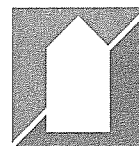


E-MAIL: almenbolig@mbbl.dk
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Att.: Per Larsen



24. november 2014

Juridisk konsulent, advokat
Niklas Winther Kejlsvkov
Telefon +45 33 12 03 30
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.

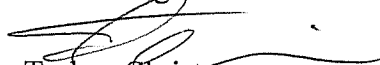
Indførelse af mulighed for de store bykommuner til at yde et ekstra grundkøbslån i forbindelse med opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor grundprisen ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumbeløbet, vil efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering ikke opfylde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