



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2025 - 2504

Doknr.
9773489

Dato
06-05-2025

Folketingets Boligudvalg har d. 22. april 2025 stillet følgende spørgsmål nr. 1 (B 108) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Carl Andersen (LA).

Spørgsmål nr. 3:

Kan ministeren estimere de forventede statslige og kommunale udgifter til alment boligbyggeri som følge af en forhøjelse af maksimalprislofterne på 20 pct. i henholdsvis hovedstadskommunerne og Aarhus?

Svar:

Jeg har til brug for besvarelsen indhentet bidrag fra Social- og Boligstyrelsen og kan i den forbindelse oplyse følgende:

"Efter almenboligloven er etablering af nye almene boliger underlagt et bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for byggeriet. Maksimumbeløbet er differentieret med hensyn til boligtype og geografi.

Ved etablering af nye almene boliger yder kommunen et såkaldt kommunalt grundkapitalsindskud (tilbagebetales efter senest 50 år), og staten yder løbende støtte til betaling af ydelserne på de optagne realkreditlån (ydelsesstøtte). En forhøjelse af maksimumbeløbet kan derfor medføre merudgifter for staten og kommunerne i det omfang det almene byggeri fordyres.

Nedenfor opgøres de umiddelbare konsekvenser for det offentlige ved en forhøjelse af maksimumbeløbet på 20 pct. i hovedstadskommunerne og Aarhus. Det bemærkes, at en forhøjelse af maksimumbeløbet ikke nødvendigvis indebærer en tilsvarende stigning i den samlede anskaffelsessum for alment byggeri (priseffekt). Desuden kan en forhøjelse af maksimumbeløbet potentielt føre til flere tilsagn til almene boliger (mængdeeffekt). Disse adfærdsvirkninger indgår ikke i beregningen grundet usikkerheden herom.

Til brug for at skønne over de statslige og kommunale udgifter ved en forhøjelse af maksimumbeløbet på 20 pct. i hovedstadskommunerne og Aarhus kommune anvendes samme budgetteringsforudsætninger for aktivitetsniveau (antal tilsagn til nye almene boliger), inflation og finansieringsrente, som er anvendt på Finansloven for 2025. Anskaffelsessummen pr. bolig er fastsat efter det gældende maksimumbeløb i 2025. På finansloven benyttes et samlet aktivitetsniveau opgjort for hele landet. På finansloven 2025 er forudsat et aktivitetsniveau i 2025-2028 på tilsagn til



hhv. 5.500, 6.400, 5.200 og 4.900 almene boliger. Det faktiske årlige byggeomfang er resultat af de enkelte kommuners beslutninger om det lokale aktivitetsniveau. For at skønne over antallet af tilsagn i hovedstadskommunerne og Aarhus kommune antages, at antallet af tilsagn i de to geografiske områdegrupper i 2025-2028 vil svare til den fordelingsmæssige andel disse udgjorde af det samlede tilsagnsomfang på landsplan i perioden 2017-2024.

Endvidere forudsættes, at en forhøjelse af maksimumbeløbet vil få virkning fra 1. juli 2025. På baggrund af det forudsatte aktivitetsniveau på Finansloven 2025 og det gældende maksimumbeløb i 2025 skønnes en forhøjelse af maksimumbeløbet på 20 pct. med betydelig usikkerhed at medføre en stigning i den samlede anskaffelsessum for alment nybyggeri på i alt 420 mio. kr. (2025-pl) for meddelte tilsagn i 2025 (halv effekt), 980 mio. kr. i 2026, 790 mio. kr. i 2027 og 750 mio. kr. (2025-pl) i 2028. Der forudsættes fuld udnyttelse af det forhøjede maksimumbeløb således, at anskaffelsessummen pr. bolig antages forhøjet tilsvarende. De opgjorte offentlige merudgifter nedenfor er derfor udtryk for et overkantsskøn under antagelse af uændret aktivitetsniveau (antal tilsagn).

Tabel 1 viser de økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne. Ved beregning af beløbene i tabel 1 er anvendt de opgørelsesprincipper, der anvendes på finansloven, hvor ydelsesstøtten pr. tilsagnsårgang er opgjort i nutidsværdi.

Statslige udgifter til ydelsesstøtte:

Staten vil – baseret på skønnene over den øgede anskaffelsessum i det almene byggeri – samlet set have merudgifter til ydelsesstøtte på 16 mio. kr. i 2025 (halv effekt), 37 mio. kr. i 2026, 30 mio. kr. i 2027, og 29 mio. kr. i 2028, jf. tabel 1. Beløbene er opgjort som nutidsværdi over en 40-årig periode. Ydelsesstøtten, som afholdes af staten, dækker forskellen mellem ydelsen på lånet til finansiering af byggeriet og låntagers betaling (beboerbetalingen). Beboerbetalingen udgør initialt 2,8 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Beløbet reguleres en gang årligt med inflationen. Hvis beboerbetalingen overstiger ydelsen på lånet, tilfalder forskellen staten i form af negativ ydelsesstøtte. Desuden indbetales hele beboerbetalingen til staten i 10 år efter lånet er udamortiseret. Almene boliger finansieres pt. med RTL-10 lån med 100 pct. statsgaranti.

Refusion af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden:

For nybyggeri, hvortil kommunerne meddeler tilsagn, medfinansierer Landsbyggefonden 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte, dog beregnet på baggrund af renteforudsætninger for tilsvarende lån uden statsgaranti. Med de anvendte forudsætninger vil landsbyggefondens refusion udgøre 13 mio. kr. for tilsagn i 2025 (halv effekt), 30 mio. kr. i 2026, 25 mio. kr. i 2027 og 23 mio. kr. i 2028, jf. tabel 1. Beløbene er opgjort som nutidsværdi over en 40-årig periode.

Garantiprovision og promillegebyr:

Lånene til finansiering af almene boliger er 100 pct. statsgaranterede med henblik på at opnå en lav rente. Realkreditinstitutterne betaler garantiprovision til staten. Staten skønnes over 30 år at ville modtage provision for garantiene på ca. 10 mio. kr. for tilsagn i 2025 (halv effekt), 24 mio. kr. i 2026, 19 mio. kr. i 2027 og 18 mio. kr. for tilsagn i 2028, jf. tabel 1. Beløbende er opgjort over en 30-årig periode i 2025-niveau.

I det almene nybyggeri opkræver staten et såkaldt promillegebyr, der udgør 2 promille af anskaffelsessummen. Dette gebyr skal dække statens



administrationsudgifter i forbindelse med projekter til etablering af almene boliger. Det skønnes, at staten vil have merindtægter fra opkrævning af promillegebyr på 0,8 mio. kr. for tilsagn i 2025 (halv effekt), 2,0 mio. kr. i 2026, 1,6 mio. kr. i 2027 og 1,5 mio. kr. i 2028, jf. tabel 1.

Kommunalt grundkapitalsindskud:

Kommunernes grundkapitalsindskud vil udgøre 39 mio. kr. for tilsagn i 2025 (halv effekt), 92 mio. kr. i 2026, 75 mio. kr. i 2027 og 71 mio. kr. i 2028, jf. tabel 1. Det kommunale grundkapitalsindskud er ikke en udgift, men en kapitalanbringelse på 50 år. Grundkapitalsindskuddet ydes som et rentefrit lån. Tilbagebetalingen påbegyndes senest 50 år efter ibrugtagelsen.

Tabel 1

Økonomiske konsekvenser for det offentlige ved en forhøjelse af maksimumbeløbet på 20 pct. i hovedstadskommuner og Aarhus kommune ved uændret aktivitetsniveau

(mio. kr., 2025-pl)	2025 (halv effekt)	2026	2027	2028 (varig effekt)
Øget anskaffelsessum i hovedstadskommunerne og Aarhus	420	980	790	750
Staten:				
Statslige udgifter til ydelsesstøtte (tilbagediskonterede udgifter)	16	37	30	29
Indtægter fra landsbyggefondens refusion (tilbagediskonterede indtægter)	-13	-30	-25	-23
Garantiprovision og promillegebyr	-11	-26	-21	-20
Staten i alt	-8	-19	-16	-14
Kommuner:				
Kommunalt grundkapitalsindskud	39	92	75	71
Samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige	31	73	59	57

Anm.: Budgetteringsforudsætninger fra FL 2025. Grundet afrundinger kan summering af rækker afvige fra totalen. En negativ værdi angiver en merindtægt/mindreudgift

Kilde: Social og Boligstyrelsen.

Det bemærkes, at lovændringer, der påvirker huslejen i almene boliger, kan via huslejeeffekten have betydning for statens og kommunernes udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring, boligydelse og beboerindskudslån). Huslejen i almene boliger er direkte koblet op på boligens anskaffelsessum. En højere anskaffelsessum vil – alt andet lige – medføre højere huslejer og dermed afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.”

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen
Social- og boligminister