



**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligstyrelsen

Lerchesgade 35, 5  
5000 Odense C  
J.nr. 2025 - 11951

**2026-02-17**

Politisk direktør  
Jan Ellebye  
+45 2033 3876  
je@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v.**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger m.v.

Nedenfor findes vores generelle bemærkninger til lovforslaget.

### **Bemærkninger til forslaget**

#### Justering af maksimumbeløbet for almene boliger

EjendomDanmark anerkender behovet for at justere maksimumsbeløbet for opførelse af almene boliger. Det nuværende niveau har i praksis betydet, at det har været vanskeligt, og i visse tilfælde umuligt, at realisere almene boligprojekter i særligt de større byområder, hvor byggeomkostningerne er høje, og behovet for flere boliger er markant.

En justering af maksimumbeløbet kan bidrage til, at projekter, som i dag er strandet af økonomiske årsager, igen kan blive realiseret. Det er positivt, at der skabes bedre rammer for at opføre almene boliger i områder, især hvor efterspørgslen er størst.

EjendomDanmark vil samtidig pege på, at behovet for flere boliger generelt er nødvendigt, og at rammevilkårene for boligbyggeri spiller en central rolle for, om der bliver bygget tilstrækkeligt. Det er derfor væsentligt, at justeringen af maksimumbeløbet ses i sammenhæng med øvrige reguleringer, der påvirker nybyggeri, herunder planlægning, byggesagsbehandling og øvrige krav, som kan forsinke eller fordyre boligprojekter.

EjendomDanmark finder det hensigtsmæssigt, at der arbejdes med at skabe mere robuste og langsigtede rammer for at sikre et mangfoldigt boligmarked med både almene boliger, private lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger – frem for løbende at indføre midlertidige eller fragmenterede løsninger. En sammenhængende boligpolitik er en afgørende faktor for at imødekomme det fremadrettede boligbehov i de større byer såvel som i resten af landet.

#### Mulighed for at overstige maksimumsbeløbet

EjendomDanmark ser positivt på, at der med lovforslaget åbnes mulighed for at overstige maksimumsbeløbet for opførelse af almene boliger i kommuner med særligt høje boligpriser. Det er et vigtigt skridt i retning af at tilpasse rammerne for alment byggeri til de faktiske byggeomkostninger i de større byområder, hvor det hidtidige maksimumsbeløb i praksis har begrænset mulighederne for at realisere projekter.

Muligheden for at overskride maksimumsbeløbet med op til 10 pct. kan bidrage til, at flere projekter, som i dag er økonomisk vanskelige at gennemføre, igen bliver realiserbare. Samtidig vil EjendomDanmark pege på, at byggeomkostningerne i visse områder kan ligge væsentligt over de nuværende rammer, hvorfor det er væsentligt, at niveauet løbende vurderes i forhold til markedsudviklingen.

EjendomDanmark bemærker endvidere, at finansieringen af den del af anskaffessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, foreslås løftet via kommunale tillægslån. Det er positivt, at der følger et finansieringsredskab med, men der er samtidig behov for opmærksomhed på, at kommunernes økonomiske råderum kan få betydning for, hvorvidt ordningen i praksis kan anvendes bredt. Det bør derfor sikres, at ordningen understøtter en reel realisering af almene boligprojekter i de områder, hvor behovet er størst.

#### Forenkling af procedurer ved afhændelse og sammenlægning

EjendomDanmark anerkender intentionen om at forenkle procedurerne for afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger. Lange og komplekse godkendelsesprocesser kan i praksis forsinke nødvendige omdannelser og tilpasninger af den eksisterende boligmasse og dermed udgøre en barriere for realisering af boligprojekter. En mere smidig og forudsigelig proces kan bidrage til, at projekter kan gennemføres hurtigere og mere effektivt, uden at det går på kompromis med de overordnede hensyn bag reguleringen.

EjendomDanmark håber, at ovenstående bemærkninger kan bidrage konstruktivt til det videre arbejde med lovforslaget. EjendomDanmark står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye  
Politisk direktør, EjendomDanmark