



**EJENDOM
DANMARK**

Bolig- og Planstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København K

13. januar 2022

Ref. j.nr. 2021-22373

Chefanalytiker, cand.polit.
Anders Gade Jeppesen
+45 2289 6900
agj@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget til etablering af Fonden for blandede byer.

EjendomDanmark har alene to overordnede bemærkninger til forslaget.

Godt med høje ambitioner på bolig- og ejendomsmarkedet

EjendomDanmark hilser det velkomment, at man ønsker at fremme en divers udvikling af boligmarkedet. Fokus i dette lovforslag er de almene boliger, men der er også brug for flere private lejeboliger – hvilket understreges af en hel del analyser af det fremtidige boligbehov i Danmark. EjendomDanmark håber, at man i forlængelse af regeringens fokus på de almene boliger også vil have et fokus på at styrke og udvikle det private marked.

Grundkøbslåneordningen indeholder en grundlæggende fejlkonstruktion og kan derfor ikke løse det faktiske problem

Det er EjendomDanmarks vurdering, at idéen med grundkøbslåneordningen grundlæggende bygger på en fornuftig tanke. Nybyggeri af almene boliger er underlagt meget rigide regler om maksimumspriser. Den konkrete udformning af dette regelsæt betyder, at maksimumpriserne ikke er koblet til de reelle grundpriser og byggeomkostninger. Dette er et stigende problem, som betyder, at det er svært at opføre almene boliger til maksimumpriserne i de store byer. For mange private udviklere m.m. vil det ofte være økonomisk udfordrende at opføre de ønskede almene boliger, da maksimalpriserne er for lave i forhold til de reale omkostninger. Grundkøbslåneordningens formål er at lukke hullet mellem maksimumspriserne og de faktiske omkostninger. Dette mål synes yderst fornuftigt, ligesom udvidelsen af ordningen i forhold til hvilke kommuner, der kan benytte sig af den og ved at løfte rammen fra 500 mio. kroner til 1,8 mia. kroner også synes fornuftig.

Forslaget adresserer imidlertid ikke den grundlæggende fejlkonstruktion i ordningen, der bl.a. har betydet, at den alene er blevet benyttet to gange siden introduktionen i 2015. Således kan kommuner under de eksisterende

regler kun yde grundkøbslån i områder, hvor der i lokalplanen ikke er stillet krav om op til 25 procent almene boliger. Forslaget adresserer dette ved at lægge op til, at ordningen kan bruges til finansiering af opførelse af almene boliger ud over de 25 procent, der kan stilles krav om i lokalplanen. Dermed undlader man at forholde sig til de økonomiske udfordringer med opførelse af almene boliger i "de første" 25 procent, hvor problemerne afledt af den manglende kobling mellem maksimumspris og realpriser således består. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ordningen tilpasses, så den også kan adressere det helt grundlæggende problem, ligesom maksimumsbeløbene for opførelse af almene boliger i almindelighed bør justeres, så de bedre afspejler de reelle grund- og byggeomkostninger i de store byer.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Bolig- og Planstyrelsen til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Anders Gade Jeppesen
Økonomisk chefanalytiker