



Social- og Boligstyrelsen
Lerchesgade 35, 5
5000 Odens C.

Sendt til: bolig@sbst.dk

20. februar 2026

Høringssvar over udkast til lovforslag om ændring af almenboligloven og almenlejeloven

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater er positiv overfor ændringerne, men finder anledning til især at bemærke følgende:

- Delegation af yderligere beføjelser til kommunen som forslaget indebærer, bør følges op af overvejelser om hvorvidt dette skal kompenseres ved en udvidet klageadgang. Lovforslaget redegør ikke herfor, hvilket det bør.
- Danske Advokater er bekymret over fraværet af den grundlæggende statsretlige hjemmel til overførsel af afdelingernes bundne opsparing af likvider som følge af betalinger til uamortiserede lån til en fond hvorfra staten så fordeler midlerne og hvorved midlerne udgår af afdelingernes formue. Lovforslaget redegør ikke for hjelmen og en sådan redegørelse efterlyses derfor.
- Lovforslaget adresserer ikke, at det opleves som administrativt svært at ansøge om midler fra denne pulje, hvilket medfører at mange synes at afholde sig fra at søge.
- Alderskrav kan være i strid med diskriminationsforbuddene jf. eksempelvis EU's Charter om grundrettigheder artikel 21. Der er ikke redegjort for hvorfor et alderskrav på 55 år er sagligt og forslaget må allerede derfor antages at være i strid med Danmarks internationale forpligtelser.



Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

Lovforslagets § 1 nr. 1- 8 medfører, at ressortministeren ikke længere skal godkende salg, nedrivning og væsentlige forandringer.

Af bemærkningerne fremgår, at de nuværende bestemmelser svarer til ministeriets praksis for godkendelse, og at der derfor ikke længere er nogen grund til forlænge sagsbehandlingstiden med krav om indstilling fra Landsbyggefonden og godkendelse fra ministeriet. Der er således tale om en afbureaukratisering som vi er positive overfor. Af bemærkningerne fremgår videre at forenklingen medfører, at kommunalbestyrelsen får den endelige beslutningskompetence til at godkende om almene boliger skal nedrives, forandres eller afhændes. Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til almenboligloven kan som udgangspunkt ikke påklages. Landsbyggefondens og ministeriets sagsbehandling og indseende med kommunens afgørelser har efter praksis omfattet også en helhedsvurdering af formålet med dispositionen, blandt andet tilfælde hvor dispositionen indgår i anden kommunal planlægning. Dette indseende får man nu ikke længere. Delegation af yderligere beføjelser til kommunen som forslaget indebærer, bør derfor følges op af overvejelser om hvorvidt dette skal kompenseres ved en udvidet klageadgang. Lovforslaget redegør ikke herfor, hvilket det bør.

Lovforslagets § 1 nr. 9 – 24 vedrører ændring af de gældende tilskuds- og låneordninger.

Nybyggerifondens midler hidrører fra indbetalinger fra de almene boligorganisationer efter almenboliglovens § 80 a stk. 1 og 80 c stk. 1 jf. § 20 stk. 1 nr. 7 jf. § 89 a og som vedrører indbetalinger på uamortiserede lån. Efter § 89 b 1.pkt. er Nybyggerifondens formål at yde ydelsesstøtte til etablering af almene boliger efter de på udbetalingstidspunktet gældende regler. Af beløb der overføres til Nybyggerifonden overføres beløb til fonden for blandede byer jf. § 89 c stk. 1. Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger. Af § 89 c stk. 2 fremgår, at af beløbet som er overført til fonden for blandede byer kan 5 mia overføres til staten i henhold til bevillinger på finansloven til anvendelse til blandt andet de puljer som ændres i lovforslagets § 1 nr. 9-24. Det fremgår af stk. 3 i § 89 c, at ministeren kan beslutte at omfordele de beløb der er nævnt i stk. 2, når det må forventes, at beløbene ikke fuldt ud vil blive anvendt inden for anvendelsesperioden. Af § 89 c stk. 4 fremgår, at ministeren overfører beløb der kan anvendes efter stk. 2 og 3 til Landsbyggefonden som så udbetaler midlerne. Ordningen har i overensstemmelse hermed været administreret af ministeriet og Landsbyggefonden.

Til denne del af forslaget gentages vores tidligere bemærkninger og bekymring vedrørende fraværet af den grundlæggende statsretlige hjemmel til overførsel af afdelingernes bundne opsparing af likvider som følge af betalinger til uamortiserede lån til en fond hvorfra staten så fordeler midlerne og hvorved midlerne udgår af afdelingernes formue. Der savnes en redegørelse for hvoraf staten afleder sin ret til det og hvad det statsretlige fundament for en vederlagsfri overførsel af midler fra afdelingerne til Nybyggerifonden og dernæst Fonden for Blandede Byer er, og således hjemlen for § 89 a – 89 c. Det er jo midler som tilhører afdelingerne men som er bundet til bestemte fremtidige formål som man overfører til Nybyggerifonden og dernæst til Fonden for blandede byer. Lovforslaget redegør ikke for hjemlen, og vi vil derfor gentage vores opfordring til at beskrive dette.

Det fremgår videre af bemærkningerne til forslaget, at baggrunden for ændringerne er at de gældende ordninger ikke er blevet brugt i det omfang de var tiltænkt. Det er vores erfaring, at puljerne ikke er



blevet brugt nok, særligt fordi det administrativt har været så svært at søge midlerne at kun større kommuner og boligorganisationer har personale og organisation til at arbejde med disse puljer. Ordningen har været administreret af ministeriet og Landsbyggefonden. Lovforslaget omtaler ikke disse problemer og kommer derfor heller ikke med forslag til at løse dem. Vi vil foreslå at der i forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget samtidigt ændres på den administrative procedure så ALLE i praksis får mulighed for at søge midlerne. Samtidigt bør forslaget redegøre for, hvordan omfordelingen af puljemidler opfylder formålet om ”billige almene boliger”. Dette fremgår ikke og der redegøres dermed heller ikke for den konkrete lovhjemmel til at foretage omfordelingen.

I lovforslagets § 1 nr. 25 foreslås en tilføjelse til almenboliglovens § 115.

Det fremgår af lovforslaget at kommunalbestyrelserne i hovedstadskommunerne og i Aarhus Kommune kan godkende en anskaffelsessum som overstiger den anskaffelsessum som allerede er forhøjet ved bkg. 40 af 13.januar 2026 med op til 10 % (altså i alt 20%). Dette ordnes ansøgnings og regnskabsmæssigt ved, at der bortses fra overskridelsen ved ansøgning om skema A jf. den foreslåede § 115 stk. 14. Finansieringen heraf sker, jf. den foreslåede § 118 stk.3 ved, at kommunen yder et tillægslån på grundkapitalvilkår. Det er altså ikke grundkapital, men et tillægslån der skal finansiere overskridelsen. Ligesom med den administrative forhøjelse af støttemaksimum, jf. bkg. 40, som kommer nogle bestemte kommuner til gavn, savner lovforslaget en redegørelse for de økonomiske og konkurrencemæssige virkninger af at forhøje tilbudssummerne på byggeri i nogle bestemte kommuner og den skadevirkning det vil kunne få for tilbudsgivningen i de kommuner som ikke får andel i de højere støttebeløb. Den entreprenør som byder på et stykke arbejde i Aarhus Kommune sætter nok ikke prisen ned hvis arbejdet skal udføres i Favrskov, Syddjurs eller Skanderborg Kommuner og ligeså for kommuner uden for hovedstadsområdet. Hertil kommer at adgang til supplerende grundkapital alt andet lige også vil påvirke grundpriserne i opadgående retning. Lovforslaget redegør slet ikke for de afledte konsekvenser heraf, men konkluderer blot og uden begrundelse, at det ikke har nogen konsekvenser. Det kan jo ikke passe. Forslaget rejser endvidere det overordnede spørgsmål, om det virkelig er en kommunal opgave og med hvilken kommunalretlig hjemmel kommunen finansierer denne type af priskonkurrencer med kommunale lån, som ikke indgår i den kommunale låneramme, da de udstedes med hjemmel i almenboligloven. De samme bemærkninger gælder for lempelsen af § 119 a ordningen jf. forslagens § 1 nr.28-29. Forslaget bør redegøre herfor.

I lovforslagets § 1 nr. 27 foreslås en ordning hvor der kan gives tilsagn om grundkapital til opførelse af seniorbofællesskaber. Af forslagens § 118 b stk.1 3 pkt. fremgår, at der ved seniorbofællesskaber forstås bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn. Af forslagens §118 b stk.2 fremgår, at det er en betingelse for Landsbyggefondens tilsagn, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgår aftale om udlejning af boligerne, jf.§ 51 a stk.1. Aftalen skal omfatte fastsættelse af hvilken alder en beboer skal være for at kunne flytte ind i bofællesskabet. Der er i almenboligloven i dag ikke i familieboliger indsat nogen bestemt alder som betingelse for at kunne bo i et bofællesskab. I bemærkningerne fremgår om alderskravet, at de samme krav ofte anvendes i de eksisterende bofællesskaber, og at det kan også aftales at nye beboere skal være under en bestemt aldersgrænse.

Alderskrav kan være i strid med diskriminationsforbuddene jf. eksempelvis EU's Charter om grundrettigheder artikel 21. Der er ikke redegjort for hvorfor et alderskrav på 55 år er sagligt og

forslaget må allerede derfor antages at være i strid med Danmarks internationale forpligtelser. Vi mener derfor ikke at denne del af forslaget med den nuværende begrundelse kan vedtages.

Lovforslaget giver ikke i øvrigt anledning til bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

Torsten Viborg Petersen
Advokat
Medlem af Fagudvalg for fast ejendom