et ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen m.v.

Det fremgår af § 51 a, stk. 1, at almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art, og at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet om støtte skal indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

Det kan bl.a. aftales, hvilken målgruppe ledige boliger skal udlejes til, hvilke kriterier der skal udlejes efter, om kommunen skal have anvisningsret til ledige boliger, om den almindelige venteliste skal tilsidesættes, om der skal oprettes en separat venteliste for bofællesskabet, og om beboerne skal have indflydelse på, hvem der kommer ind som nye beboere.

Det er også muligt at indgå aftale om anvendelse af alderskriterier ved udlejning af almene familieboliger i bofællesskaber.

2.5.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

At være en del af et bofællesskab kan modvirke ensomhed og skabe nye sociale relationer, ligesom det kan skabe en oplevelse af sikkerhed og tryghed for beboerne. Herudover udgør bofællesskab også ofte et naturligt grundlag for, at beboerne kan hjælpe hinanden med praktiske opgaver i hverdagen. Dermed kan bofællesskab bidrage til at øge den samlede livskvalitet.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at der skal etableres en ny ordning for almene seniorbofællesskaber finansieret med 500 mio. kr. i perioden 2025–2029. Ordningen indebærer, at kommunens grundkapital reduceres med to tredjedele og i stedet finansieres via et supplerende grundkapitallån fra Landsbyggefonden.

Støtten skal bestå i, at fonden for blandede byer betaler en del af den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, jf. § 118 a, for at tilskynde kommunerne til at medvirke til at etablere seniorbofællesskaberne.

Det vil være hensigtsmæssigt, at støtteordningen alene skal omfatte almene familieboliger, da ledige boliger i bofællesskaber i almene ældreboliger som hovedregel skal anvises af kommunerne, jf. §§ 54-55, og forudsætter at mindst ét husstandsmedlem opfylder betingelserne for at få anvist en ældrebolig i kommunen.

2.5.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at Landsbyggefonden i årene 2026-2031 kan give tilsagn om grundkapitallån til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber. Der skal afsættes 500 mio. kr. til ordningen.

Den nærmere fremgangsmåde skal aftales mellem social- og boligministeren og Landsbyggefonden.

Støtten skal bestå i, at fonden for blandede byer betaler en del af den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, jf. § 118 a, for at tilskynde kommunerne til at medvirke til at etablere seniorbofællesskaberne.

Det foreslås, at seniorbofællesskaber skal forstås som bofællesskaber for personer, der er over 55 år og uden hjemmeboende børn. Det bemærkes, at de samme krav ofte anvendes i de eksisterende bofællesskaber.

Støtteordningen skal alene omfatte almene familieboliger, da almene ældreboliger som hovedregel skal anvises af kommunerne, jf. §§ 54-55.

Støtteordningen forudsætter, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted, herunder hvilken aldersgrænse der skal gælde. Det skal således aftales, om nye beboere skal være fyldt 55 år, 60 år, 65 år osv.

Det kan også aftales, at nye beboere skal være under en bestemt aldersgrænse.

Den foreslåede ordning vil medføre, at det må forventes, at der vil blive etableret flere bofællesskaber i almene familieboliger for personer over 55 år.

2.6. Grundkøbslån til nye almene boliger

2.6.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 1, at Landsbyggefonden i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 1.778 mio. kr. kan give tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet.

Det er en betingelse for, at Landsbyggefonden kan give tilsagn til en boligorganisation, at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og visse andre støttede ungdomsboliger i kommunen ikke overstiger 2 pct., jf. stk. 5.

Landsbyggefondens tilsagn forudsætter herudover, at kommunalbestyrelsen giver tilsagn om at yde 28 pct. af grundkøbslånet, jf. stk. 2.

Formålet med støtteordningen er at skabe en mere alsidig beboersammensætning i byudviklingsområder med høje byggeretspriser.

Tilsagn kan således efter stk. 3 meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan, vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022. Hvis lokalplanen indeholder et krav om almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan tilsagn kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Tilsagn kan endvidere efter stk. 4 meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et område, som er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, der indeholder et krav om, at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. Tilsagn kan kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

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.

Ved maksimumsbeløbet for almene familieboliger forstås det beløb, som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10. Social- og boligministeren fastsætter hvert år maksimumsbeløb for anskaffelsessummen ud fra boligernes geografiske placering.

Ved de samlede grundudgifter forstås grundens købesum og udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstrarundering og pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse m.v., jf. § 2 i bekendtgørelsen om grundkøbslån.

Hvis de samlede grundudgifter er 15 mio. kr. og maksimumsbeløbet for et byggeprojekt er 50 mio. kr., kan grundkøbslånet højst udgøre 5 mio. kr., svarende til $(15 - 0,2 \cdot 50) = 5$ mio. kr.

Der er fastsat yderligere regler om ansøgningsprocedure m.v. i *bekendtgørelse nr. 1063 af 28. juni om grundkøbslån*.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at Landsbyggefondens ved vurdering af en ansøgning skal lægge vægt på grundpriserne, byggemulighederne og andelen af almene boliger i den by eller bydel, hvor lånet ønskes anvendt.

2.6.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Der er hidtil givet syv tilsagn om grundkøbslån på i alt 373 mio. kr. til 912 almene boliger. Et grundkøbslån er givet til etablering af almene boliger i Høje-Taastrup kommune og seks i Københavns Kommune. Støtteordningen er derfor kun blevet anvendt i et begrænset omfang økonomisk og geografisk. På grundlag heraf er det efter Social- og Boligministeriets opfattelse nødvendigt at lempe adgangen til at modtage tilsagn om grundkøbslån.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at grundkøbslånsordningen skal justeres, så lånet fremover kan dække den del af grundudgiften, der overstiger 15 pct. af maksimumsbeløbet (tidligere 20 pct.), ligesom lånets størrelse endeligt fastsættes ved byggeregnskabet (skema C).

På det tidspunkt hvor Landsbyggefondens giver tilsagnet om grundkøbslån, er det ikke sikkert, at maksimumsbeløbet kendes. Ligeledes kan de samlede grundudgifter kun forudsiges med en vis usikkerhed. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, hvis grundkøbslånet først udmåles endeligt, når byggeprojektet er afsluttet.

2.6.3. Den foreslåede ordning

Udmålingen af grundkøbslånet foreslås justeret, så 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. Afhængigt af det omfang, som støtteordningen anvendes i, kan ændringen også medføre, at færre boliger vil kunne støttes.

Det foreslås også, at grundkøbslånet fastsættes endeligt af Landsbyggefondens i forbindelse med kommunens godkendelse af den endelige anskaffelsessum.

Den foreslåede ændring kan medføre, at grundkøbslånet skal justeres, når det gældende maksimumsbeløb og de endelige samlede grundudgifter er kendt. Hvis der sker justeringer af lånet, vil det have betydning for både Landsbyggefondens og kommunens støtte.

I ovennævnte bekendtgørelse om grundkøbslån vil der blive fastsat retningslinjer, som gør det muligt for Landsbyggefondens at korrigere den tildelte støtte, indtil byggeprojektet er afsluttet.

2.7. Erhvervelse af erhvervsejendomme med ombygning til almene boliger

2.7.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 119 d, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 675 mio. kr. kan give tilskud til erhvervelse af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, og som efterfølgende ombygges til almene boliger. Tilskuddet kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet.

Formålet med ordningen er at give boligorganisationer bedre muligheder for at etablere billige almene boliger centralt i byerne og dermed fremme den blandede by.

Der er fastsat yderligere regler om ansøgningsprocedure m.v. i *bekendtgørelse nr. 1375 af 30. september 2022 om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsejendomme*.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at tilsagn om støtte forudsætter, at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og visse andre støttede ungdomsboliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. Det fremgår også, at ejendommen skal være beliggende i en by med mindst 20.000 indbyggere.

2.7.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

I perioden fra den 1. juli 2022 til den 30. september 2025 er der givet fire tilsagn på i alt 107 mio. kr. til 172 almene boliger gennem støtteordningen. Der er således 568 mio. kr. tilbage i puljen. På grundlag heraf vurderer Social- og Boligministeriet, at midlerne vil blive anvendt i overensstemmelse med hensigten med støtteordningen.

Støtteordningen adskiller sig fra ordningerne om grundkøbslån, jf. afsnit 2.6, og erhvervelse af beboelsesejendomme, jf. afsnit 2.8, ved, at støtte til ombygning af erhvervsejendomme ydes som tilskud, mens støtte efter de to andre ordninger ydes som lån.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme skal omlægges fra tilskuds- til låneordning på vilkår svarende til kommunalt grundkapitallån (rente- og afdragsfrihed i op til 50 år), og at ansøgningskravene skal forenkles.

Ekstraordinær støtte til etablering af almene boliger bør ydes som lån, idet støtten efterfølgende materialiserer sig i form af et aktiv for boligorganisationen, når de almene boliger tages i brug. Det vurderes endvidere at være rimeligt, at den ekstraordinære støtte tilbagebetales, når boligafdelingens økonomi tillader det.

2.7.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at støtten til erhvervelse og ombygning af erhvervsejendomme i fremtiden skal ydes som lån på vilkår, som i hovedtræk svarer til grundkapitallån. Det vil sige, at lånet vil være rentefrit og senest skal tilbagebetales 50 år efter ejendommens ibrugtagelse som almene boliger.

2.8. Erhvervelse af beboelsesejendomme til brug som almene ejendomme

2.8.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 142 d, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 870 mio. kr. kan yde lån til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme, når der ikke kan ydes støtte efter de almindelige regler herom i § 115.

Det fremgår tillige af stk. 1, at lånet kan udgøre op til 20 pct. af ejendommens værdi. Ifølge administrativ praksis forstås ejendommens værdi som købesummen for ejendommen og de udgifter, som kan godkendes som nødvendige for, at boligerne fremover kan anvendes som almene boliger. Ifølge stk. 2 er lånet rentefrit, og tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Boligorganisationen skal selv finansiere den resterende del af købesummen m.v. f.eks. ved privat låntagning.

Der er fastsat yderligere regler om støtteordningen i *bekendtgørelse om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af beboelsesejendomme*.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at tilsagn om støtte forudsætter, at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger og visse andre støttede ungdomsboliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. Det fremgår også, at beboelsesejendommen skal være beliggende i en by med mindst 20.000 indbyggere.

2.8.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Muligheden for at give lån til erhvervelse af beboelsesejendomme efter § 142 d er blevet anvendt én gang i den periode, hvor støtteordningen har eksisteret. Social- og Boligministeriet har således i 2022 givet tilsagn om et lån på 129,4 mio. kr. til køb af tre beboelsesejendomme med 546 boliger. Ministeriet har ikke behandlet andre ansøgninger.

Det kan ikke forventes, at den samlede ramme på 870 mio. kr. vil kunne anvendes i årene 2022-2031.

2.8.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at den samlede ramme på 870 mio. kr. nedsættes til 350 mio. kr. De herved sparede midler forbliver i fonden for blandede byer, hvor de tilføres andre puljer, herunder seniorbofællesskaber i almene familieboliger.

2.9. Afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger

2.9.1. Gældende ret

2.9.1.1. Afhændelse

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 1, at afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Afhændelse af boliger, som er tilvejebragt særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal også godkendes af kommunalbestyrelsen i andre kommuner, når boligerne står til rådighed for dem.

Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af social- og boligministeren, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Social- og boligministeren kan efter stk. 3 godkende afhændelse af almene boliger, når

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Det fremgår af almenboliglovens § 31, stk. 2, at reglerne finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.

2.9.1.2. Nedrivning

Det fremgår af § 28, stk. 2, at nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det fremgår endvidere, at hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af social- og boligministeren.

Social- og boligministeren kan efter stk. 3 godkende nedrivning af almene boliger, når der er

1. dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
2. dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller
3. væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Det fremgår af almenboliglovens § 31, stk. 2, at reglerne finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.

2.9.1.3. Sammenlægning

Det fremgår af § 28, stk. 1, at væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, og at godkendelse af sammenlægning af boliger kun må gives, hvis boligen er beliggende i et udsat boligområde, og efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må endvidere kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Det fremgår af § 28 a, stk. 1, at social- og boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m² og det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.

Det fremgår af stk. 2, at social- og boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m² og sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området.

Det fremgår af almenboliglovens § 31, stk. 2, at reglerne finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.

2.9.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

En række almene boliger står i dag tomme som følge af langvarige udlejningsvanskeligheder, fraflytning eller alvorlige byggetekniske forhold. Vedvarende tomgang medfører økonomiske tab for boligorganisationerne, øger udgifterne til drift og vedligehold og hæmmer lokal omdannelse, byudvikling og nye boligprojekter, der i højere grad matcher lokale behov.

Det er en relativt tung proces at søge godkendelse af nedrivning, afhændelse og sammenlægning af almene boliger. Efter de gældende regler skal kommunen foretage en faglig vurdering af sagen, som er indstillet fra Landsbyggefonden, hvorefter sagen skal godkendes af først kommunalbestyrelsen og derefter af ministeren. Det betyder, at den samlede sagsbehandlingstid kan være langvarig.

I øvrige sager er det i udgangspunktet kommunerne, der har den endelige kompetence til at godkende de almene boligorganisationers dispositioner. At ministeren skal godkende afhændelse, nedrivning og sammenlægning fraviger således den almindelige lovmæssige regulering af den almene boligsektor.

Ved en ændring af almenboligloven i 2018 blev der fastsat betingelser for ministerens godkendelse af afhændelse og nedrivning i §§ 27 og 28, som stort set svarede til den hidtidige administrative praksis.

Da en godkendelse af, at almene boliger afhændes eller nedrives, således kræver, at betingelserne, der følger af almenboligloven, er opfyldt, og at dette er dokumenteret, er der efter Social- og Boligministeriets opfattelse ikke længere behov for ministerens godkendelse. Det samme gælder sammenlægning af boliger, hvor der også findes lovbestemte betingelser.

Det foreslås derfor at forenkle reglerne, så kommunalbestyrelsen får den endelige beslutningskompetence til at godkende, om almene boliger skal nedrives, afhændes eller sammenlægges.

Da kommunerne allerede har den primære opgave med at behandle ansøgninger om godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, vurderes initiativet at forenkle såvel den kommunale som boligorganisationens proces, ligesom den ikke tilfører nye opgaver til kommunen.

Ved at give kommunalbestyrelsen den endelige beslutningskompetence styrkes desuden muligheden for, at kommunen i samarbejde med boligorganisationerne, herunder led i styringsdialogen får bedre mulighed for at sætte kommunens viden om lokale forhold og behov i spil, hvilket understøtter en økonomisk bæredygtig udvikling og drift af de almene boligafdelinger, og fremmer kommunens mulighed for at sikre sammenhæng mellem udviklingen i boligafdelingerne og boligbehovet i kommunen.

2.9.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås at ophæve krav om ministerens godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, således at der alene er krav om kommunalbestyrelsens godkendelse.

Med lovændringen fjernes dobbeltbehandlingen i stat og kommuner, og godkendelsesprocessen bliver kortere og mere smidig.

Den foreslåede ordning giver dermed kommunalbestyrelsen den endelige godkendelseskompetence i sager om afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, når almenboliglovens betingelser er opfyldt. Kommunalbestyrelserne skal i den forbindelse fastlægge en lokal administrativ praksis.

Ansøgninger, som ministeren ikke har afgjort før ikrafttræden af de ændrede regler, skal videresendes til kommunalbestyrelsens behandling.

2.10. Mulighed for at overstige maksimumsbeløbet i kommuner med særligt høje boligpriser

2.10.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 115, stk. 10, 1. pkt., at social- og boligministeren fastsætter maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter § 115, stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10, 3. pkt.

Almenboliglovens § 118 fastsætter, hvordan finansieringen af anskaffelsessummen for nybyggeri af almene boliger fordeles. Det følger af § 118, stk. 1, 1. pkt., at anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog stk. 3. Det følger af § 118, stk. 2, 1. pkt., at anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud. Det følger af § 118, stk. 3, 1. pkt., at anskaffelsessummen for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, finansieres med 78 pct. lån, 20 pct. grundkapital betalt af en fond som nævnt i § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde og 2 pct. beboerindskud. Det følger af § 143, stk. 2, 2. og 3. pkt., at det dog for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder, at grundkapitalen indskydes af fonden som nævnt i § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og at staten yder garanti for lån efter § 118, stk. 3. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.

Social- og boligministeren har med hjemmel i almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsat maksimumsbeløbet i bekendtgørelse nr. [xx af xx] om støtte til almene boliger m.v.

2.10.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Anskaffelsessummen for alment boligbyggeri skal holdes inden for det lovbestemte maksimumsbeløb for at undgå for dyrt byggeri og sikre, at huslejen i de almene boliger ligger på et niveau, som er foreneligt med deres formål. De seneste år har udviklingen dog vist, at maksimumbeløbet særligt i hovedstadsområdet og Aarhus Kommune ikke afspejler de stigende grund- og byggeomkostninger. Derudover er der indført nye og skærpede klimakrav fra 2025.

Det fremgår af aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger, at aftalepartierne er enige om, at det gældende maksimumsbeløb skal forhøjes i hele landet med 1 pct. som følge af de skærpede klimakrav samt at indføre en kvartalsvis regulering af maksimumsbeløbet frem for årlig. Disse ændringer er gennemført med virkning fra den [15. januar 2026] ved bekendtgørelse nr. [xx af xx] om støtte til almene boliger m.v.

Aftalepartierne er derudover enige om, at det i visse kommuner (Albertslund, Aarhus, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk) skal være muligt at hæve maksimumsbeløbet med yderligere op til 20 pct., hvoraf de første 10 pct. skal finansieres efter de gældende regler for alment nybyggeri og dermed alt andet lige vil medføre en huslejestigning i de berørte projekter, hvorimod de sidste op til 10 pct. skal finansieres via et forhøjet kommunalt grundkapitallån, der ikke vil påvirke huslejen.

Kommunerne er udvalgt som sammenhængende byområder, hvor der foreligger væsentligt højere handelspriser på boliger samt høje bygge- og grundomkostninger og hvor der vurderes behov for at understøtte opførelse af almene boliger.

Social- og boligministeren gennemførte i medfør af bemyndigelsen i almenboliglovens § 115, stk. 10, forhøjelsen af maksimumsbeløbet i de pågældende kommuner for så vidt angår de første 10 pct. med virkning fra den [15. januar 2026] ved bekendtgørelse nr. [xx af xx] om støtte til almene boliger m.v. Ordningen gælder i perioden 2026–2035 og udfases gradvist.

2.10.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser i årene 2026-2035 skal kunne godkende en anskaffelsessum, der overstiger det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med op til 10 pct.

Den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, skal finansieres ved et tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån efter bestemmelserne i §§ 120-126, men uden som grundkapitallånet at påvirke beboerbetalingen og dermed lejen. Det betyder i praksis, at huslejberegning og støtteberegning sker på basis af maksimumsbeløbet, mens den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, finansieres via tillægslån og dermed ikke påvirker huslejen.

Godkender kommunalbestyrelsen en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet efter stk. 12, skal der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter stk. 10, 2. pkt., og § 92 a, stk. 2, § 107, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses bort fra den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet.

Det er hensigten, at social- og boligministeren offentliggør listen over de pågældende kommuner med særligt høje boligpriser i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Det er hensigten, at bemyndigelsen udmøntes således, at listen vil omfatte Albertslund, Aarhus, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk Kommuner.

Den foreslåede hjemmel til at lade en anskaffelsessum overstige maksimumsbeløbet i disse kommuner skal ses i sammenhæng med den forhøjelse af maksimumsbeløbet i de pågældende kommuner, der blev gennemført ved bekendtgørelse [xx af xx] om støtte til almene boliger m.v. Med den foreslåede ændring bliver der mulighed for at overstige maksimumsbeløbet i de pågældende kommuner med yderligere op til 10 procent.

Det er frivilligt for de omfattede kommuner, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt. Det er hensigten, at det skal fremgå af bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte nærmere retningslinjer for kommunen om udnyttelse af det forhøjede maksimumsbeløb og muligheden for at overstige det.

2.11. Påbud om konvertering af lån, der finansierer etablering af friplejeboliger

2.11.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 179, stk. 1, at social- og boligministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte i henhold til almenboligloven, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov.

De lån, der optages som følge af påbuddet om konvertering, omfattes af en statslig garanti, jf. stk. 7.

Formålet med påbuddet om konvertering af lån er at opnå, at de støttede boliger finansieres med billige lån, hvorved staten kan opnå en besparelse på støtten.

Staten garanterer også for tinglysning af de pantebreve, der udstedes til sikkerhed for konverteringslånene, jf. stk. 9. Denne garanti medfører, at konverteringen kan finde sted, selv om der opstår forsinkelse med tinglysningen.

Der findes ikke tilsvarende lovbestemmelser vedrørende friplejeboliger.

2.11.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

Ved den seneste ændring af friplejeboligloven med ikrafttræden 1. juli 2025 indførtes fuld statslig garanti for de støttede lån, der fremover skal optages for at finansiere friplejeboliger i landområder.

Samtidig indførtes fuld statslig garanti for støttede lån, som var optaget før 1. juli 2025 uanset beliggenhed af friplejeboligerne.

Som følge af garantien vil der være mulighed for at optage billigere lån i forbindelse med en konvertering, hvilket vil indebære en besparelse for staten.

For at sikre at støttede lån, som var optaget før den 1. juli 2025, kunne omfattes af det konverteringspåbud, der blev udstedt den 1. oktober 2025, blev *tekstanmærkning nr. 116 ad § 15.42.05 Støtte til friplejeboliger* optaget i lov om tillægsbevilling for finansåret 2025 med hjemmel i aktstykke 264 af 19. juni 2025. Det fremgår af aktstykket, at tekstanmærkningen vil udgå ved næste ændring af almenboligloven.

2.11.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at § 179, stk. 1, udvides til også at omfatte ejere af friplejeboliger og lån, hvortil der ydes støtte efter friplejeboligloven.

De foreslåede ændringer vil medføre, at ejere af friplejeboliger vil kunne påbydes at konvertere lån på samme måde som ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger, hvilket giver mulighed for, at staten vil opnå en besparelse på den støtte, som ydes til lånene.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1. Fonden for blandede byer

Fonden for blandede byer blev etableret i 2022 med en kapital på 10 mia. kr., hvoraf 5 mia. kr. blev udmøntet i perioden 2022-2031

Med dette lovforslag sker der mindre justeringer i vilkårene for støtte til de enkelte ordninger. Derudover sker der en omfordeling mellem ordningerne af nogle af de udmøntede midler. Den samlede udmøntede ramme vil dog stadig udgøre 5 mia. kr. i perioden 2022-2031.

Ændringerne består i, at der til etablering af almene boliger på småøer, i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune afsættes i alt 25 mio. kr. Til midlertidigt huslejetilskud afsættes der 150 mio. kr. Til etablering af seniorbofællesskaber afsættes der 500 mio. kr. I alt øges de afsatte midler til disse ordninger med 675 mio. kr. til systemunderstøttelse i Udbetaling Danmark og tilretninger af BOSSINF og administration mv. afsættes der [10] mio. kr.

Tilskud til fortætning reduceres med 165 mio. kr. og støtten til erhvervelse af udstøttede beboelsesejendomme reduceres med 520 mio. kr. I alt reduceres de afsatte midler til disse ordninger med 685 mio. kr.

I tabel 1 er vist lovforslagets ændringer og den fremtidige disponering af det udmøntede beløb på 5.000 mio. kr.

TABEL 1 Oversigt over initiativer finansieret af fonden for blandede byer i perioden 2022-2031

Mio. kr. (løbende priser)	Oprindelig disponering af midler i Fonden	Ændringer, jf. lovforslaget	Ny disponering af midler i Fonden
Mio. kr.			
Fonden for blandede byer	30,0	10	40,0
Tilskud til bæredygtige almene boliger	100,0		100,0
Tilskud til forsøg med almene boliger og byområder til ældres behov	50,0		50,0
Tilskud til nye kategorier for tilgængelige boliger	5,0		5,0
Tilskud til etablering af almene boliger på småøer	10,0	12,5	22,5
Tilskud til almene boliger i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune	10,0	12,5	22,5
Tilskud til etablering af særligt billige almene boliger	900,0		900,0
Tilskud til nedsat husleje i almene boliger	150,0	150,0	300,0
Tilskud til fortætning i almene boligafdelinger	422,0	- 165,0	257,0
Grundkøbslån til etablering af almene boliger	1.778,0		1.778,0
Tilskud til erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger	675,0		675,0
Støtte til erhvervelse af udstøttede boligejendomme	870,0	- 520,0	350,0

Støtte til almene seniorbofællesskaber		500,0	500,0
I alt	5.000,0	-	5.000,0

Fondens midler på 5 mia. kr. udgør et fast beløb. Omdisponering af fondens midler mellem de forskellige støtteordninger har således ikke en samlet effekt med hensyn til støttens størrelse og likviditet. Udbetalingerne fra fonden vil imidlertid kunne ske helt frem til og med 2040.

Økonomiske konsekvenser fordelt på de enkelte ordninger

Ø-støtte

Der tilføres tilskud på 25 mio. kr. i etableringsstøtte. For dette beløb vil der kunne opføres 24 almene boliger på småøer og 24 boliger i ø-kommuner og Bornholms Regionskommune.

Midlertidig huslejenedsættelse

Med lovforslaget tilføres 150 mio. kr. til ordningen, hvorved kommunerne kan anvise til yderligere ca. 1.250 boliger med huslejetilskud. Midlerne tildeles kommunerne efter en ny ansøgningsrunde. I 2025 udgør huslejetilskuddet månedligt 1.441 kr. eller 17.298 kr. årligt.

Særligt billige boliger

Tilskudsrammen til etableringstilskud til særligt billige boliger er uforandret 900 mio. kr. I »Aftale om Styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger« af 17. december 2025 indgået af Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten, er fastsat en forhøjelse af det hidtidige støttebeløb pr. bolig i pl-2021 fra 400.000 kr. til 500.000 kr. Det betyder, at tilskuddet i 2025-priser stiger fra 461.272 kr. til 576.590 kr. Som følge af det større tilskud pr. bolig vil det være muligt at etablere 1.475 boliger.

Fortætningsbidrag

Tilskudsrammen til forbedringsarbejder ved fortætning med flere boliger i eksisterende boligafdelinger reduceres til 257 mio. kr. Samtidig hæves loftet for fortætningsbidraget pr. bolig i pl-2021 fra 150.000 kr. til 250.000 kr. Det betyder, at bidraget i 2025-priser stiger fra 172.977 kr. til 288.295 kr. Med den nye, reducerede tilskudsramme og et større fortætningsbidrag pr. bolig vil det være muligt at etablere 744 boliger med fortætningsbidrag.

Støtte til erhvervelse af udstøttede boligejendomme

Støtterammen til erhvervelse af udstøttede boligejendomme reduceres til 350 mio. kr. Der er til og med november 2025 givet tilsagn om støtte til 546 boliger med et gennemsnitligt støtte på 237.000 pr. bolig. Reduktionen af støttebeløbet vil med en forudsætning om en lignende gennemsnitlig støtte pr. bolig medføre lån til 2.194 færre boliger. Skønnet er dog behæftet med betydelig usikkerhed.

Støtte til etablering af seniorboligfællesskaber

Med lovforslaget gennemføres en ny støtteordning med det formål at styrke etableringen af seniorbofællesskaber. Der afsættes i alt 500 mio. kr. til dette formål, hvorved det vil være muligt at etablere 3.125 boliger. Det antages, at etableringen af disse boliger i et vist omfang vil erstatte byggeriet af andre almene familieboliger.

Samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige

De foreslåede ændringer i de forskellige støtteordninger med hensyn til de økonomiske rammer og tilskudsbeløb pr. bolig medfører ændringer i aktivitetsniveauet i forhold til forventningerne ved etableringen af Fonden for blandede byer. Den forøgede ø-støtte og muligheden for støtte til etablering af seniorbofællesskaber giver mulighed for at etablere ca. 3.200 nye boliger. Som følge af kombinationen af mindre rammer til enkelte ordninger og højere støttebeløb til de enkelte boliger vil der kunne etableres ca. 3.100 færre boliger til disse ordninger. Den samlede aktivitetseffekt af ændringerne i ordningerne vil således være etablering af ca. 100 nye almene boliger. Det antages således, at omfordelingen af midlerne i Fonden for blandede byer ikke medfører etablering af flere almene boliger end oprindeligt forudsat. Det må til gengæld antages, at der er en større sandsynlighed for, at etableringen af det forventede antal boliger faktisk bliver realiseret.

De nævnte skøn over aktivitetsniveau er behæftet med stor usikkerhed. Baggrunden herfor er, at det er kommunerne, der ud fra lokale hensyn beslutter opførelse af alment byggeri og giver tilsagn hertil, herunder om det skal ske med ved at anvende støtteordningerne under fonden for blandede byer. På den baggrund af forventningerne til aktivitetsniveau forventes der ikke økonomiske konsekvenser for den statslige økonomi til ydelsesstøtte mv. For kommunerne betyder støtten til betaling af 2/3 af det kommunale grundkapitalindskud til etablering af seniorbofællesskaber vil forbedre kommunernes likviditet med 500 mio. kr.

Individuel boligstøtte

Initiativer, der påvirker huslejen i almene boliger, kan via huslejeeffekten have betydning for statens og kommunernes udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring, boligydelse, beboerindskudslån). Indregning af eventuelle afledte effekter af øget nybyggeri for individuel boligstøtte er udeladt. Som udgangspunkt opgøres der ikke økonomiske konsekvenser for boligstøtte af lovændringer, der øger boligbestanden gennem nybyggeri (mængdeændring), da dette medfører flyttekædeeffekter, hvor husstande skifter bolig. Derimod opgøres der som udgangspunkt boligstøttekonsekvenser af ændringer, der påvirker huslejen i eksisterende boliger (prisændring). For forslaget om midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i almene familieboliger gælder imidlertid, at det kan sidestilles med en mængdeændring, idet tilskuddet forudsættes ydet i forbindelse med genudlejning, hvor kommunen anviser den nye beboer.

Omlægning fra tilskud til lån

I forbindelse med ændringerne af ordningerne under Fonden for blandede byer ændres de nugældende tilskud til erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme fra tilskud til lån. Lånene ydes rente- og afdragsfrit i en periode på 50 år. Ændringen har der derfor ingen likviditetspåvirkning for det offentlige før 50 år efter lånet er udbetalt.

Administrative udgifter, herunder systemunderstøttelse og evaluering.

Ved den hidtidige administration af det midlertidige huslejetilskud har der vist sig et behov for en systemunderstøttelse i Udbetaling Danmark. Dette forstærkes af muligheden for at indgå lejeaftaler med huslejetilskud til og med 2031 med udbetalinger til og med 2040. Til denne systemunderstøttelse afsættes [5] mio. kr. Derudover afsættes der som følge af de ændrede ordninger yderligere [1] mio. kr. til administration i Udbetaling Danmark. I forbindelse med justeringerne af støtteordningerne vil der være udgifter til ændringer i BOSSINF på [2] mio. kr. i 2026. Der afsættes endvidere [1] mio. kr. i 2029 og i 2030 til udarbejdelse af analyse og evaluering af den igangværende udmøntning. Analyse og evaluering kan helt eller delvist gennemføres eksternt. De samlede udgifter anslås til samlet at beløbe sig til 5,6 mio. kr. i 2026, 0,4 mio. kr. i 2027, 0,5 mio. kr. i 2028, 1,5 mio. kr. i 2029 og 2030 samt 0,5 mio. kr. i 2031. Disse udgifter finansieres af fonden for blandede byer.

3.2. Godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning

Da kommunalbestyrelsen under de nugældende regler godkender ønsker om afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, vurderes det, at den foreslåede afskaffelse af kravet om Social- og Boligministerens godkendelse ikke vil medføre forøget behov for kommunal sagsbehandling. Derfor ventes den foreslåede afskaffelse af kravet at være uden økonomiske konsekvenser for kommunerne.

For staten udgør bortfaldet af de statslige godkendelser isoleret set en løbende administrativ lettelse, som forudsættes at være del af Social- og Boligministeriets udmøntning af det flerårige arbejdsprogram for staten. Endvidere forventes et øget behov for statslig vejledning af kommuner i sager vedrørende kommunal godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning.

3.3. Kommunalt tillægslån

Forslaget vil have økonomiske konsekvenser for de kommuner, der vælger at benytte ordningen. I kommuner, hvor maksimumsbeløbet forhøjes med op til 10 pct. jf. bekendtgørelse nr. [x af x], får kommunerne samtidig mulighed for at finansiere et yderligere beløb ud over det forhøjede maksimumsbeløb gennem et kommunalt tillægslån. Det betyder, at kommunerne – ud over den ekstra økonomiske ramme, som det forhøjede maksimumsbeløb giver – kan vælge at finansiere en yderligere forøgelse af byggeriets anskaffelsessum. Det er frivilligt for kommunerne, om og i hvilket omfang de vil benytte ordningen. Det vurderes, at ordningen vil blive anvendt i særlige tilfælde og i de områder, hvor de lokale økonomiske forhold gør det relevant. Lovforslaget vedrører alene den del, der finansieres via kommunalt tillægslån.

Forslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for staten, da det kommunale tillægslån ikke indgår i den ydelsesstøtteberettigede anskaffelsessum og således ikke påvirker statens udgifter til ydelsesstøtte. Forslaget medfører dog engangsudgifter til systemtilretning af BOSSINF-STB, jf. nedenfor.

Forslaget om kommunalt tillægslån indebærer statslige udgifter til tilretning af Social- og Boligstyrelsens administrationssystem for almene boliger (BOSSINF-STB). Disse udgifter vil blive afholdt inden for Social- og Boligministeriets eksisterende rammer.

Forslaget vurderes ikke at medføre nævneværdige administrative konsekvenser for det offentlige.

3.4 Det samlede lovforslag

Samlede økonomiske konsekvenser for stat og kommuner, herunder DUT

De fleste af initiativerne vedrører ansøgningspuljer. Det er frivilligt for kommunerne sammen med boligorganisationerne at søge om tilskud fra fonden for blandede byer. Dette indebærer, at afledte kommunaløkonomiske konsekvenser ikke skal udlignes via DUT.

Det kommunale tillægslån i forbindelse med en forøgelse af maksimumsbeløbet er ikke en udgift, men en kapitalanbringelse med en løbetid på 50 år. Ordningen er derfor ikke omfattet af DUT. Kapitalbindingen indgår i kommunernes samlede likviditetsforhold og indgår derfor i det såkaldte balanceregnskab, som drøftes direkte mellem KL og Finansministeriet. Eventuelle rentemæssige konsekvenser ved kapitalbindingen indgår heller ikke i DUT.

Ændring af maksimumsbeløb og overflytning af beslutningskompetencen for nedrivninger af almene boliger til kommunerne samt gennemførelse af påbudskonverteringer af lån til finansiering af friplejeboliger antages ikke at have kommunaløkonomiske konsekvenser. Ændringerne i kommunale grundkapitalindskud er ikke omfattet af DUT.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget har ikke økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse (SGEI).

Kommissionens afgørelse (EU) 2025/2630 af 16. december, anerkender, at almene boligorganisationer ofte falder ind under definitionen af SGEI og kan modtage støtte til at opfylde sociale mål, som de ikke ville kunne levere rent kommercielt

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Kompensation til sociale boligselskaber, der leverer tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, er fritaget for anmeldelsespligten uanset beløbet.

For at være fritaget for anmeldelsespligten skal kompensationen også opfylde de udførlige betingelser, der er fastsat i afgørelsens artikel 4, 5 og 6, som skal sikre, at leverandører ikke overkompenseres.

Efter afgørelsens artikel 4 skal ansvaret for leveringen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse være overdraget den pågældende virksomhed ved en eller flere officielle retsakter, der bl.a. skal angive arten og varigheden af forpligtelserne til levering af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, kriterierne for beregning, kontrol og revision af kompensationen og de foranstaltninger, der er truffet for at undgå overkompensation og for at sikre tilbagebetaling af en eventuel overkompensation.

I artikel 5 er det fastsat, at kompensationen ikke må overstige, hvad der er nødvendigt for at dække omkostningerne ved opfyldelsen af leverandørens forpligtelser under hensyn til de hermed forbundne indtægter samt en rimelig forrentning af den eventuelle egenkapital, der måtte være nødvendig for, at disse forpligtelser kan opfyldes. Den indeholder også nærmere bestemmelser om beregningen af omkostninger, indtægter og en "rimelig fortjeneste".

Endelig er det fastsat i artikel 6, at medlemsstaterne med jævne mellemrum skal foretage kontrol for at sikre, at virksomheder ikke modtager kompensation, som overstiger det beløb, der er fastlagt i overensstemmelse med artikel 5 (hvis overkompensationen kun er af begrænset omfang, kan den fremføres til det efterfølgende år i stedet for at blive tilbagebetalt).

Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10. Sammenfattende skema

Det kommunale grundkapitalindskud fra kommunerne vil blive reduceret med 500 mio. kr.

Staten: Intet.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte dele

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., at afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2.

Det foreslås at ændre § 27, stk. 1, således at »dog« udgår.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at social- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse, hvilket hidtil er fremgået af stk. 2.

Til nr. 2

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 2, at afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, tillige skal godkendes af social- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør. I disse tilfælde er det kun kommunalbestyrelsen, som skal godkende afhændelsen.

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 3, at social- og boligministeren kan godkende afhændelse af almene boliger, når

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Det foreslås, at § 27, stk. 2, nyaffattes således, at kommunalbestyrelsen efter ansøgning kan godkende afhændelse af almene boliger, når

- 5) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 6) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,

- 7) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 8) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunalbestyrelsen kan godkende afhændelse af almene boliger, når en af de fire betingelser, som hidtil har været gældende for social- og boligministerens godkendelse, er opfyldt.

Den foreslåede nyaffattelse af stk. 2 vil også indebære, at kravet om, at social- og boligministeren skal godkende afhændelse af almene boliger, vil udgå.

Til nr. 3

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 2, at afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, tillige skal godkendes af social- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør. I disse tilfælde er det derfor kun kommunalbestyrelsen, som skal godkende afhændelsen.

Det foreslås, at § 27, stk. 3, nyaffattes således, at det foreslåede stk. 2 ikke skal gælde, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at når afhændelse af almene boliger skal ske med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør, behøver en af de fire betingelser i det foreslåede stk. 2 ikke at være opfyldt. Kommunalbestyrelsen skal fortsat godkende afhændelsen efter stk. 1.

Til nr. 4

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 4, at for boliger beliggende i et omdannelsesområde, jf. § 61 a, stk. 4, er det en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af § 27 c, stk. 1, opsiges, jf. § 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger.

Det foreslås i § 27, stk. 4, at »ministerens« ændres til »kommunalbestyrelsens«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at social- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse af almene boliger.

Til nr. 5

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 10, at ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal dokumentet være ledsaget af et samtykke efter stk. 1 og eventuelt stk. 2.

Det foreslås i § 27, stk. 10, at der efter »samtykke« indsættes »i form af godkendelsen«, og at »og eventuelt stk. 2« udgår.

Den foreslåede første ændring sker for at tydeliggøre, at det samtykke, der skal forevises ved anmodning om tinglysning af afhændelse, er den godkendelse, som er givet efter stk. 1 af kommunalbestyrelsen.

Den anden foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at social- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse af almene boliger.

Til nr. 6

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Det fremgår af 4. pkt., at godkendelse af sammenlægning af boliger kun må gives, hvis boligen er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Det fremgår af 5. pkt., at godkendelse af sammenlægning af beboede boliger kun må gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Det foreslås, at § 28, stk. 1, 4. og 5. pkt., ophæves.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen fremover vil kunne godkende sammenlægning af almene boliger, uanset hvor de er beliggende.

Til nr. 7

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 2, 2. pkt., at når en ejendom omfatter almene boliger, skal nedrivning godkendes af social- og boligministeren.

Det foreslås, at § 28, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

Den foreslåede ændring vil medføre, at social- og boligministeren ikke længere skal godkende nedrivning af almene boliger.

Til nr. 8

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 3, at social- og boligministeren efter ansøgning kan godkende nedrivning af almene boliger efter stk. 2, 2. pkt., når der er

- 1) dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller
- 3) væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

Det foreslås i § 28, stk. 3, at »Social- og boligministeren« ændres til »Kommunalbestyrelsen«. Det foreslås også, at »2. pkt.« udgår.

De foreslåede ændringer vil medføre, at kommunalbestyrelsen kun kan godkende nedrivning af almene boliger, når en af de tre betingelser er opfyldt. Betingelserne er de samme, som hidtil har været gældende for social- og boligministerens godkendelse.

Til nr. 9

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 1, 1. pkt., at væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Det fremgår af 4. pkt., at godkendelse af sammenlægning af boliger kun må gives, hvis boligen er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Det fremgår af 5. pkt., at godkendelse af

sammenlægning af beboede boliger kun må gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Det fremgår af § 28 a, stk. 1, at social- og boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m² og det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder.

Det fremgår af § 28 a, stk. 2, at social- og boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m² og sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i området.

Det foreslås, at § 28 a, stk. 1, nyaffattes således, at kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning af almene boliger uden for udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m², og

- 3) det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, eller
- 4) sammenlægningen er nødvendig for at opnå en blandet beboersammensætning i boligområdet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunalbestyrelsen fremover kan godkende sammenlægning af almene boliger uden for udsatte boligområder, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m², og en af de to betingelser er opfyldt. Betingelserne er de samme, som hidtil har været gældende for social- og boligministerens godkendelse. Samtidig bortfalder kravet om, at social- og boligministeren skal godkende sammenlægning efter indstilling fra kommunalbestyrelsen uden for udsatte boligområder.

Det foreslås, at § 28 a, stk. 2, nyaffattes, således at kommunalbestyrelsen kan godkende sammenlægning i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, når boligen efter sammenlægningen ikke overstiger 140 m². Godkendelse af sammenlægning af beboede boliger må kun gives, når sammenlægningen indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre nogen materielle ændringer, da samme bestemmelser hidtil er fremgået af § 28, stk. 1, 4. og 5. pkt.

Til nr. 10

Det fremgår af almenboliglovens § 89 c, stk. 2, nr. 4, at der er afsat 20 mio. kr. i fonden for blandede byer til flere almene boliger på småøerne og de større øer, jf. § 98 d.

Det foreslås i § 89 c, stk. 2, nr. 4, at »20 mio.« ændres til »45 mio.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at yderligere 25 mio. kr. tilføjes støtteordningen.

Til nr. 11

Det fremgår af almenboliglovens § 89 c, stk. 2, nr. 6, at der er afsat 150 mio. kr. i fonden for blandede byer til midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i visse almene familieboliger, jf. § 98 f.

Det foreslås i § 89 c, stk. 2, nr. 6, at »150 mio.« ændres til »300 mio.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at yderligere 150 mio. kr. tilføjes støtteordningen.

Til nr. 12

Det fremgår af almenboliglovens § 89 c, stk. 2, nr. 7, at der er afsat 422 mio. kr. i fonden for blandede byer til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye almene boliger, jf. § 98 g.

Det foreslås i § 89 c, stk. 2, nr. 7, at »422 mio.« ændres til »257 mio.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at støtteordningen nedsættes med 165 mio. kr.

Til nr. 13

Det fremgår af almenboliglovens § 89 c, stk. 2, nr. 10, at der er afsat 870 mio. kr. i fonden for blandede byer til erhvervelse af visse beboelsesejendomme, jf. § 142 d.

Det foreslås i § 89 c, stk. 2, nr. 10, at »870 mio.« ændres til »350 mio.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at støtteordningen nedsættes med 520 mio. kr.

Til nr. 14

Det fremgår af almenboliglovens § 51 a, stk. 1, at almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art, og at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet efter § 115 indgår aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

Det foreslås at indsætte et nyt nr. 8 i § 89 c, stk. 2, hvorefter der afsættes 500 mio. kr. i fonden for blandede byer til at yde grundkapitallån til etablering af almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber til seniorer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at Landsbyggefonden kan yde et grundkapitallån til etablering af almene familieboliger, der skal indgå i et bofællesskab for seniorer. Grundkapitallånet fra Landsbyggefonden vil træde i stedet for en del af det kommunale grundkapitallån. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det foreslås at indsætte en ny § 118 b om støtte til bofællesskaber for seniorer.

Til nr. 15

Det fremgår af almenboliglovens § 89 c, stk. 4, at social- og boligministeren overfører beløb, der kan anvendes efter stk. 2, nr. 1-3 og 8, til Landsbyggefonden.

Det foreslås at ændre 8 til 8-9.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at ordningen om støtte til bofællesskaber for seniorer indføres.

Til nr. 16

Det fremgår af almenboliglovens § 98 d, stk. 4, at social- og boligministeren i årene 2022-2026 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger i økommunerne Fanø, Læsø, Samsø og Ærø og i Bornholms Regionskommune og inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene boliger på småøerne, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 4.

Det foreslås i § 98 d, stk. 4, at »2022-2026« ændres til »2022-2028«, og at »10 mio.« begge steder ændres til »22,5 mio.«. Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen kan godkende, at maksimumsbeløbet overskrides, når der ydes tilskud efter 1. pkt.

De foreslåede ændringer vil medføre, at ø-støtteordningen i fonden for blandede byer forlænges til 2028, og at der tilføjes yderligere 25 mio. kr. til ordningen. Endvidere vil kommunalbestyrelsen kunne godkende, at maksimumsbeløbet overskrides i projekter, hvor der ydes tilskud efter § 98 d, stk. 4.

Til nr. 17-20

Det fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2027 inden for en samlet ramme på 900 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 5, kan give tilsagn om tilskud på 400.000 kr. pr. bolig til etablering af almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Det foreslås i § 98 e, stk. 1, at »2022-2027« ændres til »2022-2031«, og at »400.000« udgår.

Den foreslåede ændring vil medføre, at støtteordningen vedrørende særligt billige boliger i fonden for blandede byer forlænges til 2031, og at tilskuddets størrelse bliver fastsat administrativt, hvilket også giver mulighed for at ændre tilskuddet gennem bekendtgørelsen.

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 5 i § 98 e, hvorefter kommunalbestyrelsen til enhver tid udøver anvisningsretten til det antal almene familieboliger, som der er ydet tilskud til.

Det foreslås endvidere at indsætte et nyt stk. 6 i § 98 e, hvorefter at hver gang der i den almene boligafdeling, som har modtaget tilskud efter stk. 1, er en ledig bolig, hvis bruttoareal ikke overstiger 55 m², skal denne stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, medmindre kommunalbestyrelsen har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, som der er ydet tilskud til, fuldt ud. Manglende udnyttelse af anvisningsret til en ledig bolig, som den almene boligorganisation har stillet til rådighed for kommunalbestyrelsen efter 1. pkt., indebærer ikke bortfaldt af anvisningsretten til senere ledige boliger.

Det foreslås endvidere at indsætte et nyt stk. 7 i § 98, hvorefter i det omfang kommunalbestyrelsen ikke har udnyttet anvisningsret efter stk. 5 fuldt ud, skal overskuddet, der vil opstå på afdelingens regnskab på grund af manglende anvisning, indbetales til fonden for blandede byer.

De foreslåede bestemmelser vil medføre, at skiftende boliger i boligafdelingen kan anvendes som særligt billige boliger. Når kommunen ikke anvender det antal boliger, som der er ydet tilskud til, som særligt billige boliger, skal boligafdelingen indbetale et beløb svarende til huslejenedsættelsen som følge af tilskuddet til fonden for blandede byer.

Det foreslås at ophæve den nuværende § 98 e, stk. 3, nr. 3.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at skiftende boliger i boligafdelingen vil kunne anvendes som særligt billige boliger.

Det foreslås i § 98 e, stk. 8, der bliver stk. 11, at indsætte efter »stk. 1-7«: »herunder ændring af tilskuddet nævnt i stk. 1«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at ministeren får mulighed for at fastsætte og ændre tilskuddets størrelse administrativt gennem bekendtgørelsen.

Til nr. 21

Det fremgår af almenboliglovens § 98 f, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2023 inden for en samlet ramme på 150 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 6, kan meddele en tilsagnsramme til kommunalbestyrelsen til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger, der anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed.

Det foreslås i § 98 f, stk. 1, at »2022-2023« ændres til »2022-2031«, og at »150 mio.« ændres til »300 mio.«.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtteordningen vedrørende midlertidig nedsættelse af huslejen i fonden for blandede byer forlænges til 2031, og at der tilføjes yderligere 150 mio. kr. til ordningen.

Til nr. 22

Det fremgår af almenboliglovens § 98 f, stk. 8, at tilskud efter stk. 5 bortfalder ved fraflytning fra boligen, dog ikke ved fraflytning inden for de første 2 år efter at udbetaling af tilskuddet er påbegyndt.

Det foreslås, at § 98 f, stk. 8, nyaffattes således, at bortfaldne midler meddeles efter opgørelse på ny, således at den meddelte kommunale tilsagnsramme efter stk. 1 kan anvendes til nye tilsagn.

Den foreslåede ændring vil medføre, at tilskuddet til midlertidig nedsættelse af huslejen bortfalder ved fraflytning, og at kommunen kan blive meddelt en ny tilsagnsramme fastsat på grundlag af uforbrugte tilskudsmidler. De supplerende tilsagnsrammer vil blive opgjort som et antal boliger, der kan gives tilskud til inden for den restramme, der er til rådighed.

Til nr. 23

Det fremgår af almenboliglovens § 98 g, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 422 mio. kr. kan yde et bidrag til finansiering af forbedringsarbejder i en eksisterende boligafdeling, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 7, i forbindelse med fortætning med nye almene boliger ved udvidelse af den pågældende boligafdeling eller ved afhændelse af en del af boligafdelingens ejendom.

Det foreslås i § 98 g, stk. 1, at »422 mio.« ændres til »257 mio.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at støtteordningen vedrørende fortætningsbidrag i fonden for blandede byer nedsættes med 165 mio. kr.

Til nr. 24

Det fremgår af almenboliglovens § 98 g, stk. 2, at bidrag efter stk. 1 maksimalt kan udgøre 150.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning.

Det foreslås i § 98 g, stk. 2, at »150.000 kr.« ændres til »250.000 kr.«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at der kan ydes et bidrag til finansiering af forbedringsarbejder på maksimalt 250.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning.

Til nr. 25

Efter almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsætter social- og boligministeren maksimumsbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri. Den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri med tilsagn efter stk. 1-6 eller § 117, stk. 1, må ikke overstige det maksimumsbeløb, der gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

Anskaffelsessummen indgår i en række regler i almenboligloven, herunder § 92 a, stk. 2, om Landsbyggefondens refusion af ydelsesstøtten, § 107, om gebyr til Udbetaling Danmark, § 115, stk. 10, 2. pkt., om byggerier opført på lejet grund, § 118, stk. 1-3 om fordelingen af finansieringen, § 129, stk. 1, om låntagers betaling på lån og § 130, stk. 1, om beregning af ydelsesstøtte.

Det foreslås at indsætte tre nye stykker i § 115 som bestemmelsens stk. 12-14.

Det foreslås i § 115, stk. 12, at kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser kan godkende en anskaffelsessum, der overstiger det maksimumsbeløb, der efter stk. 10 gælder på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, med op til 10 pct. En anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet, vil finansieres efter bestemmelsen i det foreslåede § 118, stk. 4.

Bestemmelsen i det foreslåede stk. 12 vil indebære, at kommunalbestyrelsen i kommuner med særligt høje boligpriser i årene 2026-2035 vil kunne godkende en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct. Den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, skal i medfør af det foreslåede § 118, stk. 4, finansieres ved et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån efter bestemmelserne i §§ 120-126.

Det foreslås i § 115, stk. 13, at som kommuner med særligt høje boligpriser forstås Albertslund Kommune, Aarhus Kommune, Ballerup Kommune, Brøndby Kommune, Dragør Kommune, Frederiksberg Kommune, Gentofte Kommune, Gladsaxe Kommune, Glostrup Kommune, Herlev Kommune, Hvidovre Kommune, Ishøj Kommune, Københavns Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Rudersdal Kommune, Rødovre Kommune, Tårnby Kommune og Vallensbæk Kommune.

Kommunerne er udvalgt som sammenhængende byområder, hvor der foreligger væsentligt højere handelspriser på boliger samt høje bygge- og grundomkostninger og hvor der vurderes behov for at understøtte opførelse af almene boliger.

Det er frivilligt for de omfattede kommuner, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt. Det er hensigten, at det skal fremgå af bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen vil kunne fastsætte nærmere retningslinjer for kommunen om udnyttelse af det forhøjede maksimumsbeløb.

Det foreslås i § 115, stk. 14, at hvis kommunalbestyrelsen godkender en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet efter stk. 12, skal der ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter stk. 10, 2. pkt., og § 92 a, stk. 2, § 107, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, og § 130, stk. 1, ses bort fra den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at anskaffelsessummen efter disse bestemmelser opgøres som anskaffelsessummen ekskl. den del af anskaffelsessummen, der måtte overstige maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 12.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.10.2-3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 26

Almenboliglovens § 118 fastsætter, hvordan finansieringen af anskaffelsessummen for nybyggeri af almene boliger fordeles. Det følger af § 118, stk. 1, 1. pkt., at anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 1-3 og 5, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud, jf. dog stk. 3. Det følger af § 118, stk. 2, 1. pkt., at anskaffelsessummen for almene boliger efter § 115, stk. 4, finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. regional grundkapital og 2 pct. beboerindskud. Det følger af § 118, stk. 3, 1. pkt., at anskaffelsessummen for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, finansieres med 78 pct. lån, 20 pct. grundkapital betalt af en fond som nævnt i § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde og 2 pct. beboerindskud. Det følger af § 143, stk. 2, 2. og 3. pkt., at det dog for universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder, at grundkapitalen indskydes af fonden som nævnt i § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og at staten yder garanti for lån efter § 118, stk. 3. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk. 4* i almenboliglovens § 118, hvoraf det følger, at i kommuner med særligt høje boligpriser, hvor anskaffelsessummen efter reglerne i § 115, stk. 12, overstiger maksimumsbeløbet, finansieres den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, ved et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån efter bestemmelserne i §§ 120-126.

Med den foreslåede ændring vil anskaffelsessummen i de pågældende kommuner skulle finansieres efter § 118, stk. 1-3, op til maksimumsbeløbet. Den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet efter reglerne i det foreslåede § 115, stk. 12, vil derimod skulle finansieres ved et kommunalt tillægslån, der ydes på samme vilkår som grundkapitallån efter bestemmelserne i §§ 120-126.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.10.2-3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 27

Det fremgår af almenboliglovens § 3, stk. 2, at almene familieboliger kan etableres som bofællesskaber, når kommunalbestyrelsen senest samtidig med tilsagnet om støtte beslutter, at boligerne skal indrettes som individuelle eller kollektive bofællesskaber.

Et individuelt bofællesskab skal ifølge § 3, stk. 3, bestå af mindst fem boliger. Herudover skal bofællesskabet indeholde et fællesareal, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde godkende, at bofællesskabet består af mindst tre boliger.

Et kollektivt bofællesskab skal ifølge § 3, stk. 4, bestå af mindst to værelser. Herudover skal bofællesskabet indeholde et ekstra værelse, som kan benyttes af lejerne i bofællesskabet. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende, at bofællesskabet ikke indeholder et ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen m.v.

Det fremgår af § 51 a, stk. 1, at almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art, og at kommunalbestyrelsen og

boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet om støtte skal indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

Kommunen skal ifølge almenboliglovens § 118, stk. 1, jf. § 118 a, yde et grundkapitallån på en del af anskaffessummen til at etablere almene boliger. I perioden 1. juli 2012- 31. december 2026 udgør grundkapitallånet 10 pct. af anskaffessummen.

Det foreslås at indsætte en ny § 118 b.

Det foreslås i § 118 b, stk. 1, at ydes kommunal grundkapital, jf. § 118 og § 118 a, til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, kan Landsbyggefondens i årene 2026-2031 inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen give tilsagn om, at den kommunale grundkapitallån til Landsbyggefondens nedsættes til en tredjedel. Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at den kommunale grundkapital reduceres med to tredjedele, når Landsbyggefondens har givet tilsagn.

Det foreslås i § 118 b, stk. 2, at det er en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. § 51 a, stk. 1. Aftalen skal omfatte fastsættelse af, hvilken alder en beboer skal være over for at kunne flytte ind i bofællesskabet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal indgå en aftale om udlejning af boligerne i seniorbofællesskabet. Det skal således aftales, om aldersgrænsen skal være 55 år, 60 år, 65 år osv. alt efter, hvad kommunalbestyrelsen og boligorganisationen finder passende. Det kan også aftales, at nye beboere skal være under en bestemt aldersgrænse.

Det foreslås i § 118 b, stk. 3, at hvis kommunalbestyrelsen og den almene boligorganisation aftaler, at almene familieboliger, som er nævnt i stk. 1, ikke længere skal anvendes som seniorbofællesskab, skal kommunalbestyrelsen yde lån til fonden for blandede byer svarende til nedsættelsen nævnt i stk. 1

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunalbestyrelsen skal indfri Landsbyggefondens grundkapitallån og tilsvarende øge den kommunale grundkapital, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen aftaler, at boligerne ikke længere skal anvendes som bofællesskab til seniorer.

Til nr. 28

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 3, at tilsagn efter stk. 1 kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et boligområde, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022. Hvis lokalplanen indeholder et krav efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan tilsagn efter stk. 1 kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 4, at tilsagn efter stk. 1 endvidere kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et område, som er omfattet af en lokalplan til boligformål vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, der indeholder et krav om, at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning. Tilsagn efter stk. 1 kan kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 8, at når tilsagn efter stk. 7 meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et område, som er omfattet af en lokalplan til boligformål, der indeholder et krav efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning, kan tilsagnet kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Det foreslås i § 119 a, stk. 3, 2. pkt., stk. 4, 1. pkt., og stk. 8, at »§ 15, stk. 2, nr. 9« ændres til »§ 15, stk. 2, nr. 11«.

De foreslåede ændringer skyldes, at bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 er blevet flyttet til nr. 11. De foreslåede ændringer har derfor ikke nogen materiel betydning.

Til nr. 29

Det fremgår af almenboliglovens § 119 a, stk. 6, at grundkøbslån efter stk. 1 for alle almene boliger højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter.

Det foreslås i § 119 a, stk. 6, at »20 pct.« ændres til »15 pct.«, og at der efter 1. pkt. som nyt punktum indsættes: »Grundkøbslånet fastsættes endeligt af Landsbyggefonden i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum«.

De foreslåede ændringer vil for det første medføre, at grundkøbslånet skal beregnes som forskellen mellem 15 pct. af maksimumsbeløbet for almene familieboliger og de samlede grundudgifter

Ved maksimumsbeløbet for almene familieboliger forstås det beløb, som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10. Social- og boligministeren fastsætter hvert år maksimumsbeløb for anskaffelsessummen ud fra boligernes geografiske placering.

Ved de samlede grundudgifter forstås grundens købesum og udgifter til byggemodning, jordbundsundersøgelser, ekstraundersøgelse og pilotering, fjernelse af forurenede jord, stikledninger til vand, el og kloak, anlæg af interne veje og andre interne arealer, renter af grundkøbesummen og skatter for grunden frem til byggeriets påbegyndelse m.v., jf. § 2 i bekendtgørelsen om grundkøbslån.

For det andet skal grundkøbslånet først fastsættes endeligt af Landsbyggefonden i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum og ikke som hidtil forud for byggeriets begyndelse.

Til nr. 30

Det fremgår af almenboliglovens § 119 d, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 675 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 9, kan give tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, når kommunalbestyrelsen tillige har meddelt tilsagn om støtte efter § 115. Et kommunalt tilsagn om støtte efter 1. pkt. kan være betinget af et statsligt tilsagn om tilskud efter 1. pkt. Tilskuddet kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Det foreslås i § 119 d, stk. 1, 1. pkt., at »tilskud« ændres til »lån«.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtten fremover ydes som lån.

Til nr. 31

Det fremgår af almenboliglovens § 119 d, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 675 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 9, kan give tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, når kommunalbestyrelsen tillige har meddelt tilsagn om støtte efter § 115. Et kommunalt tilsagn om støtte efter 1. pkt. kan være betinget af et statsligt tilsagn om tilskud efter 1. pkt. Tilskuddet kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, som overstiger maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Det foreslås at indsætte nye *stk. 2 og 3 i § 119 d*, hvorefter lån efter stk. 1 er rentefrit. Tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse, og § 124, stk. 1, og § 125 skal finde tilsvarende anvendelse. Det foreslås videre, at når et lån afdrages til staten, betaler staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtten vil blive ydet som et rentefrit lån, som skal tilbagebetales senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse som almene boliger. § 124, stk. 1, og § 125 om lån fra Landsbyggefonden skal finde tilsvarende anvendelse. Staten skal overføre de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

Til nr. 32

Det fremgår af almenboliglovens § 142 d, stk. 1, at social- og boligministeren i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 870 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 10, kan yde lån til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme, når der ikke kan ydes støtte efter § 115. Lånet kan udgøre op til 20 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås i *§ 142 d, stk. 1*, at »870 mio.« ændres til »350 mio.«. Det foreslås endvidere, at i *stk. 2* ændres »Lånet« til »Et lån«, og i *stk. 3* ændres »lånene« til »et lån«.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtteordningen for lån til erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme i fonden for blandede byer nedsættes med 520 mio. kr., og at ordvalget i § 142 d ensrettes.

Til nr. 33

Det fremgår af almenboliglovens § 179, stk. 1, at social- og boligministeren kan påbyde, at ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger inden for en nærmere fastsat frist foretager konvertering af nominallån, hvortil der ydes støtte i form af rentesikring, ydelsessikring eller ydelsesstøtte i henhold til almenboligloven, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøttelove, tidligere kollegiestøttelove eller den tidligere ældreboliglov.

Det foreslås i *§ 179, stk. 1*, at der efter »kollektivboliger« indsættes: »samt friplejeboliger«, og at der efter »den tidligere ældreboliglov« indsættes: »samt lov om friplejeboliger«.

De foreslåede ændringer vil medføre, at ejere af friplejeboliger vil kunne påbydes at konvertere lån på samme måde som ejere af almene boliger, selvejende ungdomsboliger, selvejende ældreboliger og lette kollektivboliger, hvilket giver mulighed for, at staten vil opnå en besparelse på den støtte, som ydes til lånene.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af § 9, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, at lejen for en almen familiebolig, der har modtaget tilskud efter § 98 e, stk. 1, og § 98 f, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til det modtagne tilskud.

Det foreslås at ændre »der har modtaget tilskud« til »der anvises af kommunalbestyrelsen«.

Forslaget skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 18, som bl.a. vil indebære, at kommunalbestyrelsen vil kunne udnytte sin anvisningsret ved at anvise boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed, til skiftende almene familieboliger i boligafdelingen.

Huslejenedsættelsen, som er hjemlet i § 9, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, vil blive knyttet til kommunalbestyrelsens anvisningsret efter § 98 e, stk. 1, og § 98 f, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., i stedet for en bestemt bolig.

Formålet med forslaget er at understøtte fleksibilitet, som lovforslagets § 1, nr. 18, vil medføre.

Forslaget vil sikre, at lejen for en bolig, som anvises af kommunalbestyrelsen efter § 98 e, stk. 1, og § 98 f, stk. 5, i lov om almene boliger m.v., vil blive nedsat med et beløb svarende til det tilskud, som udlejerens har modtaget.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1*, at loven skal træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Det foreslås i *stk. 2*, at hvis social- og boligministeren har givet tilsagn om tilskud til etablering af boliger efter det hidtil gældende § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., øges tilskuddet til det beløb, som ministeren aktuelt har fastsat, jf. § 1, nr. 20. Det gælder dog ikke, hvis lån til finansiering af anskaffelsessummen for boligerne udbetales inden lovens ikrafttræden.

Det foreslåede vil medføre, at når en boligorganisation før lovens ikrafttræden har modtaget tilsagn om tilskud til etablering af almene familieboliger, der skal anvises til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingsevne, vil tilskuddet øges fra 400.000 kr. pr. bolig til det beløb, som ministeren aktuelt har fastsat. Det vil dog ikke gælde, hvis lån til finansiering af anskaffelsessummen for boligerne udbetales inden lovens ikrafttræden.

Det foreslås i *stk. 3*, at hvis social- og boligministeren har givet tilsagn om et bidrag til forbedringsarbejder efter det hidtil gældende § 98 g, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., øges det beløb, som bidraget maksimalt kan udgøre, til 250.000 kr. pr. bolig, der etableres ved fortætning, jf. § 1, nr. 24. Det gælder dog ikke, hvis forbedringsarbejderne er påbegyndt, eller hvis tilsagnet er bortfaldet efter bekendtgørelse nr. 1060 af 28. juni 2022.

Det foreslåede vil medføre, at det beløb, som bidraget maksimalt kan udgøre, øges fra 150.000 kr. til 250.000 kr. pr. bolig, der etableres ved fortætning. En boligorganisation, som før lovens ikrafttræden har modtaget tilsagn om et bidrag, kan på den baggrund ansøge om et højere bidrag. Det gælder dog ikke, hvis forbedringsarbejderne er påbegyndt, eller hvis tilsagnet er bortfaldet efter bekendtgørelse nr. 1060 af 28. juni 2022.