



Fremsat den 25. juni 2026 af børne-, ældre- og boligministeren (Jacob Mark)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v.

(Ændring af støtteordninger i fonden for blandede byer, forenkling af godkendelsesprocedurer for afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger og mulighed for at overstige maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for almene boliger m.v.)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 1, 1. pkt., udgår »dog«.

2. § 27, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun godkende afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, som indeholder 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 finder ikke anvendelse, 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, 1. pkt., 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 »Børne-, ældre- 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. kr.« til: »45 mio. kr.«

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

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

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

»8) 500 mio. kr. til støtte til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, jf. § 118 b.«

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

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

15. I § 89 c, stk. 4, 1. pkt., ændres »8« til: »8 og 9«.

16. I § 98 d, stk. 4, ændres »2022-2026« til: »2022-2028«, to steder ændres »10 mio. kr.« til: »22,5 mio. kr.«, og indsættes som 2. pkt.:

»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.

Nr. 4 og 5 bliver herefter nr. 3 og 4.

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

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til det antal almene familieboliger, 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 har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, der er ydet tilskud til. Udnytter kommunalbestyrelsen ikke 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 stk. 8-11.

20. I § 98 e, stk. 8, der bliver stk. 11, ændres »stk. 1-7« til: »stk. 1-10«, og indsættes som 2. pkt.:

»Der vil i den forbindelse kunne fastsættes nærmere regler om tilskuddet nævnt i stk. 1.«

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

22. § 98 f, stk. 8, affattes således:

»Stk. 8. 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. kr.« til: »257 mio. kr.«

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 kommunerne Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus.

Stk. 14. Har kommunalbestyrelsen efter stk. 12 godkendt, at maksimumsbeløbet overstiges, 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 som stk. 6:

»Stk. 6. 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 §§ 120-126.«

27. Efter § 118 a indsættes:

»§ 118 b. Når almene familieboliger skal etableres til brug for seniorbofællesskaber, kan Landsbyggefonden i årene 2026-2031 inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse give tilsagn om, at kommunens lån til Landsbyggefonden efter § 120, stk. 1, 2. pkt., nedsættes til en tredjedel af den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1. Der overføres i stedet et beløb fra fonden for blandede byer til Landsbyggefonden svarende til to tredjedele af den kommunale grundkapital, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8. Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Stk. 2. Det er en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. § 51 a, stk. 1. Aftalen kan omfatte, at en beboer skal have en højere alder end 55 år for at kunne flytte ind i seniorbofællesskabet.

Stk. 3. Anvendes almene familieboliger ikke længere som seniorbofællesskab, skal kommunens lån til Landsbyggefonden øges til hele den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, og beløbet nævnt i stk. 1, 2. pkt., skal overføres fra Landsbyggefonden til fonden for blandede byer.

Stk. 4. Børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.«

28. I § 119 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 8« til: »nr. 9«, og i 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 indsættes som 2. pkt.:

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

30. I § 119 d, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 9, give tilskud« til: »nr. 10, 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 løbende de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden, jf. § 89 b.«

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

32. I 119 d, stk. 3, der bliver stk. 5, ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1-4«.

33. I § 142 d, stk. 1, 1. pkt., ændres »870 mio. kr.« til: »350 mio. kr.«, og »nr. 10« ændres til: »nr. 11«, i stk. 2, 1. pkt., ændres »Lånet« til: »Et lån«, og i stk. 3 ændres »lånene« til: »et lån«.

34. I § 179, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »lette kollektivboliger«: »samt friplejeboliger«, og »eller den tidligere ældreboliglov« ændres til: »og den tidligere ældreboliglov 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 § 11 i lov nr. 263 af 11. februar 2026, foretages følgende ændring:

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

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 4. september 2026.

Stk. 2. Har børne-, ældre- og boligministeren inden lovens ikrafttræden givet tilsagn om tilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i økommunerne og i Bornholms Regionskommune efter det hidtil gældende § 98 d, stk. 1 og 4, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, kan kommunalbestyrelsen godkende, at maksimumsbeløbet overskrides, jf. § 1, nr. 16. Det gælder dog ikke, hvis kommunalbestyrelsen har godkendt anskaffelsessummen, jf. § 36, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v., eller hvis tilsagnet er bortfaldet efter bekendtgørelse 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.

Stk. 3. Har børne-, ældre- og boligministeren inden lovens ikrafttræden givet tilsagn om tilskud til etablering af almene boliger efter det hidtil gældende § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, 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. 4. § 1, nr. 30 og 31, finder ikke anvendelse på ansøgninger om tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, indgivet før lovens ikrafttræden. For sådanne ansøgninger finder de hidtil gældende regler i § 119 d i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, anvendelse.

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. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.1.3. Den foreslåede ordning
 - 2.2. Særligt billige almene familieboliger
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Børne-, Ældre- 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. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.3.3. Den foreslåede ordning
 - 2.4. Fortætningsbidrag
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.4.3. Den foreslåede ordning
 - 2.5. Seniorbofællesskaber i almene familieboliger
 - 2.5.1. Gældende ret
 - 2.5.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.5.3. Den foreslåede ordning
 - 2.6. Grundkøbslån til nye almene boliger
 - 2.6.1. Gældende ret
 - 2.6.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.6.3. Den foreslåede ordning
 - 2.7. Erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, med efterfølgende ombygning til almene boliger
 - 2.7.1. Gældende ret
 - 2.7.2. Børne-, Ældre- 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. Børne-, Ældre- 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. Børne-, Ældre- 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. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.10.3. Den foreslåede ordning
 - 2.11. Påbud om konvertering af lån, der finansierer etablering af friplejeboliger
 - 2.11.1. Gældende ret
 - 2.11.2. Børne-, Ældre- 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 maksimumsbeløbet, bedre anvendelse af fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger« af 17. december 2025 indgået af den daværende regering (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 der vil være bedre muligheder for at opføre almene boliger i områder med høje grund- og byggeomkostninger.

De aftalte ændringer af maksimumsbeløbet indebærer en generel forhøjelse af maksimumsbeløbet 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 af maksimumsbeløbet er gennemført administrativt med virkning fra 17. januar 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 tillægs-lån.

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 dette 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 boligerne.

Det foreslås at øge tilskuddet til særligt billige boliger, samtidig med at ordningen gøres mere fleksibel. Det foreslås også at afsætte yderligere midler til støtteordningen om midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger.

Det foreslås at øge fortætningsbidraget, der skal tilskynde til fortætning i områder med almene boliger.

Det foreslås at ændre udmålingen af grundkøbslån, så lånet kan udgøre et større beløb pr. bolig, og så lånets størrelse først fastsættes endeligt, når byggeriet er afsluttet.

Det foreslås at omlægge støtteordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme 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 børne-, ældre- og boligministeren ikke længere skal godkende afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger.

Endelig indeholder lovforslaget et forslag, der ikke indgår i ovennævnte politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri. Det foreslås således, at børne-, ældre- og boligministeren skal kunne påbyde ejere af friplejeboliger at konvertere støttede lån i lighed med andre ejere af støttede boliger. Forslaget er en opfølgning på aktstykke 264 af 19. juni 2025, hvorved tekstanmærkning nr. 116 ad § 15.42.05 Støtte til friplejeboliger om påbudskonvertering af støttede lån til friplejeboliger blev optaget på finansloven med henblik på senere at blive afløst 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 børne-, ældre- 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 bekendtgørelse 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:

Agersø, Anholt, Askø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjar-nø, 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 § 98 d, 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 ovennævnte bekendtgørelse.

2.1.2. Børne-, Ældre- 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 efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse 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 i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, at aftalepartierne er enige om, at der samlet tilføres 25 mio. kr. i årene 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 ø-kommunerne Fanø, Samsø, Læsø og Ærø 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. kr. 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 for anskaffelsessummen, 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, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., at børne-, ældre- 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, jf. stk. 2. Børne-, ældre- 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, jf. stk. 4.

Der er en række betingelser, som skal være opfyldt for, at en ansøgning kan komme i betragtning til tilskud, jf. stk. 3.

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 anskaffelsessummen 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. stk. 6. Det betyder bl.a., at der fastsættes en lavere beboerbetalning 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., 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 beboerbetalning medfører en lavere husleje i de særligt billige boliger, 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 efter stk. 5 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.

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.

2.2.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser

Tilskudsordningen til særligt billige boliger er efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse ikke blevet 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 anskaffelsessummerne for alment nybyggeri har således over en længere periode været præget af stigende bygge- og grundomkostninger, herunder som følge af generelle prisstigninger, øgede materiale- og lønomkostninger og 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 bil-

lige boliger, idet tilskuddet fradrages ved opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed reducerer den beboerbetalning, der skal finansiere boligerne.

Børne-, Ældre- 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 justeres løbende, men alene at der kan foretages justeringer, når der foreligger et dokumenteret behov herfor.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet finder endvidere, at ordningen bør 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.

Såfremt der bliver en særligt billig bolig ledig, og der samtidig er en anden ledig bolig i boligafdelingen på højst 55 m², vil det være uproblematisk at udskifte den bolig, som anvises af kommunen efter § 98 e, stk. 1, med 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 opsiges 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. tre boliger, som er højst 55 m².

De særligt billige boliger i en boligafdeling vil derfor ikke nødvendigvis være de konkrete boliger, der er etableret med tilskud. I stedet vil forskellige boliger i afdelingen på skift kunne udlejes som særligt billige boliger.

Det fremgår i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, 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. Ordningen skal endvidere 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.

Det fremgår også, at partierne er enige om at gøre en eventuel regulering af ordningen for særligt billige almene boliger mere fleksibel, og fremadrettet give børne-, ældre- og boligministeren bemyndigelse til at fastsætte tilskudsniveauet pr. bolig via bekendtgørelse.

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 bestemte lejligheder, som udpeges permanent som særligt billige boliger.

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 førstkomende 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 mellempperiode vil boligorganisationen oppebære en højere lejeindtægt end den leje, der dækker omkostningerne for den bolig, der er etableret med tilskud, jf. § 80, stk. 4, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. 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 børne-, ældre- 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 eksklusiv forbrug.
- 2) Boliger, hvortil der ydes tilskud, er ikke beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller et forebyggelsesområde, jf. § 61 b.

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 oprettholdes 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 2022 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 af bekendtgørelsens §§ 7 og 8, at midlerne i støtteordningen fordeles på regionerne efter antallet af personer i hjemløshed efter seneste hjemløsetælling, og at

kommunerne kan ansøge børne-, ældre- og boligministeren 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. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser

Der er givet kommunale tilsagnsrammer til huslejetilskud til 1.345 boliger. Oprindeligt var det forudsat, at tilsagnsrammerne ville være anvendt inden udgangen af 2025. Det har ikke været muligt, og tilsagnsrammerne kan nu anvendes til og med 2027. Aktuelt ydes der huslejetilskud til ca. 500 boliger.

Da det må antages, at der også efter 2027 vil være behov for en ordning med huslejetilskud, bør støtteordningen efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse forlænges til og med 2031 som de fleste øvrige ordninger under fonden for blandede byer.

Det fremgår i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, 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 2 år efter, at udbetalingen af tilskud var blevet påbegyndt. Den nuværende 2-årsregel kræver en betydelig administration i Udbetaling Danmark. Der er desuden ikke mulighed for at opretholde huslejetilskuddet, hvis boligen fraflyttes senere end 2 år efter, at udbetalingen af tilskud er påbegyndt. Børne-, Ældre- og Boligministeriet finder på grundlag heraf, at 2-årsreglen om opretholdelse af tilskud bør erstattes af en ordning om, at uforbrugte midler tildeles de enkelte kommuner som en supplerende tilsagnsramme.

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 2-årsreglen 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. 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 børne-, ældre- 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 frasalgs 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 2022 om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, 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.

Forbedringsarbejder kan f.eks. være opsætning af altaner eller indbygning af elevatorer. Forbedringsarbejder kan også indgå i udskiftning af badeværelser og køkkener m.v. Beslutning om, hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet.

2.4.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser

Der er hidtil givet tilsagn om fortætningsbidrag på ca. 40 mio. kr. i forbindelse med fortætning med 233 nye boliger. Heraf er de fleste af tilsagnene givet i 2025. Støtteord-

ningen 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 i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, at aftalepartierne er enige om, at støtteordningen vedrørende fortætningsbidrag skal justeres med henblik på at øge anvendelsen og sikre større fleksibilitet, og at loftet for tilskud skal forhøjes til 250.000 kr. (pl-2021) 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 pristalsreguleret aktuelt 293.324 kr. (pl-2026).

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.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet vil herudover revidere ovennævnte bekendtgørelse om bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger 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 eller 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 indretning af almene familie- og ældreboliger som bofællesskaber.

Det fremgår således 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. Ifølge bemærkningerne til lov nr. 380 af 10. juni 1997 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om boligbyggeri og lov om individuel boligstøtte, jf. Folketingstidende 1996-97, tillæg A side 3930, er baggrunden for, at nævnte aftale skal indgås, et ønske om, at beboerne afhængig af de lokale forhold og under hensyntagen til det enkelte bofællesskabs egenart får mulighed for indflydelse på beboersammensætningen i bofællesskabet.

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 herunder muligt at aftale brug af alderskriterier ved udlejning af boliger i bofællesskabet.

2.5.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser

Efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse vil det kunne være en fordel for seniorer at indgå i et bofællesskab. At være en del af et bofællesskab kan således modvirke ensomhed og skabe nye sociale relationer, ligesom det kan skabe en oplevelse af sikkerhed og trykthed for beboerne. Herudover udgør bofællesskab også ofte et naturligt grundlag for, at beboerne kan hjælpe hinanden med praktiske opgaver i hverdagen. Dermed kan et bofællesskab bidrage til at øge den samlede livskvalitet.

Det fremgår i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, at aftalepartierne er enige om, at der skal etableres en ny ordning for

seniorbofællesskaber finansieret med 500 mio. kr. i perioden 2025-2029. Ordningen skal indebære, at kommunens grundkapitallån reduceres med to tredjedele.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet finder, at støtteordningen alene skal omfatte almene familieboliger, da ledige boliger i bofællesskaber i almene ældreboliger som hovedregel skal anvises af kommunerne, jf. §§ 54-55.

2.5.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at Landsbyggefonden i årene 2026-2031 kan give tilsagn om, at det kommunale lån nedsættes til en tredjedel, når almene familieboliger skal etableres til brug for seniorbofællesskaber. Der vil skulle afsættes 500 mio. kr. til ordningen, som skal finansieres med midler fra fonden for blandede byer, jf. det foreslåede § 89 c, stk. 2, nr. 8. Den nærmere fremgangsmåde vil skulle aftales mellem børne-, ældre- og boligministeren og Landsbyggefonden.

Det foreslås også, at seniorbofællesskaber skal forstås som bofællesskaber for personer, der er over 55 år og uden hjemmeboende børn. Seniorbofællesskaber vil både kunne være individuelle og kollektive bofællesskaber.

Det foreslås endvidere, at det skal være en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. § 51 a, stk. 1. Aftalen kan omfatte, at en beboer skal have en højere alder end 55 år for at kunne flytte ind i bofællesskabet. Det kan derfor aftales, at man f.eks. skal være fyldt 55, 60 eller 65 år for at kunne flytte ind.

Aftalen kan også omfatte kriterier, der giver fortrinsret til bestemte aldersgrupper for at fremme en aldersmæssig spredning. Herved kan det bl.a. imødegås, at beboerne ældes og svækkes samtidig.

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.

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 bekendtgørelse nr. 1063 af 28. juni 2022 om grundkøbslån.

Hvis de samlede grundudgifter f.eks. 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 ovennævnte bekendtgørelse.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 6, at Landsbyggefonden 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. Børne-, Ældre- 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 Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse nødvendigt at lempe adgangen til at modtage tilsagn om grundkøbslån.

På det tidspunkt hvor Landsbyggefonden 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 hensigts-

mæssigt, hvis grundkøbslånet først udmåles endeligt, når byggeprojektet er afsluttet.

Det fremgår i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, at aftalepartierne er enige om, at grundkøbslånsordningen skal justeres, så lånet fremover kan dække den del af grunddudgiften, der overstiger 15 pct. af maksimumsbeløbet, ligesom lånets størrelse endeligt fastsættes ved byggeregnskabet.

2.6.3. Den foreslåede ordning

Udmålingen af grundkøbslånet foreslås justeret, så lånet fremover kan dække den del af de samlede grunddudgifter, 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 Landsbyggefonden 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 grunddudgifter 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 Landsbyggefonden at korrigere den tildelte støtte, indtil byggeprojektet er afsluttet.

2.7. Erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, med efterfølgende ombygning til almene boliger

2.7.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 119 d, stk. 1, at børne-, ældre- 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 erhvervsjendomme.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 4, 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 ejen-

dommen skal være beliggende i en by med mindst 20.000 indbyggere.

2.7.2. Børne-, Ældre- 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 Børne-, Ældre- 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 erhvervsjendomme ydes som tilskud, mens støtte efter de to andre ordninger ydes som lån.

Ekstraordinær støtte til etablering af almene boliger bør efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse 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.

Det fremgår i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, at aftalepartierne er enige om, at ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsjendomme 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.

2.7.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at støtten til erhvervelse af ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, 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.

Det foreslås også, at ansøgninger om støtte modtaget før ikrafttræden af de foreslåede ændringer skal behandles efter de hidtil gældende regler i § 119 d, jf. lovforslagets § 3, stk. 4.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet vil herudover forenkle reglerne om ansøgningsprocedure m.v. i bekendtgørelse nr. 1375 af 30. september 2022 om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af erhvervsjendomme.

2.8. Erhvervelse af beboelsesejendomme til brug som almene ejendomme

2.8.1. Gældende ret

Det fremgår af almenboliglovens § 142 d, stk. 1, at børne-, ældre- 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 erhver-

velse 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 nr. 1374 af 30. september 2022 om særlig støtte til almene boligorganisationers erhvervelse af beboelsesejendomme.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 4, 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. Børne-, Ældre- 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 Boligstyrelsen, der administrerer ordningen, har således i 2022 givet tilsagn om et lån på 129,4 mio. kr. til køb af tre beboelsesejendomme med 546 boliger. På den baggrund forventer Børne-, Ældre- og Boligministeriet ikke, at den samlede ramme på 870 mio. kr. vil blive anvendt i årene 2022-2031.

2.8.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at den samlede ramme på 870 mio. kr. ned sættes 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 børne-, ældre- 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.

Børne-, ældre- 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 børne-, ældre- og boligministeren.

Børne-, ældre- 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 børne-, ældre- 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 børne-, ældre- 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. Børne-, Ældre- 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.

Efter de gældende regler skal kommunerne foretage en faglig vurdering af ansøgninger om afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger efter indstilling fra Landsbyggefonden, hvorefter ansøgningen skal godkendes af først kommunalbestyrelsen og derefter af ministeren. Det betyder, at den samlede sagsbehandlingstid kan være langvarig.

Normalt er det kommunerne, der er godkendelsesmyndighed for 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 ved lov nr. 1322 af 27. november 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 Børne-, Ældre- 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 som 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 en boligorganisations 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 en boligorganisations afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, når almenboliglovens betingelser er opfyldt. Kommunalbestyrelserne vil i den forbindelse kunne fastlægge en lokal administrativ praksis.

De foreslåede ændringer af reglerne vil finde tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger, jf. almenboliglovens § 31, stk. 2.

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 børne-, ældre- 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.

Børne-, ældre- og boligministeren har med hjemmel i almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsat maksimumsbeløbet i bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v.

2.10.2. Børne-, Ældre- 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 efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse vist, at maksimumsbeløbet 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 i tråd hermed af den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri, 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 17. januar 2026 ved bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v.

Aftalepartierne er derudover enige om, at det i kommunerne Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus 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 huslestigning i de berørte projekter, hvorimod de sidste op til 10 pct. skal finansieres via et kommunalt tillægslån, der ikke vil påvirke huslejen.

Det skal ifølge den politiske aftale være frivilligt for de omfattede kommuner, i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt.

Det fremgår af aftalen, at 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.

Børne-, ældre- 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 17. januar 2026 ved bekendtgørelsen 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. De pågældende kommuner med særligt høje boligpriser er Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus 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 med særligt høje boligpriser, der blev gennemført ved bekendtgørelse 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 pct. Det vil være frivilligt for de omfattede kommuner, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt.

Det fremgår af § 18, stk. 2, i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen i forbindelse med tilsagn kan stille vilkår, herunder særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Det fremgår af § 22 i bekendtgørelsen, at kommunalbestyrelsen ved tilsagnet skal tage hensyn til lejens størrelse for de pågældende boliger og de udlejningsmuligheder, der følger deraf. Børne-, Ældre- og Boligministeriet vil supplerende foretage ændringer i bekendtgørelsen, som præciserer den kommunale kompetence i forbindelse med tilsagn, hvorved kommunen også vil have mulighed for ikke at anvende ordningen.

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 § 115, 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.

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 børne-, ældre- 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. Børne-, Ældre- 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.

Efter Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse bør hjemlen til at give påbud om konvertering indføjes i almenboligloven med dette lovforslag.

2.11.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at almenboliglovens § 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

Nedenfor gennemgås de økonomiske konsekvenser for stat og kommuner, som ændringerne i støtteordningerne for fonden for blandede byer medfører (pkt. 3.1), efterfulgt af virkningerne af forenkling af godkendelsesprocedurer for afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger (pkt. 3.2). Endelig beskrives konsekvenserne af kommunalt tillægslån i forbindelse med forøget maksimumsbeløb i kommuner med særligt høje boligpriser (pkt. 3.3).

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser eller implementeringskonsekvenser for regionerne.

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 informations- og forvaltningssystemet for almene boliger (BOSSINF) og administration m.v. afsættes der op til 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 ustøttede 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 op til 26 almene boliger på småøer og op til 26 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 2026 udgør huslejetilskuddet månedligt 1.467 kr. eller 17.599 kr. årligt.

Særligt billige boliger

Tilskudsrammen til etableringstilskud til særligt billige boliger er uforandret 900 mio. kr. I den politiske aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri 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 2026-priser stiger fra 469.319 kr. til 586.649 kr. Som følge af det større tilskud pr. bolig skønnes det, at der kan etableres 1.400 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 2026-priser stiger fra 175.995 kr. til 293.324 kr. Med den nye, reducerede tilskudsramme og et større fortætningsbidrag pr. bolig skønnes det, at der kan etableres 700 boliger.

Støtte til erhvervelse af ustøttede boligejendomme

Støtterammen til erhvervelse af ustøttede boligejendomme reduceres til 350 mio. kr. Der er til og med februar 2026

givet tilsagn om støtte til 546 boliger med en gennemsnitlig støtte på 237.000 pr. bolig. Med den nye, reducerede tilskudsramme og under forudsætning af en lignende gennemsnitlig støtte pr. bolig skønnes det, at der kan ydes støtte til erhvervelsen af 1.476 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 seniorboligfællesskaber. Der afsættes i alt 500 mio. kr. til dette formål, hvorved det skønnes, at der kan etableres 2.800 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 for etablering af nye almene boliger i forhold til forventningerne ved etableringen af fonden for blandede byer. Den forøgede ø-støtte og muligheden for støtte til etablering af seniorboligfællesskaber giver mulighed for at etablere flere nye boliger. Som følge af kombinationen af mindre rammer og højere støttebeløb vil der derimod kunne etableres færre boliger til andre ordninger. Det vurderes, at den samlede aktivitets effekt af ændringerne i ordningerne vil medføre etablering af ca. 150 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 ved at anvende støtteordningerne under fonden for blandede byer. På baggrund af forventningerne til aktivitetsniveau forventes der ikke økonomiske konsekvenser for den statslige økonomi til ydelsesstøtte m.v. For kommunerne vil støtten til betaling af to tredjedele af det kommunale grundkapitalindskud til etablering af seniorboligfællesskaber forbedre kommunernes likviditet med 500 mio. kr.

Individuel boligstøtte

Lovforslagets ændringer af ordningerne under fonden for blandede byer skønnes ikke at medføre øgede udgifter til individuel boligstøtte.

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 erhvervsjendomme fra tilskud til lån. Lånene ydes rente- og afdragsfrit i en periode på 50 år. Ændringen har 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 op til 5 mio. kr. Som følge af de ændrede ordninger, herunder forlænget løbetid, afsættes der 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 7,0 mio. kr. i 2026, 0,2 mio. kr. i 2027 og 2028, 1,2 mio. kr. i 2029 og 2030 samt 0,2 mio. kr. i 2031. Disse udgifter finansieres af fonden for blandede byer.

3.2. Godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning

Da kommunalbestyrelsen efter de gældende regler godkender ønsker om afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger, vurderes det, at den foreslåede afskaffelse af kravet om børne-, ældre- 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 Børne-, Ældre- og Boligministeriets udmøntning af det flerårige arbejdsprogram for staten. Derimod forventes et øget behov for statslig vejledning af kommuner i sager vedrørende kommunal godkendelse af afhændelse, nedrivning og sammenlægning.

3.3. Kommunalt tillægslån i forbindelse med forøget maksimumsbeløb i kommuner med særligt høje boligpriser

Forslaget vil have økonomiske konsekvenser for de kommuner, der vælger at benytte ordningen. I kommuner, hvor maksimumsbeløbet pr. 17. januar 2026 er forhøjet med 10 pct., jf. bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v., 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 forhøjelse 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. Lovfor-

get 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, jf. nedenfor.

Forslaget om kommunalt tillægslån indebærer statslige udgifter til tilretning af BOSSINF. Disse udgifter vil blive afholdt inden for Børne-, Ældre- og Boligministeriets eksisterende rammer.

3.4. Det samlede lovforslag

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 forhøjelse 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.

Overflytning af beslutningskompetencen for nedrivninger m.v. af almene boliger til kommunerne samt gennemførelse af påbudskonverteringer af lån til finansiering af friplejeboliger antages ikke at have kommunaløkonomiske konsekvenser.

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 2025 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 overkompenser.

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 lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 22. januar 2026 til den 20. februar 2026 (30 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, DI, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI,

Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Green Power Denmark, Hjem til Alle Alliancen, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, KMD, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Rådet for Socialt Udsatte, SAND, Sammenslutningen af Danske Småøer, Selveje Danmark, SMVdanmark, TEKNIQ, Udbetaling Danmark, VIVE og Ældre Sagen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Bortfaldet af statslige godkendelser af afhændelse mv. af almene boliger udgør isoleret set en løbende administrativ lettelse for staten.	Bortfaldet af statslige godkendelser af afhændelse mv. af almene boliger kan medføre en øget vejledningsbehov over for kommuner i staten.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, som omhandler 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 2025, 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. Det vurderes, at de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1 er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

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, 1. pkt., således at »dog« udgår.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at børne-, ældre- og boligministeren efter lovforslagets § 1, nr. 2, ikke længere skal godkende afhændelse af de ejendomme, som omfatter almene boliger, 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 børne-, ældre- 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 børne-, ældre- 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 kun kan godkende afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, som indeholder 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.

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

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

Efter det foreslåede § 27, stk. 2, nr. 1, vil afhændelse af almene boliger kunne godkendes, når der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen. Alvorlige byggetekniske problemer kan f.eks. være konstruktionsmæssige problemer eller betydelige forekomster af skimmelsvamp, PBC eller lignende, som indebærer en sundhedsrisiko for beboerne. De alvorlige byggetekniske problemer kan f.eks. dokumenteres ved en fagpersons vurdering af, at omkostningerne til udbedring af en ejendom ikke vil stå i et rimeligt forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Efter det foreslåede § 27, stk. 2, nr. 2, vil afhændelse af almene boliger kunne godkendes, når der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder. Ved vedvarende udlejningsvanskeligheder forstås permanente udlejningsvanskeligheder, som det vurderes ikke vil aftage fremadrettet. Ved væsentlige udlejningsvanskeligheder forstås, at der skal være tale om betydelige vanskeligheder med at udleje boliger i det pågældende område.

Baggrunden for den foreslåede regel er, at vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder kan føre til økonomiske vanskeligheder for både boligorganisationen og den enkelte boligafdeling, eventuelt med manglende vedligeholdelse af boligerne og dårligt omdømme for boligområdet til følge. Afhændelse af boliger med udlejningsvanskeligheder kan således medføre økonomisk genopretning af en almen boligafdeling. Det forudsættes, at afhændelse af boligerne først sker, når alle andre muligheder som f.eks. øget markedsføring og indsatser for at forbedre boligområdets omdømme er afprøvet og fundet virkningsløse.

Efter det foreslåede § 27, stk. 2, nr. 3, vil afhændelse af almene boliger kunne godkendes, når der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, hvorefter et udsat boligområde defineres ud fra en række sociale og økonomiske kriterier. Afhændelse af boliger er et af de redskaber, som en boligorganisation kan anvende for at vende en negativ udvikling i et boligområde. Det forudsættes, at afhændelsen indgår i et samspil med andre relevante initiativer og tager hensyn til disse.

Den foreslåede regel skal ses i sammenhæng med almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, hvorefter der er mulighed for at opsigse lejere ved helt eller delvist salg af en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, og almenboliglovens § 27 c, hvorefter kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere.

Efter det foreslåede § 27, stk. 2, nr. 4, vil afhændelse af almene boliger kunne godkendes, når afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan

samt ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Det forudsættes, at formålet med lokalplanen ikke kan realiseres på en mindre indgribende måde. Kravet om, at gennemførelse af lokalplanen er nært forestående, betyder, at de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning skal være meddelt eller kan forventes at blive meddelt inden for en kortere frist. Der kan f.eks. ske afhændelse af en boligafdeling eller dele af en boligafdeling til en kommune, projektudvikler, entreprenør m.v. Det er ikke muligt at godkende afhændelse til byudviklingsformål, som giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Kommunalbestyrelsen skal behandle en ansøgning om afhændelse efter de almindelige forvaltningsretlige regler og grundsætninger med de virkninger, der følger heraf (partshøring, begrundelse mv.). Kommunalbestyrelsens afgørelse vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende støtte til etablering af almene boliger. Spørgsmålet om lovligheden af kommunalbestyrelsens dispositioner er omfattet af det almindelige kommunale tilsyn.

Til nr. 3

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 2, at afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, tillige skal godkendes af børne-, ældre- 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 fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 3, at børne-, ældre- 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. 3, nyaffattes således, at det foreslåede stk. 2 ikke skal finde anvendelse, 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 vil fortsat ifølge stk. 1 skulle godkende afhændelsen.

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 børne-, ældre- og boligministeren efter lovforslagets § 1, nr. 2, ikke længere skal godkende afhændelse af almene boliger.

Til nr. 5

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 10, 1. pkt., 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.

Der er regler i almenboliglovens § 27, stk. 1 om kommunalbestyrelsens godkendelse af afhændelse af en almen boligorganisations ejendomme. Der er regler i § 27, stk. 2 om børne-, ældre- og boligministerens godkendelse af afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger.

Det foreslås i § 27, stk. 10, 1. pkt., at der efter »samtykke« indsættes »i form af godkendelsen«, og at »og eventuelt stk. 2« udgår.

Den første foreslåede ændring vil 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 børne-, ældre- og boligministeren efter lovforslagets § 1, nr. 2, ikke længere skal godkende afhændelse af almene boliger. I stedet vil det alene være kommunalbestyrelsen, som skal godkende afhændelsen, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

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 efter lovforslagets § 1, nr. 9, 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 børne-, ældre- og boligministeren.

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

Den foreslåede ændring vil medføre, at børne-, ældre- og boligministeren ikke længere skal godkende nedrivning af almene boliger. Det vil således alene være kommunalbestyrelsen, som skal godkende nedrivning, jf. lovforslagets § 1, nr. 8.

Til nr. 8

Det fremgår af almenboliglovens § 28, stk. 3, at børne-, ældre- 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 »Børne-, ældre- og boligministeren« ændres til »Kommunalbestyrelsen«, og 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 børne-, ældre- og boligministerens godkendelse. Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at børne-, ældre- og boligministeren efter lovforslagets § 1, nr. 7, ikke længere skal godkende nedrivning af almene boliger.

Kommunalbestyrelsen skal behandle en ansøgning om nedrivning efter de almindelige forvaltningsretlige regler og grundsætninger med de virkninger, der følger heraf (partshøring, begrundelse mv.). Kommunalbestyrelsens afgørelse vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende støtte til etablering af almene boliger. Spørgsmålet om lovligheden af kommunalbestyrelsens dispositioner er omfattet af det almindelige kommunale tilsyn.

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 børne-, ældre- 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 børne-, ældre- 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

- 1) det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, eller
- 2) 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 børne-, ældre- og boligministerens godkendelse. Samtidig vil kravet om, at børne-, ældre- og boligministeren skal godkende sammenlægning efter indstilling fra kommunalbestyrelsen uden for udsatte boligområder, bortfalde.

Ved et udsat boligområde forstås efter almenboliglovens § 61 a, stk. 1, et område, hvor mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

- 1) Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- 2) Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
- 3) Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
- 4) Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

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 fremtids sikre boligområdet.

Der er regler i almenboligloven om anvendelse af helhedsplaner til at yde en samlet indsats i problemramte boligafdelinger og boligområder. Reglerne suppleres af regulativer udstedt af Landsbyggefonden om tildeling af støtte.

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

Kommunalbestyrelsen skal behandle en ansøgning om sammenlægning efter de almindelige forvaltningsretlige regler og grundsætninger med de virkninger, der følger heraf (partshøring, begrundelse mv.). Kommunalbestyrelsens afgørelse vil ikke kunne indbringes for anden administrativ myndighed, idet der ikke findes en klageinstans på området vedrørende støtte til etablering af almene boliger. Spørgsmålet om lovligheden af kommunalbestyrelsens dispositioner er omfattet af det almindelige kommunale tilsyn.

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. kr.« ændres til »45 mio. kr.«

Den foreslåede ændring vil medføre, at yderligere 25 mio. kr. 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. kr.« ændres til »300 mio. kr.«

Den foreslåede ændring vil medføre, at yderligere 150 mio. kr. 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. kr.« ændres til »257 mio. kr.«

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

Til nr. 13

Der er regler i almenboliglovens § 89 c, stk. 2, om, hvordan midlerne i fonden for blandede byer skal anvendes.

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 i § 89 c, stk. 2, at indsætte et nyt nr. 8, hvorefter der afsættes 500 mio. kr. i fonden for blandede byer til støtte til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, jf. § 118 b.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at det med lovforslagets § 1, nr. 27, foreslås at indsætte en ny § 118 b om, at en kommunalbestyrelse kan få tilsagn fra Landsbyggefonden om nedsættelse af kommunens lån til Landsbyggefonden efter § 120, stk. 1, 2. pkt., til en tredjedel af den kommunale grundkapital, jf. almenboliglovens § 118, stk. 1, når almene familieboliger skal etableres til brug for et seniorbofællesskab.

Til nr. 14

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. kr.« ændres til »350 mio. kr.«

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

Til nr. 15

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

Det foreslås i § 89 c, stk. 4, at ændre »8« til »8 og 9«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at ordningen om støtte til seniorbofællesskaber indføres, og at Landsbyggefonden skal administrere ordningen jf. lovforslagets § 1, nr. 27.

Til nr. 16

Det fremgår af almenboliglovens § 98 d, stk. 4, at børne-, ældre- 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. kr.« begge steder ændres til »22,5 mio. kr.« 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 føjes 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

Det fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 1, at børne-, ældre- 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 »på 400.000 kr. pr. bolig« udgår.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtteordningen vedrørende særligt billige boliger i fonden for blandede byer forlænges til 2031, og at tilskuddets størrelse fremover vil blive fastsat administrativt, hvilket kan ske i en bekendtgørelse, jf. lovforslagets § 1, nr. 20.

Til nr. 18

Det fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 1, at børne-, ældre- 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 fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 3, nr. 3, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til de almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne.

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

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 19, hvori det foreslås at indsætte et nyt stk. 5 i § 98 e, hvorefter kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til det antal almene familieboliger, der er ydet tilskud til.

Til nr. 19

Det fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 1, at børne-, ældre- 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 fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 3, nr. 3, at kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til de almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne.

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

Den foreslåede ændring vil medføre, at skiftende boliger i boligafdelingen kan anvendes som særligt billige boliger. De særligt billige boliger i en boligafdeling vil derfor ikke nødvendigvis være de boliger, der er etableret med tilskud.

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 6 i § 98 e, hvorefter 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 har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, der er ydet tilskud til. Udnytter kommunalbestyrelsen ikke 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.

Den foreslåede ændring vil medføre, at ledige almene familieboliger med et bruttoareal på højst 55 m² skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, medmindre kommunalbestyrelsen allerede har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, der er ydet tilskud til. Hvis kommunalbestyrelsen ikke udnytter sin anvisningsret til en ledig bolig, vil det ikke indebære, at kommunalbestyrelsens anvisningsret til en senere ledig bolig bortfalder.

Det foreslås at indsætte et nyt stk. 7 i § 98 e, hvorefter 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.

Den foreslåede ændring vil medføre, at når kommunen ikke anvender det antal boliger, der er ydet tilskud til, skal boligafdelingen indbetale et beløb til fonden for blandede byer svarende til huslejenedsættelsen som følge af tilskudet.

Til nr. 20

Det fremgår af almenboliglovens § 98 e, stk. 8, at børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.

Det foreslås i § 98 e, stk. 8, der bliver stk. 11, at »stk. 1-7« ændres til »stk. 1-10«. Det foreslås endvidere, at der vil kunne fastsættes nærmere regler om tilskuddet nævnt i stk. 1.

Den første foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 19, hvorefter der indsættes et nyt stk. 5, 6 og 7 i § 98 e. Ændringen vil medføre, at ministeren får mulighed for at fastsætte regler om kommunalbestyrel-

sens anvendelse af sin anvisningsret til de særligt billige boliger.

Den anden foreslåede ændring vil medføre, at børne-, ældre- og boligministeren vil kunne fastsætte tilskuddets størrelse i en bekendtgørelse.

Til nr. 21

Det fremgår af almenboliglovens § 98 f, stk. 1, at børne-, ældre- 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. kr.« ændres til »300 mio. kr.«

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtteordningen vedrørende midlertidig nedsættelse af huslejen i fonden for blandede byer forlænges til 2031, og at der føjes 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 børne-, ældre- 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. kr.« ændres til »257 mio. kr.«

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 det maksimale bidrag til finansiering af forbedringsarbejder øges med 100.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning.

Til nr. 25

Efter almenboliglovens § 115, stk. 10, fastsætter børne-, ældre- 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.

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. 6, 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, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Ishøj, Københavns, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus Kommuner.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at de pågældende kommuner i medfør af det foreslåede stk. 12 vil kunne godkende en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct. Det er frivilligt for de omfattede

kommuner, om og i hvilket omfang ordningen ønskes anvendt.

Det foreslås i § 115, stk. 14, at har kommunalbestyrelsen efter stk. 12 godkendt en anskaffelsessum, som overstiger maksimumsbeløbet, 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 nævnte bestemmelser skal opgøres uden den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 12.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.10.2-2.10.3 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. 6* 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 §§ 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 §§ 120-126.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.10.2-2.10.3 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.

Ifølge almenboliglovens § 118, stk. 1, finansieres 14 pct. af anskaffelsessummen for almene boliger med kommunal grundkapital.

I perioden frem til den 31. december 2026 udgør grundkapitalen for almene familieboliger dog 10 pct., jf. § 118 a, stk. 1. Hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er mindre end 90 m², udgør den kommunale grundkapital 8 pct., jf. stk. 2. Hvis det gennemsnitlige bruttoetageareal er lig med eller større end 105 m², udgør den kommunale grundkapital 12 pct., jf. stk. 3.

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.

Det foreslås at indsætte en ny § 118 b.

Det foreslås i § 118 b, stk. 1, at når almene familieboliger skal etableres til brug for seniorbofællesskaber, kan Landsbyggefonden i årene 2026-2031 inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse give tilsagn om, at kommunens lån til Landsbyggefonden efter § 120, stk. 1, 2. pkt., nedsættes til en tredjedel af den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1. Der overføres i stedet et beløb fra fonden for blandede byer til Landsbyggefonden svarende til to tredjedele af den kommunale grundkapital, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8. Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at Landsbygge-

fonden kan give tilsagn til en kommunalbestyrelse om, at det kommunale lån reduceres til en tredjedel af den kommunale grundkapital, når almene familieboliger skal etableres til brug for seniorbofællesskaber. De resterende to tredjedele skal finansieres med midler fra fonden for blandede byer.

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. Det foreslås også, at aftalen kan omfatte, at en beboer skal have en højere alder end 55 år for at kunne flytte ind i seniorbofællesskabet.

De foreslåede bestemmelser vil medføre, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal indgå en aftale om udlejning af boligerne i seniorbofællesskabet. Det kan i den forbindelse aftales, at aldersgrænsen for indflytning skal være f.eks. 60 år eller 65 år, men der kan ikke aftales en lavere aldersgrænse end 55 år.

Aftalen vil også kunne omfatte kriterier, der giver fortrinsret til bestemte aldersgrupper for at fremme en aldersmæssig spredning. Herved vil det bl.a. kunne imødegås, at beboerne ældes og svækkes samtidig.

Det foreslås i § 118 b, stk. 3, at anvendes almene familieboliger ikke længere som seniorbofællesskab, skal kommunens lån til Landsbyggefonden øges til hele den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, og beløbet nævnt i stk. 1, 2.pkt., skal overføres fra Landsbyggefonden til fonden for blandede byer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at kommunens lån til Landsbyggefonden skal øges til hele den kommunale grundkapital, og at et beløb svarende til to tredjedele af den kommunale grundkapital overføres fra Landsbyggefonden til fonden for blandede byer, når almene familieboliger ikke længere skal anvendes som et seniorbofællesskab.

Det foreslås i § 118 b, stk. 4, at børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der kan fastsættes regler i en bekendtgørelse om ansøgningsprocedure, kriterier for tilsagn, tilsagnsvilkår m.v.

Til nr. 28

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, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8, til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

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.

Ved en ændring af planloven ved lov nr. 1790 af 28. december 2023 blev planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, til nr. 11. Henvisningerne til bestemmelsen i almenboliglovens § 119 a blev ved en fejl ikke konsekvensændret samtidig. Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse, at almenboliglovens § 119 a er blevet fortolket korrigerende, og at den manglende opdatering ikke har givet anledning til problemer.

Det foreslås i § 119 a, stk. 1, 1. pkt., at »nr. 8« ændres til »nr. 9«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der indføres et nyt nr. 8 i § 89 c, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, hvorved nr. 8-13 bliver 9-14.

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 vil medføre, at de pågældende bestemmelser henviser til § 15, stk. 2, nr. 11, i planloven i stedet for § 15, stk. 2, nr. 9. Der er med lovforslaget ikke i øvrigt tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

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.

Ved maksimumsbeløbet for almene familieboliger forstås det beløb, som den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke må overstige, jf. almenboliglovens § 115, stk. 10. Børne-, ældre- 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, ekstrasundering 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 bekendtgørelse nr. 1063 af 28. juni 2022 om grundkøbslån.

Det foreslås i § 119 a, stk. 6, at »20 pct.« ændres til »15 pct.«, og at 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.

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 børne-, ældre- 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 »nr. 9« ændres til »nr. 10«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der indføres et nyt nr. 8 i § 89 c, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, hvorved nr. 8-13 bliver til nr. 9-14.

Det foreslås i § 119 d, stk. 1, 1. pkt., at »nr. 9, give tilskud« ændres til: »nr. 10, yde lån«, at i 2. pkt. ændres »tilskud« til: »lån«, og at i 3. pkt. ændres »Tilskuddet« til: »Lånet«.

De foreslåede ændringer vil medføre, at støtten fremover ydes som lån, jf. § 1, nr. 31.

Til nr. 31

Det fremgår af almenboliglovens § 119 d, stk. 1, at børne-, ældre- 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 et nyt *stk. 2* 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 at indsætte et nyt *stk. 3* i § 119, hvorefter det gælder, at når et lån afdrages til staten, betaler staten løbende de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden, jf. § 89 b.

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 § 119 d, stk. 3, at børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i *stk. 1* og *2*.

Det foreslås i § 119 d, *stk. 3*, der bliver *stk. 5*, at »*stk. 1* og *2*« ændres til »*stk. 1-4*«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der indsættes et nyt *stk. 2* og *3* i § 119 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, hvorved *stk. 2* og *3* bliver *stk. 4* og *5*. Den foreslåede ændring vil medføre, at der kan fastsættes regler i en bekendtgørelse om de lån, der ydes til erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene boliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse.

Til nr. 33

Det fremgår af almenboliglovens § 142 d, stk. 1, at børne-, ældre- 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*, 1. pkt., at »870 mio. kr.« ændres til »350 mio. kr.«

Den foreslåede ændring vil medføre, at støtteordningen for lån til erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme i fonden for blandede byer nedsættes med 520 mio. kr.

Det foreslås også i § 142 d, *stk. 1*, 1. pkt., at »nr. 10« ændres til »nr. 11«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der indføres et nyt nr. 8 i § 89 c, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 13, hvorved nr. 8-13 bliver 9-14.

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 der sker en sproglig ensretning af § 142 d. Der er ikke tilstræbt indholdsmæssige ændringer.

Til nr. 34

Det fremgår af almenboliglovens § 179, stk. 1, 1. pkt., at børne-, ældre- 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 »lette kollektivboliger« indsættes »samt friplejeboliger«, og at »eller den tidligere ældreboliglov« ændres til: »og den tidligere ældreboliglov 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 i § 9, stk. 4, at ændre »der har modtaget tilskud« til »der anvises af kommunalbestyrelsen«.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 18, hvorefter kommunalbestyrelsen vil kunne anvende skiftende almene familieboliger i boligafdelingen, når kommunalbestyrelsen udnytter sin anvisningsret til boligsøgende med et akut boligbehov og en lav betalingssevne, herunder borgere i hjemløshed.

Den foreslåede ændring vil medføre, at 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.

Den foreslåede ændring vil medføre, 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 træder i kraft den 4. september 2026.

Det foreslås i stk. 2, at har børne-, ældre- og boligministeren inden lovens ikrafttræden givet tilsagn om tilskud til etablering af almene boliger på småøerne, i økommunerne og i Bornholms Regionskommune efter det hidtil gældende § 98 d, stk. 1 og 4, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, kan kommunalbestyrelsen godkende, at maksimumsbeløbet overskrides, jf. § 1, nr. 16. Det gælder dog ikke, hvis kommunalbestyrelsen har godkendt anskaffelsessummen, jf. § 36, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 40 af 13. januar 2026 om støtte til almene boliger m.v., eller hvis tilsagnet er bortfaldet efter bekendtgørelse 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.

Det foreslåede vil medføre, at når en boligorganisation har modtaget tilsagn om tilskud om ø-støtte før lovens ikrafttræden, kan den ansøge kommunalbestyrelsen om, at maksimumsbeløbet overskrides. Det gælder dog ikke, hvis kommunalbestyrelsen har godkendt anskaffelsessummen, eller hvis tilsagnet er bortfaldet.

Det foreslås i stk. 3, at har børne-, ældre- og boligministeren inden lovens ikrafttræden givet tilsagn om tilskud til etablering af almene boliger efter det hidtil gældende § 98 e, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, 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 betalingssevne, 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. 4, at § 1, nr. 30 og 31, ikke finder anvendelse på ansøgninger om tilskud til erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, indgivet før lovens ikrafttræden. For sådanne ansøgninger finder de hidtil gældende regler i § 119 d i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, anvendelse.

Det foreslåede vil medføre, at de foreslåede regler om, at støtten skal ændres fra tilskud til lån, ikke vil gælde ansøgninger indgivet før lovens ikrafttræden.

Loven skal ikke gælde for Færøerne og Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026, foretages følgende ændringer:

1. I § 27, stk. 1, 1. pkt., udgår »dog«.

§ 27. Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2. Dette gælder dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som understøttede andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 b. Afhændelse af boliger, der er tilvejebragt særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis boliger omfattet af 3. pkt. står til rådighed for øvrige kommuner i henhold til en rammeaftale efter § 185 b, stk. 3, skal afhændelsen tillige godkendes af kommunalbestyrelsen i de pågældende kommuner.

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

Stk. 3. Børne-, ældre- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2, 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.

Stk. 4. 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.

Stk. 5-9. ---

Stk. 10. 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. Hvis samtykke ikke foreligger, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af samtykket.

Stk. 11. og 12. ---

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 finder ikke anvendelse, 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, 1. pkt., indsættes efter »samtykke«: »i form af godkendelsen«, og »og eventuelt stk. 2« udgår.

§ 28. Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Arbejder omfattet af § 39, stk. 6, i lov om leje af almene boliger kan dog foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende ibrugtagning af boliger til anden anvendelse end beboelse, hvis ændringen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for ændringen. Godkendelse af sammenlægning af boliger må kun gives, hvis boligen er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, og 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. Fremsættes der forslag om væsentlig forandring af en almen boligorganisationens ejendom på en ejerforenings generalforsamling, kan boligorganisationens bestyrelse kun stemme for forandringen efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ved nedrivning af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, finder bestemmelserne i § 27, stk. 1, tilsvarende anvendelse. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal nedrivningen tillige godkendes af børne-, ældre- og boligministeren.

Stk. 3. Børne-, ældre- og boligministeren kan efter ansøgning 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.

Stk. 4-6. ---

§ 28 a. Børne-, ældre- og boligministeren kan efter indstilling fra kommunalbestyrelsen 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.

Stk. 2. Børne-, ældre- og boligministeren kan herudover efter indstilling fra kommunalbestyrelsen 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.

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

7. § 28, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

8. I § 28, stk. 3, ændres »Børne-, ældre- 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 det sandsynliggøres, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, eller 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.«

§ 89 c. ---

Stk. 2. Af beløbet på 10.000 mio. kr., jf. stk. 1, kan 5.000 mio. kr. overføres til staten i perioden 2022-2031 i henhold til de bevillinger, der fastsættes på de årlige finanslove, med henblik på følgende anvendelse:

1-3) ---

4) 20 mio. kr. til flere almene boliger på småøerne og de større øer, jf. § 98 d.

5) ---

6) 150 mio. kr. til midlertidigt tilskud til nedsættelse af huslejen i visse almene familieboliger, jf. § 98 f.

7) 422 mio. kr. til fortætning af eksisterende almene boligafdelinger med nye almene boliger, jf. § 98 g.

8-13) ---

10) 870 mio. kr. til erhvervelse af visse beboelsesejendomme, jf. § 142 d.

11-13) ---

Stk. 3. ---

Stk. 4. Børne-, ældre- og boligministeren overfører beløb, der kan anvendes efter stk. 2, nr. 1-3 og 8, til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden udbetaler midlerne.

§ 98 d. ---

Stk. 2 og 3. ---

Stk. 4. Børne-, ældre- og boligministeren kan desuden i årene 2022-2026 inden for en samlet ramme på 10 mio. kr. 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.

Stk. 5-7. ---

§ 98 e. Børne-, ældre- og boligministeren kan i årene 2022-2027 inden for en samlet ramme på 900 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 5, 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.

Stk. 2. ---

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan ydes, når følgende betingelser er opfyldt:

1-2) ---

3) Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til de almene familieboliger fra ibrugtagning af boligerne.

4-5) ---

Stk. 4-7. ---

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

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

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

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

»8) 500 mio. kr. til lån til etablering af almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber, jf. § 118 b.«

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

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

15. I § 89 c, stk. 4, 1. pkt., ændres »8« til: »8 og 9«.

16. I § 98 d, stk. 4, ændres »2022-2026« til: »2022-2028«, to steder ændres »10 mio. kr.« til: »22,5 mio. kr.«, og indsættes som 2. pkt.:

»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.

Nr. 4 og 5 bliver herefter nr. 3 og 4.

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

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten til det antal almene familieboliger, 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 har udnyttet sin anvisningsret til det antal almene familieboliger, der er ydet tilskud til. Udnytter kom-

Stk. 8. Børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.

§ 98 f. Børne-, ældre- og boligministeren kan i årene 2022-2023 inden for en samlet ramme på 150 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 6, 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.

Stk. 2-7. ---

Stk. 8. 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.

Stk. 9 og 10. ---

§ 98 g. Børne-, ældre- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 422 mio. kr. 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.

Stk. 2. Bidrag efter stk. 1 kan maksimalt udgøre 150.000 kr. pr. bolig, som etableres ved fortætning. Beløbet reguleres en gang årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2022.

Stk. 3 og 4. ---

§ 115. ---

Stk. 2-11. ---

kommunalbestyrelsen ikke 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 stk. 8-11.

20. I § 98 e, stk. 8, der bliver stk. 11, ændres »stk. 1-7« til: »stk. 1-10«, og indsættes som 2. pkt.:

»Der vil i den forbindelse kunne fastsættes nærmere regler om tilskuddet nævnt i stk. 1.«

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

22. § 98 f, stk. 8, affattes således:

»Stk. 8. 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. kr.« til: »257 mio. kr.«

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 kommunerne Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvi-

dovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk og Aarhus.

Stk. 14. Har kommunalbestyrelsen efter stk. 12 godkendt, at maksimumsbeløbet overstiges, 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.«

§ 118. ---

Stk. 2-5. ---

26. I § 118 indsættes som stykke 6:

»*Stk. 6.* 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 stk. 5 og 6.

27. Efter § 118 a indsættes:

»§ 118 b. Når almene familieboliger skal etableres til brug for seniorbofællesskaber, kan Landsbyggefonden i årene 2026-2031 inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. efter ansøgning fra en kommunalbestyrelse give tilsagn om, at kommunens lån til Landsbyggefonden efter § 120, stk. 1, 2. pkt., nedsættes til en tredjedel af den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1. Der overføres i stedet et beløb fra fonden for blandede byer til Landsbyggefonden svarende til to tredjedele af den kommunale grundkapital, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8. Ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Stk. 2. Det er en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf. § 51 a, stk. 1. Aftalen kan omfatte, at en beboer skal have en højere alder end 55 år for at kunne flytte ind i bofællesskabet.

Stk. 3. Anvendes almene familieboliger ikke længere som seniorbofællesskab, skal kommunens lån til Landsbyggefonden øges til hele den kommunale grundkapital, jf. § 118, stk. 1, og beløbet nævnt i stk. 1, 2.pkt., skal overføres fra Landsbyggefonden til fonden for blandede byer.«

§ 119 a. Landsbyggefonden kan i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 1.778 mio. kr. give tilsagn om grundkøbslån, jf. § 89 c, stk. 2, nr. 8, til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115 i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Stk. 2. ---

Stk. 3. Tilsagn efter stk. 1 kan meddeles med henblik på etablering af almene boliger i et boligområde, som er omfat-

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

tet 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.

Stk. 4. Tilsagn efter stk. 1 kan endvidere 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.

Stk. 5. ---

Stk. 6. Grundkøbslån efter stk. 1 kan

for alle almene boliger højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter.

Stk. 7. ---

Stk. 8. 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.

Stk. 9-11. ---

§ 119 d. Børne-, ældre- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 675 mio. kr., jf. § 89 c, stk. 2, nr. 9, 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.

Stk. 2. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, skal der ses bort fra et beløb svarende til tilskud efter stk. 1.

Stk. 3. Børne-, ældre- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 og 2.

§ 142 d. Børne-, ældre- og boligministeren kan i årene 2022-2031 inden for en samlet ramme på 870 mio. kr., jf. §

29. I § 119 a, stk. 6, ændres »20 pct.« til »15 pct.«, og indsættes som 2. pkt.:

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

30. I § 119 d, stk. 1, 1. pkt., ændres »nr. 9, give tilskud« til: »nr. 10, 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 løbende de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.«

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

32. I § 119 d, stk. 3, der bliver stk. 5, ændres »stk. 1 og 2« til: »stk. 1-4«.

33. I § 142 d, stk. 1, ændres »870 mio. kr.« til: »350 mio. kr.«, og »nr. 10« ændres til: »nr. 11, i stk. 2, 1. pkt., ændres

89 c, stk. 2, nr. 10, 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.

Stk. 2. Lånet 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 lånene efter stk. 1 afdrages til staten, betaler staten de betalte afdragsydelse til nybyggerifonden.

Stk. 4. ---

§ 179. Børne-, ældre- 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 nærværende lov, tidligere boligbyggerilove, lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., tidligere byggestøtteleve, tidligere kollegiestøtteleve eller den tidligere ældreboliglov. Ved konvertering optages lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med eller uden rentetilpasning efter social- og boligministerens nærmere bestemmelse.

Stk. 2-13. ---

§ 9. ---

Stk. 2 og 3. ---

Stk. 4. 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.

Stk. 5. ---

»Lånet« til: »Et lån«, og i *stk. 3* ændres »lånene« til: »et lån«.

34. I § 179, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »lette kollektivboliger«: »samt friplejeboliger«, og »eller den tidligere ældreboliglov« ændres til: »og den tidligere ældreboliglov 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 § 11 i lov nr. 263 af 11. februar 2026, foretages følgende ændring:

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