

## Lejernes Landsorganisation

Sekretariatet

Deres ref.

Vor ref.

Dato



d. 26. november 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

[Almenbolig@mdbl.dk](mailto:Almenbolig@mdbl.dk)

Naturstyrelsen

[nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

[trmas@nst.dk](mailto:trmas@nst.dk)

### **Vedrørende høring af lovforslag om ændring af planloven og almenboligloven – en blandet boligsammensætning**

Hermed fremsendes Lejernes LO's hørings svar til ovennævnte. Vi beklager forsinkelsen og den korte høringsfrist på kun 5 dage.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Naturstyrelsen har sendt udkast til to lovforslag i høring. Forslagene udmønter aftalen mellem regeringen, SF og Enhedslisten om en blandet boligsammensætning.

Det ene lovforslag ændrer planloven, så kommunerne får mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Det andet forslag ændrer almenboligloven, så de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst får mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån i allerede lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør alment byggeri inden for maksimumbeløbet. Grundkøbslånet ydes i en periode på 10 år inden for en ramme på 500 mio. kr.

Lejernes LO finder, at Ministerens forslag på en god måde fremmer, at der kan opføres mere betalelige boliger i storbyerne. Forslaget vil styrke kommunernes redskaber og dermed den samfundsmæssige interesse i arealanvendelsen.

Desværre er det slet ikke nok til at kunne tilfredsstille ministerens ønske om at øge "sammenhængskraften", og skabe en "varieret og alsidig beboersammensætning" i byerne.

København, Frederiksberg og Aarhus kommune har i de sidste femten år mistet tusindevis af betalelige boliger, fordi både andelsboligerne og de privat ejede udlejningsboliger er steget voldsomt i pris.

De private udlejningsboliger er steget i pris, fordi de bliver gennemgribende moderniseret ved genudlejning. Ministeriet har tidligere anslået at ca. 2000 boliger pr. år bliver moderniseret på denne måde, på landsplan. Moderniseringerne sker primært i de større byer, hvor der er den største økonomiske gevinst forbundet hermed.

| Adresse  | Telefon     | Bank         | Telefax     | Email          |
|--|-------------|--------------|-------------|----------------|
| Reventlowsgade 14 <sup>4</sup><br>1651 København V | 33 86 09 10 | 5301 0381423 | 33 86 09 20 | llodk@llodk.dk |

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)

Vi mener at 2000 årlige moderniseringer er lavt sat, men selv hvis det er rigtigt, er der altså 2000 færre betalelige boliger hvert år, som forsvinder af denne årsag. Skulle man bare holde sammenhængskraften på status quo, skal der således bygges mere end 2000 betalelige boliger hvert år. Det skal i den forbindelse bemærkes at en nybygget almen bolig har en årsleje på omkring 1100 kr. pr. kvadratmeter, og at en nybygget almen bolig på 85 kvadratmeter vil koste næsten 7.800 kr. måned (uden forbrug).

Der er med lovforslaget ikke givet et skøn over hvor mange boliger, der vil blive opført på grund af ændringerne, men det bliver efter al sandsynlighed ikke mere end 2000 årligt.

Andelsboligerne er steget i pris, fordi de private udlejningsejendomme er steget i værdi netop på grund af det højere afkast som følger af at flere og flere lejeboliger gennemgribende moderniseres ved genudlejning.

Tal fra Danmarks Statistik viser, at i de sidste to kommunalvalgsperioder, nærmere 2006 til og med 2013, har de private bygherrer i Københavns kommune fået lov til påbegynde byggeri af i gennemsnit 1.421 boliger årligt. Almene bygherrer har kun påbegyndt 82 boliger årligt i samme periode. Der er ikke bygget almene kollegier og fra 1995 til 2011 havde Københavns kommune sat stop for byggeri af almene ungdomsboliger.

I Aarhus kommune har private bygherrer i samme periode påbegyndt 1.314 boliger årligt. Almene bygherrer har kun påbegyndt 333 boliger årligt.

Ministerens forslag rækker derfor ikke til at dæmme op for en udvikling, hvor netop sammenhængskraften i storbykommunerne er alvorligt truet, fordi boligmassen bliver domineret af dyre ejerboliger, dyre andelsboliger og dyre privatejede udlejningsboliger, som enten er moderniserede eller som udlejes med fri markedsleje, fordi de er opført efter 1991.

Lejernes LO opfordrer derfor ministeren til at stoppe moderniseringerne af privatejede udlejningsboliger ved genudlejning, sikre at andelsboligernes prisudvikling ikke løber løbsk og at indføre en højere huslejestøtte til almene boliger, sådan at boligomkostningerne i en almen bolig i byen bliver et attraktivt alternativ for mellemindkomsterne sammenlignet med boligomkostningerne i en skattesubsidieret ejerlejlighed.

Derudover bør lovgivningen ændres, således at staten skal udarbejde vejledende kvoter for almene boliger i alle kommuner ud fra en målsætning om et blandet og socialt ansvarligt boligudbud til borgerne i kommunerne. Hermed vil staten bidrage til en kvalificeret boligpolitisk debat i kommunerne.

På den måde fremmes effektivt sammenhængskraften i byerne.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd  
Formand, Lejernes LO

**Til** Modtager

Dato xx.xx 2014

**Kopi til** Indtast Kopi til

Init.: KGP

**Fra** Kim G. Pedersen

**Sagsnr./Dok.nr.**

## Overskrift

Formålet med lovændringen er at give kommunerne et redskab, der gør det muligt at opføre almene boliger i områder med høj markedspris på grundene og således sikre en alsidig boligsammensætning i alle områder.

Lovforslaget skal give mulighed for, at kommunen kan yde et ekstra rente- og afdragsfrit lån til finansiering af en del af grundkøbsudgiften. Lånet ydes på samme vilkår som det kommunale grundkapitallån og påvirker således ikke huslejen – i de første 50 år.

Muligheden skal kunne anvendes, der hvor den reelle grundpris overstiger, det der svarer til 20% af maksimumsbeløbet.

Forslaget giver således mulighed for, at en almen boligorganisation kan købe en (dyr) grund, men det sikrer ikke, at der opføres almene boliger, da det fortsat er grundejeren, der afgør hvem grunden sælges til.

Det er et krav, at grundprisen skal overstige 20% af maksimumsbeløbet, men det forekommer uklart, om det er en betingelse, at byggeriets anskaffelsessum således skal matche maksimumsbeløbet. Spørgsmålet stilles, fordi det er et mål for kommunen at tilvejebringe boliger med en konkurrencedygtig husleje, således at alle befolkningsgrupper er i stand til at leje en almen bolig. Der er i disse år et stigende pres på billige boliger, hvorfor Aalborg Kommune forsøger at få gennemført byggerier, hvor den samlede anskaffelsessum ligger under maksimumsbeløbet.

I lovtæksten opereres der med begreberne "grundkøbslån", "grundpris" og i bemærkningerne bruges begrebet "byggeretspris". I de konkrete sager – og i skemaerne A, B og C – bruges begreberne "grundkøbesum" og "de samlede grundudgifter". Der er ved boligselskabernes køb af grunde forskelle på, i hvor høj grad og i hvilket omfang byggemodningsarbejderne indgår i købet. I byudviklingsområder, hvor en boligorganisation f.eks. erhverver en byggeret ovenpå en privatejet stueetage, der skal anvendes til butiksformål, vil en stor del af "øvrige grundudgifter" være en del af købssummen, til forskel fra en situation, hvor der erhverves råjord til opførelse af en tæt lav bebyggelse. Det kan derfor være vanskeligt at håndtere en betingelse, der siger 20%.

Da kommunen bærer hele udgiften, er det således op til kommunen selv at afgøre i hvilke tilfælde, muligheden for at yde lån skal anvendes. Uanset muligheden for at yde lån, er det fortsat kommunen, der afgør i hvilke områder, der ønskes opført almene boliger.

Kim G. Pedersen

## Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt 4  
1117 København K  
Danmark

Sendt pr. mail: [Almenbolig@mbbl.dk](mailto:Almenbolig@mbbl.dk)

26. november 2014  
Side 1 af 2

### Høringssvar fra Aarhus Kommune vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

Aarhus Kommune har den 19. november 2014 modtaget udkast til ændring af almenboligloven vedrørende mulighederne for at udvikle byer med en blandet boligsammensætning.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med forslag om ændring af planloven i forhold til planlægning af almene boliger i nye boligområder. Aarhus Kommunes høringssvar omfatter alene ændringen af almenboligloven.

#### Generelle bemærkninger

Aarhus Kommune er meget positiv over for formålet med lovforslaget, som er at give de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst en bedre mulighed for – med det formål at opnå en alsidig boligsammensætning – at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumbeløbet.

På samme måde som med forslaget om ændring af planloven giver dette lovforslag mulighed for at tage hånd om den segregering på boligmarkedet, som specielt i de større byer er et stigende problem. For at modvirke den stigende segregering og opfylde målsætningen for byudviklingen er det et vigtigt politisk og planlægningsmæssigt redskab, at kommunen har mulighed for at sikre opførelse af almene boliger i nye byudviklingsområder i kommunen også i de områder, hvor der allerede er lokalplanlagt.

Lovforslaget indebærer dog også en væsentlig begrænsning, da der alene er tale om en mulighed for at indgå frivillige aftaler om nybyggeri af almene boliger i allerede lokalplanlagte byudviklingsområder.

#### Beregning af normal grundpris

Ifølge lovforslaget skal grundkøbslånet dække den del af grundudgiften, som ligger ud over, hvad der normalt medtages i anskaffelsesudgiften og således normalt muliggør byggeri inden for maksimumbeløbet. Det ekstra grundkøbslån skal derfor alene kunne dække forskelle mellem en "normal" byggepris for alment byggeri og markedsprisen for den pågældende aktuelle byggeret. En "normal" pris for byggeret foreslås i forlængelse heraf defineret som 20 % af maksimumbeløbet for alment nybyggeri, inkl. energitillægget. Det svarer til den andel, som maksimumbeløbet reduceres med, når der bygges på lejet grund.

## TEKNIK OG MILJØ

Center for Byudvikling og Mobilitet  
Aarhus Kommune

**Alment Byggeri**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 89 40 24 89

E-mail:  
[byudviklingogmobilitet@aarhus.dk](mailto:byudviklingogmobilitet@aarhus.dk)  
Direkte e-mail:  
[jhn@aarhus.dk](mailto:jhn@aarhus.dk)  
[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

Sag: 14/033370-2  
Sagsbehandler:  
Jørn Hedeby Nielsen

I Aarhus Kommune udgør maksimumbeløbet i 2014 for familieboliger 19.900 kr./m<sup>2</sup> og for ungdomsboliger 23.960 kr./m<sup>2</sup>, begge beløb inkl. miljøtillæg. Grundprisen skal således overstige 3.980 kr./m<sup>2</sup> for familieboliger og 4.792 kr./m<sup>2</sup> for ungdomsboliger for at lånerammen kan udnyttes. Dette kan særskilt blive en udfordring i forhold til udnyttelse af ordningen, da realiseringen af alment byggeri i Aarhus normalt har en øvre grænse for den rene grundpris på ca. 3.200 kr./m<sup>2</sup> for familieboliger og ca. 4.000 kr./m<sup>2</sup> for ungdomsboliger. Selv hvis energitillæg ikke skulle medregnes ville den "normale" grundpris overstige det realiserbare i Aarhus.

Ifølge vejledning om offentlig støtte almene boliger m.v. bør overdragelsessummen for ubebyggede grunde, inklusive sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter m.v., som vejledende udgangspunkt ikke overstige 20 % af den samlede anskaffelsessum for projektet.

På baggrund af dette skal Aarhus Kommune anbefale, at den "normale" grundpris fastsættes til en lavere procentsats end i lovforslaget, idet der tages højde for, at sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter m.v. sammen med den rene grundpris normalt ikke bør overstige 20 %. Det foreslås, at den rene grundpris i lovforslaget fastsættes til 16 % af maksimumbeløbet, inkl. energitillæg.

### **Økonomi**

Det er frivilligt om kommunerne ønsker at benytte sig af de muligheder lovforslaget giver, men såfremt mulighederne udnyttes vil der være en kommunal merudgift for Aarhus Kommune på 90 mio. kr. over 10 år, hertil kommer afledte økonomiske konsekvenser for kommunerne, i forhold til den normale kommunale medfinansiering af almene boliger. Udnyttelse af lovforslagets muligheder medfører, at der vil være behov for et øget omfang af nybyggeri af almene boliger.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at de økonomiske konsekvenser vil blive forhandlet med KL i forhold til kommuner med stor befolkningstilvækst. Aarhus Kommune vil samtidig anbefale, at den kommunale medfinansiering (kommunal grundkapital) af almene boliger generelt lempes i forsøgsperioden.

Med venlig hilsen

Kristian Würtz

/

Erik Jespersen



**ARKITEKT-  
FORENINGEN**  
*Danish Architects'  
Association*

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,  
Kontor: Almene Boliger, Sagsnr.: 2014-3414

## **Svar på høring vedr. lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)**

Akademisk Arkitektforening takker for det fremsendte høringmateriale.

Materialet er af ministeriet dateret 19. november 2014 og fristen for bemærkninger er 25. november 2014. Det giver en høringsperiode på under en uge, hvilket er alt for kort til at sikre, at høringsparterne har tid og mulighed for at udarbejde et fyldestgørende og gennearbejdet høringssvar. Dette kan få negativ indflydelse på lov kvaliteten.

### **Generelle bemærkninger**

Arkitektforeningen bifalder forslaget om at opnå en alsidig boligsammensætning, da dette bidrager til at sikre levende byer og bydele, som alle kan bo i. Fællesskab på tværs af sociale skel er en unik kvalitet i danske bykvarterer og noget vi som samfund skal værne om, da det er det der gør vores større byer attraktive og spændende at bo og leve i.

Arkitektforeningen er i forlængelse heraf positiv over for den foreslåede lovændring, der giver kommunerne mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumsbeløbet.

Arkitektforeningen har ikke forudsætninger for at vurdere om lånerammen på 500 mio. kr. over 10 år er tilstrækkeligt, men mener, at det må bero på en evaluering ved periodens udløb.

Arkitektforeningen forstår og deler ønsket om at målrette lånemuligheden til de kommuner, hvor behovet er størst. Til dette formål har ministeren foreslået et kriterium om befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer frem til 2025. Dette kriterium kan være udmærket, men det kunne have været overvejet blot at lade lånemuligheden tilfalde kommuner med befolkningstilvækst, ud fra de samme kriterier om grundkøb, hvor markedsprisen er for høj i forhold til det tilladte maksimumsbeløb for anskaffelse af grunde til alment byggeri. Herved kunne andre kommuner komme i betragtning, såfremt det her heller ikke ville være muligt at bygge nye almene boliger, trods et behov herfor.

25. november 2014



---

## ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'  
Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

Arkitektforeningen finder det fornuftigt at der stilles som betingelse, at andelen af ledige almene boliger ikke overstiger 2 % i en kommune, der ønsker at benytte denne nye lånemulighed.

Hvorvidt lånegrænsen på højst 20 % af maksimumsbeløbet er hensigtsmæssig, kan Arkitektforeningen ikke vurdere præcist, men er af den opfattelse, at det skal kunne lade sig gøre at bygge almene boliger i alle bykvarterer, for at sikre en socialt blandet beboersammensætning.

Arkitektforeningen finder det rimeligt, at kommunen skal dokumentere, at prisen på en byggegrund ikke overstiger markedsprisen. Hvordan denne dokumentation, samt kontrol af denne, skal tilvejebringes, nævnes imidlertid ikke i forslaget.

Et overordnet perspektiv, der bør holdes for øje, er hvorvidt dette lovforslag medvirker til at øge den urbanisering, der allerede finder sted. En udvikling, regeringens landdistriktspolitik sigter på at afbøde konsekvenserne af. Dette betyder ikke, at Arkitektforeningen ikke, som allerede nævnt, bifalder hensigten om at tilvejebringe muligheden for mere socialt blandede bykvarterer, men det understreger behovet for en balanceret udviklingspolitik for hele landet, så fremskridt for landdistrikterne ikke modvirkes af fremskridt for byerne.

I øvrigt mener Arkitektforeningen, at miljømæssig bæredygtighed skal prioriteres højt i de almene boligbyggerier, som denne lovændring måtte afstedkomme, så boligerne opnår højest mulige miljø- og energistandarder.

Der kan med fordel hentes inspiration i Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikters konkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig, som Arkitektforeningen hjalp med at afholde. Her kom deltagerne på baggrund af høje krav om fællesskab, boformer, funktionalitet og fysiske rammer med innovative bud på fremtidens almene boliger, som opfylder alle krav til attraktive og prismæssigt konkurrencedygtige boliger med innovative løsninger på energieffektivitet, klimatilpasning og åbenhed i forhold til det omgivende bysamfund.

Den udvidede lånemulighed, der følger af dette lovforslag vil således både kunne føre til alsidig boligsammensætning og dermed socialt bredt favnende bydele, såvel som klimamæssige fremskridt, hvis der bygges mest muligt bæredygtigt.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

24. november 2014

### **Høring af forslag til lov forslag om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)**

Dansk Byggeri takker for det fremsendte lovforslag og invitationen til at afgive høringssvar.

Lovforslaget lægger op til at København, Aarhus, Odense, Aalborg og Frederiksberg kommuner får mulighed for at benytte en samlet ramme på 500 mio. kr., ved at trække på egne kassebeholdninger, til det formål at yde ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i tætbefolkede områder.

Dansk Byggeri støtter forslaget, der overordnet har som formål at skabe bedre muligheder for at udvikle byer med en mere blandet boligsammensætning end tilfældet er i dag.

Dansk Byggeri vurderer i denne sammenhæng, at det samtidigt er nødvendigt at holde sig for øje, at nuværende grundejere, der på et tidligere tidspunkt har investeret i grunde, ikke lider tab som følge af dette initiativ. Som konsekvens af, at der fremover kan stilles krav fra kommunernes side om, at op til 25 % af boligmassen i områder skal være almene boliger, kan der forekomme et nedadgående pres på grundpriserne i forhold til den ellers formodede prisudvikling. Nuværende grundejere bør være sikret, at de ved salg af deres grunde som minimum modtager anskaffelsesprisen for grunden samt en reel forrentning heraf.

Endelig finder Dansk Byggeri, at det i arbejdet med udarbejdelse af lokalplaner og opkøb af byggegrunde er vigtigt at udføre processen i den rigtige rækkefølge. Det vil sige, at lokalplaner netop udarbejdes, før der indgås aftaler om grundpriser. Denne rækkefølge sikrer, at aftaler om grundpriser kan indgås på fuldt oplyst grundlag.

Med venlig hilsen  
Dansk Byggeri

Michael Riff Alexandersen  
Erhvervspolitisk konsulent



Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter  
Holmens Kanal 22

1060 København K

[almenbolig@mbbl.dk](mailto:almenbolig@mbbl.dk)

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50


DATO: 24. november 2014  
SAGSNR.: 2014 - 3609  
ID NR.: 322219

**Høring - over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.  
(Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)**

Ved e-mail af 19-11-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet finder ikke grundlag for at udtale sig i sagen.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen

den 24. no­vem­ber 2014

Minis­te­riet for By, Bolig og Land­dis­trik­ter  
Almen­bolig@mbbl.dk

Og

Natur­sty­relsen  
nst@nst.dk  
trmas@nst.dk

### **Ved­rø­ren­de hø­ring af lov­for­slag om ænd­ring af plan­loven og almen­bolig­loven – en blandet bolig­sam­men­set­ning**

Minis­te­riet for By, Bolig og Land­dis­trik­ter og Natur­sty­relsen har sendt ud­kast til to lov­for­slag i hø­ring, som tilsammen udmøn­ter aftalen mellem rege­ringen, SF og Enheds­listen om en blandet bolig­sam­men­set­ning.

Med det ene lov­for­slag ændres plan­loven, så kommu­nerne får mulighed for at fast­sette krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokal­plan­læg­ningen for nye bolig­om­råder.

Med det andet for­slag ændres almen­bolig­loven, så de store by­kommu­ner med en markant be­folk­ning­stil­vækst får mulighed for at yde et ekstra grund­købs­lån i allerede lokal­plan­lagte bolig­om­råder, hvor grund­prisen ikke muliggør alment byggeri inden for maksimum­be­løbet. Grund­købs­lånet ydes i en periode på 10 år inden for en ramme på 500 mio. kr.

Det er BL's op­fat­tel­se, at for­sla­gene på afgø­ren­de måde styrker kommu­ner­nes muligheder for at sikre velfun­ge­ren­de og rummelige byer med blandede bolig­for­mer og plads til alle be­folk­nings­grupper.

For­sla­get vil dermed have stor betydning for den fortsatte byudvikling, og vi hilser for­sla­get vel­komment.

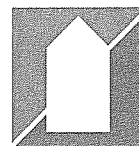
Med venlig hilsen



Bent Madsen

E-MAIL: [almenbolig@mbbl.dk](mailto:almenbolig@mbbl.dk)  
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

Att.: Per Larsen



24. november 2014

Juridisk konsulent, advokat  
Niklas Winther Kejlskov  
Telefon +45 33 12 03 30  
[nwk@ejendomsforeningen.dk](mailto:nwk@ejendomsforeningen.dk)

## **Deres sagsnr. 2014-3414 – Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv.**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 19. november 2014 sendt udkast til forslag til ændring af lov om almene boliger mv. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået udkastet og har følgende bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvis bemærke, at vi er tilhængere af, at der er tilgængelige boliger i alle priskategorier og til alle befolkningsgrupper. Derfor er vi også positive over for, at der bygges almene boliger, så længe de almene boliger opføres på jord købt på almindelige markedsvilkår i fri handel.

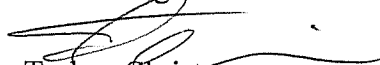
Indførelse af mulighed for de store bykommuner til at yde et ekstra grundkøbslån i forbindelse med opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumbeløbet, vil efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering ikke opfylde det erklærede formål om at skabe en alsidig boligsammensætning.

Lejen for de almene boliger, som måtte modtage det ekstra grundkøbslån, vil således, uanset de offentlige tilskud, blive for høj til at tiltrække en væsentlig bredere kreds af beboere end i de private udlejningsboliger. Undersøgelser har således påvist, at lejen i nyopførte almene boliger gennemsnitligt næsten er på niveau med lejen i private udlejningslejligheder, der har markedsleje. Det koster således i dag omkring 7.526 kroner om måneden at leje en nyopført almen bolig på 80 kvadratmeter, mens det i gennemsnit koster 7.573 kroner om måneden at leje en privat lejebolig i samme størrelse, hvor der er markedsleje.

Udover at det ekstra grundkøbslån sandsynligvis ikke vil opfylde det erklærede formål, vil det også medføre en væsentlig konkurrenceforvridning af boligudlejningsmarkedet til skade for det private udlejnings- og ejendomsmarked, da de private virksomheder er forhindret i at kunne købe de pågældende grunde til brug for opførelse af private udlejningsejendomme og ejerboliger på de samme favorable vilkår som de almene boligorganisationer. Konsekvensen af de forringende konkurrencevilkår vil således være en reduceret vækst i det private udlejnings- og ejendomsmarked, som vil skade den samlede danske økonomi.

På denne baggrund kan Ejendomsforeningen Danmark ikke støtte indførelsen af ekstra grundkøbslån til almene boliger.

Med venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

24-11-2014

Sagsnr.  
2014-0242203

**Sendt pr. mail til:**  
Almenbolig@mbbl.dk

Dokumentnr.  
2014-0242203-3

**Københavns Kommunes bemærkninger til forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)**

Københavns Kommune er meget positive over for det fremsendte lovforslag, der giver mulighed for at sikre en mere blandet boligsammensætning ved at kunne give et grundkøbslån til almene boliger.

Lovforslaget giver anledning til følgende bemærkninger:

**Støtte til grundkøb**

I bemærkningerne til loven på side 7-8 fremgår det, at:

”Grundkøbslånet skal ikke dække den del af grundudgiften, som normalt kan omfattes af maksimumsbeløbet. I *stk. 4* foreslås derfor, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af maksimumsbeløbet inkl. energitillægget og den aktuelle pris på den pågældende grund. De 20 pct. af maksimumsbeløbet svarer til den andel, som maksimumsbeløbet reduceres med, når der opføres almene boliger på lejet grund.”

Medregnes energitillægget, som foreslået i lovforslaget, betyder det, at Københavns Kommune kan give grundkøbslån til grundkøb der er dyrere end:

- 4.664 kr. pr. m<sup>2</sup> for almene familieboliger[1]
- 5.736 kr. pr. m<sup>2</sup> for almene ældre boliger
- 5.446 kr. pr. m<sup>2</sup> for almene ungdomsboliger

Københavns Kommune er bekymret for dette prisniveau – særligt i forhold til ældre- og ungdomsboliger.

Energitillægget blev indført som et tillæg til maksimumsbeløbet på grund af fordyrende byggelementer som følge af ønsket om at bygge energirigtigt. På tilsvarende vis er de højere maksimumsbeløb for ungdomsboliger og ældreboliger indført, fordi der er højere omkostninger til at bygge disse boliger – ikke fordi det skal være muligt at købe dyrere grunde. Københavns Kommune mener derfor, at §119a, stk. 4 bør formuleres, således at det uanset hvilken boligtype der skal

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1599 København V

Telefon  
2966 9655

E-mail  
AR3J@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

opføres, er det forskellen mellem 20 pct. af det gældende maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg for almene familieboliger og den aktuelle pris på den pågældende grund, som kommunen kan støtte.

Energitillægget blev indført i 2009, hvorfor det ikke nødvendigvis bør indregnes i fastsættelsen af de 20 pct. Ved at udelade energitillægget af opgørelsen af de 20 pct. af maksimumbeløbet, sikres det, at mulighederne for at opnå støtte til grundkøb afspejler de reelle grundkøbsomkostninger.

#### **Støtte nybyggeri og ombygninger.**

Det bør præciseres, at muligheden for at yde grundkøbslån skal omfatte alle byggemuligheder i § 115 i almenboligloven, dvs. nybyggeri, ombygninger mv.

#### **Afklaring vedr. stk. 4.**

I stk. 4 står der:

”Kommunen skal på anmodning kunne dokumentere, at prisen er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, samt at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer.”

Der efterspørges en afklaring af, hvordan bevisbyrden skal løftes.

#### **Afklaring af begreb i stk. 5.**

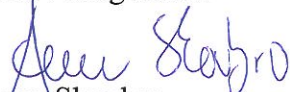
På side 8 står der:

”I stk. 5 foreslås det, at grundkøbslånet i en række situationer holdes uden for opgørelsen af anskaffelsessummen.”

Der efterspørges en afklaring af, om listen i §119a, stk. 5 er udtømmende, eller hvad ”en række situationer” dækker over.

Københavns Kommune vil gerne indgå i en videre dialog om udformningen af lovforslaget.

Med venlig hilsen



Anne Skovbro

Direktør

---

**Til:** Landsbyggefonden (lbf@lbf.dk), Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)  
**Fra:** Birger Kristensen, Landsbyggefonden (brk@lbf.dk) (brk@lbf.dk)  
**Titel:** SV: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning)  
**Sendt:** 25-11-2014 11:00:23

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Landsbyggefonden har med undtagelse af et enkelt forhold ikke bemærkninger til lovforslaget.

Det ene forhold gælder "Stk. 6. Lån efter stk. 1 ydes som et særskilt lån." I praksis bør der af administrative forenklingssyn være tale om ét grundkapitallån. I opgørelsen af den anskaffelsessum, som lægges til grund, anføres de nævnte særlige grundkøbsudgifter og den fastsatte andel af de almindelige opførelsesudgifter. Fonden vil i givet fald sørge for nødvendig opgørelse af de 2 former for anlægsudgifter.

Med venlig hilsen

**Birger R. Kristensen**  
Sekretariatschef  
Direktion

Landsbyggefonden  
Studiestræde 50  
1554 København V

Telefon: 3376 2000  
Telefax: 3376 2005  
Direkte telefon: 3376 2112  
Mail: brk@lbf.dk



Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

---

**Fra:** Per Larsen [<mailto:pel@mbbl.dk>]  
**Sendt:** 19. november 2014 14:30  
**Til:** Per Larsen  
**Emne:** Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

Til parterne på vedlagte høringsliste

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning) i høring, jf. vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Per Larsen**  
Chefkonsulent





Gammel Mønt 4  
1117 København K

Tlf: 33 92 29 00  
Dir: 41 71 77 82  
E-mail: [pej@mbl.dk](mailto:pej@mbl.dk)  
Web: [www.mbl.dk](http://www.mbl.dk)



---

**Til:** Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)  
**Fra:** Nina Svaneberg (NSV@kl.dk)  
**Titel:** KL - Høringssvar vedr. forslag til lov forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsam-mensætning)  
**E-mailtitel:** KL høringssvar vedr. forslag til lov forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsam-mensætning)  
**Sendt:** 25-11-2014 09:26:51

## **KL høringssvar vedr. forslag til lov forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)**

Helhedsindtryk

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om ændring af planloven om at kunne sikre 25% almene boliger i nyplanlagte områder. Formålet med dette forslag er at give kommunerne et redskab til at kunne sikre alsidighed boligsammensætningen. Forslaget skal give mulighed for at yde lån til nedbringelse af grundprisen, således at der kan opføres almene boliger i områder med en høj markedspris på grundene.

Formålet med lovændringen er at give kommunerne et redskab, der gør det muligt at opføre almene boliger i områder med høj markedspris på grundene og således sikre en alsidig boligsammensætning i alle områder. Lovforslaget skal give mulighed for, at kommunen kan yde et ekstra rente- og afdragsfrit lån til finansiering af en del af grundkøbsudgiften. Lånet ydes på samme vilkår som det kommunale grundkapitallån og påvirker således ikke huslejen – i de første 50 år.

Muligheden skal kunne anvendes, der hvor den reelle grundpris overstiger, det der svarer til 20% af maksimumsbeløbet. Forslaget giver således mulighed for, at en almen boligorganisation kan købe en (dyr) grund, men det sikrer ikke, at der opføres almene boliger, da det fortsat er grundejeren, der afgør hvem grunden sælges til.

Det er et krav, at grundprisen skal overstige 20% af maksimumsbeløbet, men det forekommer uklart, om det er en betingelse, at byggeriets anskaffelsessum således skal matche maksimumsbeløbet. Spørgsmålet stilles, fordi det er et mål for kommunen at tilvejebringe boliger med en konkurrencedygtig husleje, således at alle befolkningsgrupper er i stand til at leje en almen bolig. Der er i disse år et stigende pres på billige boliger, hvorfor kommunerne forsøger at få gennemført byggerier, hvor den samlede anskaffelsessum ligger under maksimumsbeløbet.

I lovtæksten opereres der med begreberne "grundkøbslån", "grundpris" og i bemærkningerne bruges begrebet "byggeretspris". I de konkrete sager – og i skemaerne A, B og C – bruges begreberne "grundkøbesum" og "de samlede grundudgifter". Der er ved boligselskabernes køb af grunde forskelle på, i hvor høj grad og i hvilket omfang byggemodningsarbejderne indgår i købet. I byudviklingsområder, hvor en boligorganisation f.eks. erhverver en byggeret ovenpå en privatejet stueetage, der skal anvendes til butiksformål, vil en stor del af "øvrige grundudgifter" være en del af købssummen, til forskel fra en situation, hvor der erhverves råjord til opførelse af en tæt lav bebyggelse. Det kan derfor være vanskeligt at håndtere en betingelse, der siger 20%.

Da kommunen bærer hele udgiften, er det således op til kommunen selv at afgøre i hvilke tilfælde, muligheden for at yde lån skal anvendes. Uanset muligheden for at yde lån, er det fortsat kommunen, der afgør i hvilke områder, der ønskes opført almene boliger.

Detaljerede bemærkninger

Vedr. hvornår det må ydes tillægslån

Som vi forstår det, så må der kun ydes tillægslån, hvis grundkøbesummen overstiger 20 % af maksimumsbeløbet. Det almindelige udgangspunkt er dog, at det er de samlede grundudgifter incl. ekstraordinære udgifter til fundering og forurening og tilslutningsafgifter, der helst ikke må overstige 20 %. Det virker ulogisk ikke at medtage disse udgifter.

Vedr. 119a stk. 3.

Der lægges op til, at der er tale om en rent kommunal udgift. Derfor kan det undre, hvorfor der lægges en ramme ned over, hvordan kommunerne vælger at prioriterer.

Ligeledes kan det undre at ordningen skal begrænses til bestemte kommuner.

Vedr. 2 % reglen

Så sent som i foråret 2013 blev der blødt op på 2 % reglen i almenboliglovens § 115. stk. 7. Derfor undrer det, at man nu her genindfører en strengere udgave af reglen med dette lovforslag. Desuden giver reglen ikke mening i dette tilfælde, da ingen af de kommune der er omfattet af reglen, har nogen væsentlig risiko for at komme over % ledige almene boliger.

Følgevirksomheder

Ordningen indebærer en væsentlig risiko for stigende priser på storparceljord.

Med venlig hilsen,

**Nina Svaneberg**

KL Teknik og Miljø

Weidekampsgade 10, 2300 København S

Direkte 33 70 34 08 [nsv@kl.dk](mailto:nsv@kl.dk) | [www.kl.dk/teknikogmiljo](http://www.kl.dk/teknikogmiljo)



Følg [@KLteknikmiljo](https://twitter.com/KLteknikmiljo)



---

**Til:** Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)  
**Fra:** Tine Aabye (taa@forsikringogpension.dk)  
**Titel:** Forsikring & Pension - Høringsvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)  
**E-mailtitel:** Høringsvar fra Forsikring & Pension vedr. forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)  
**Sendt:** 24-11-2014 16:58:23

Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger mv. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

Forsikring & Pension har ingen bemærkninger til det fremsendte forslag.

Med venlig hilsen  
Tine Aabye

**Forsikring & Pension**  
Skadesforsikring

Tine Aabye  
Ingeniør  
Tlf. direkte 41 91 91 51  
[taa@forsikringogpension.dk](mailto:taa@forsikringogpension.dk)

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf. 41 91 91 91  
Fax 41 91 91 92  
[www.forsikringogpension.dk](http://www.forsikringogpension.dk)

---

**Til:** Almene boliger (Almenbolig@mbbl.dk)  
**Fra:** Dorthe Neergaard (dn@danske-aeldreraad.dk)  
**Titel:** Høringsvar - Grundkøbslån og blandet boligsammensætning  
**Sendt:** 24-11-2014 14:48:04

Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Ministeriets sagsnr. 2014-3414

DANSKE ÆLDRE RÅD takker for muligheden for at afgive høringsvar til ovennævnte lovforslag. DANSKE ÆLDRE RÅD anbefaler lovforslaget, fordi det er positivt, at der i tætbefolkede kommuner bygges flere boliger med en rimelig husleje, som også pensionister har råd til. Derudover lægger DANSKE ÆLDRE RÅD vægt på, at det er kommunerne selv, der afgør, om lånet og bebyggelsesmuligheden bliver benyttet.

Med venlig hilsen

Dorthe Neergaard  
Ældrepolitisk konsulent



DANSKE ÆLDRE RÅD  
Jernbane Allé 54, 3. th.  
2720 Vanløse

Tlf.: 3877 0160  
Direkte nr.: 3877 0163

Hvis du vil vide mere om DANSKE ÆLDRE RÅD se [www.danske-aeldreraad.dk](http://www.danske-aeldreraad.dk)

**Brevdato** 04-12-2014

**Afsender** Danmarks Lejerforeninger (dl@dklf.dk)

**Modtagere** Per Larsen (Sagsbehandler, Almene boliger)

**Akttitel** Re: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

**Identifikationsnummer** 566827

**Versionsnummer** 1

**Ansvarlig**

**Vedlagte dokumenter** Re Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning)

**Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)**

**Udskrevet** 08-12-2014

---

**Til:** Per Larsen (pel@mbbl.dk)  
**Fra:** Danmarks Lejerforeninger (dl@dklf.dk)  
**Titel:** Re: Høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslå og blandet boligsammensætning)  
**Sendt:** 04-12-2014 14:11:50

Danmarks Lejerforeninger kan på grund af den urimeligt korte frist på 6 dage ikke nå at svare ministeriet på denne høring. Vi vil studere lovforslaget og eventuelt kommentere det over for Folketingets Boligudvalg, når det er fremsat.

Med venlig hilsen,  
for organisationen

Jakob Lindberg

Den 19-11-2014 kl. 14:29 skrev Per Larsen:

Til parterne på vedlagte høringsliste

Hermed fremsendes forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslå og blandet boligsammensætning) i høring, jf. vedhæftede høringsbrev.

Med venlig hilsen

**Per Larsen**  
Chefkonsulent

MINISTERIET FOR  
**BY, BOLIG OG**  
**LANDDISTRIKTER**



Gammel Mønt 4  
1117 København K

Tlf: 33 92 29 00  
Dir: 41 71 77 82  
E-mail: [pel@mbbl.dk](mailto:pel@mbbl.dk)  
Web: [www.mbbl.dk](http://www.mbbl.dk)