

Social- og Boligstyrelsen  
Lerchesgade 35, 5  
5000 Odense C

*20. februar 2026*

## **Selveje Danmarks hørings svar til forslag om ændring af lov om almene boliger m.v.**

Selveje Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslaget om ændring af lov om almene boliger m.v.

Selveje Danmark repræsenterer som høringspart de selvejende non-profit organisationer på velfærdsområdet. Selveje Danmarks cirka 300 medlemsorganisationer møder mennesker i udsathed eller sårbare positioner på forskellige tidspunkter og stadier af deres liv.

Vores medlemsorganisationer driver og udvikler almene boliger og friplejehjem med et tydeligt socialt og samfundsmæssigt formål. De selvejende organisationer er organiseret som fonde, foreninger eller selvejende institutioner og arbejder inden for deres vedtægtsbestemte formål ofte i tæt samarbejde med kommuner og civilsamfund.

Lovforslaget indeholder en række initiativer, som Selveje Danmark overordnet anerkender; herunder ambitionen om forenkling og en mere målrettet anvendelse af Fonden for blandede byer. Samtidig finder vi det nødvendigt at fremhæve en række forhold, som har særlig betydning for selvejende og non-profit aktører.

Selveje Danmark har på baggrund af dialog med medlemsorganisationer samlet nedenstående bemærkninger og anbefalinger.

### **Overordnede anbefalinger**

Selveje Danmark finder det nødvendigt:

- at der sikres en rimelig risikodeling mellem kommuner og boligorganisationer i ordninger vedrørende særligt billige boliger
- at der indføres fleksibilitet ved manglende kommunal anvisning, så boligorganisationer ikke pålægges uforholdsmæssig økonomisk risiko
- at støtteordningen til seniorbofællesskaber udvides til også at omfatte almene ældreboliger
- at der fastsættes nationale retningslinjer for kommunal praksis ved afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger
- at eventuelle påbud om lånekonvertering for støttede friplejehjem forudsætter individuel vurdering og proportionalitet
- at der sikres forudsigelige og stabile finansieringsvilkår for både støttede og ustøttede friplejehjem

## **Fonden for blandede byer og særligt billige boliger**

Selveje Danmark anerkender ambitionen om at styrke indsatsen for borgere i hjemløshed og borgere med lav betalingsevne. Ordningerne for særligt billige boliger og midlertidig huslejenedsættelse er centrale redskaber i realiseringen af Housing First-tilgangen.

Vi er imidlertid bekymrede for, at lovforslaget samlet set flytter en betydelig økonomisk risiko over på de ikke-offentlige organisationerne.

Kravet om fuld kommunal anvisningsret kombineret med pligt til indbetaling til Fonden for blandede byer ved manglende kommunal anvendelse skaber driftsmæssig usikkerhed. For mindre selvejende organisationer kan selv midlertidige udsving i form af tomgangsleje få alvorlige konsekvenser.

Selveje Danmark anbefaler, at der indføres større fleksibilitet ved perioder med manglende kommunal anvisning, herunder mulighed for midlertidig alternativ udlejning uden økonomisk sanktion.

Det er samtidig afgørende, at der sikres en tydelig kobling mellem boligtilskud og kommunal forpligtelse til samtidig social indsats. Boliger kan ikke stå alene, hvis målet er varige løsninger.

## **Seniorbofællesskaber**

Selveje Danmark ser positivt på etableringen af en ny støtteordning til seniorbofællesskaber.

Det er imidlertid en væsentlig begrænsning, at ordningen alene omfatter almene familieboliger og udelukker almene ældreboliger.

Erfaringer fra selvejende organisationer viser, at almene ældreboliger ofte udgør den mest hensigtsmæssige ramme for etablering af forebyggende seniorbofællesskaber med fokus på fællesskab, tryghed og selvhjulpethed.

Selveje Danmark anbefaler derfor, at støtteordningen udvides til også at omfatte almene ældreboliger, når disse indrettes som seniorbofællesskaber.

## **Maksimumsbeløbet og mulighed for kommunalt tillægslån**

Selveje Danmark hilser det velkomment, at der med lovforslaget skabes mulighed for at forhøje maksimumsbeløbet, samt i kommuner med særligt høje boligpriser, at godkende en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet via et kommunalt tillægslån.

Udviklingen i bygge- og grundomkostninger samt skærpede klimakrav har i en årrække gjort det vanskeligt at realisere almene projekter inden for de gældende rammer. Dette gælder i særlig grad i de større bykommuner, hvor også selvejende aktører oplever betydelige barrierer for at etablere nye almene boliger og friplejehjem.

Den foreslåede model, hvor den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet, finansieres via et kommunalt tillægslån uden huslejeeffekt, bidrager til at sikre realiserbarheden af projekter i områder med høje omkostninger og til at undgå u hensigtsmæssige besparelser på kvalitet, bæredygtighed og funktionalitet. Samtidig understøttes et socialt bæredygtigt huslejeniveau.

Selveje Danmark vurderer, at ordningen kan styrke mulighederne for at opføre almene boliger i hele landet og dermed bidrage til den blandede by.

Det er imidlertid afgørende, at kommunernes anvendelse af ordningen sker på baggrund af klare og gennemsigtige kriterier, og at praksis bliver forudsigelig. For selvejende organisationer, der arbejder med langsigtede investeringshorisonter og begrænsede økonomiske reserver, er stabile og gennemsikrelige finansieringsrammer en forudsætning for at kunne indgå i nye projekter.

Det er afgørende, at de forbedrede finansieringsmuligheder også omfatter støttede friplejeboliger, som i dag er underlagt tilsvarende finansieringsrammer som almene boliger. Hvis muligheden for at overstige maksimumsbeløbet alene tilkommer almene boliger, risikerer det at skabe en konkurrenceforvridning og et økonomisk incitament for kommunerne til at prioritere almene løsninger frem for samarbejde med selvejende aktører.

Selveje Danmark anbefaler derfor, at der sikres tilsvarende mulighed for støttede friplejeboliger, så der opretholdes lige og fair finansieringsvilkår.

Også i relation til ustøttede friplejeboliger er der behov for opmærksomhed på konkurrencevilkårene. Selvom disse ikke modtager offentlig støtte, hænger de økonomiske rammer for opførelse tæt sammen med reglerne om lejefastsættelse, som indirekte påvirkes af rammerne for almene boliger. Det er derfor afgørende, at lovforslaget ikke medfører en utilsigtet skævvridning mellem offentlige og ikke-offentlige tilbud.

Det vil være uhensigtsmæssigt og i modstrid med ønsket om mangfoldighed og samarbejde på tværs af offentlige og ikke-offentlige aktører.

## **Overførsel af beslutningskompetence til kommunerne**

Lovforslaget indebærer, at ministerens godkendelse ved afhændelse, nedrivning og sammenlægning af almene boliger bortfalder.

Selveje Danmark anerkender ønsket om forenkling, men finder det afgørende, at decentraliseringen ikke fører til betydelige forskelle i praksis mellem kommuner.

Fraværet af en statslig "second opinion" kan svække retssikkerheden og skabe usikkerhed om langsigtede investeringer for selvejende aktører.

Selveje Danmark anbefaler, at der fastsættes nationale retningslinjer for kommunal praksis samt sikres systematisk inddragelse af Landsbyggefonden og boligorganisationer i beslutningsprocesserne, så det sikres, at beslutningen hviler på et veldokumenteret og nationalt ensartet beslutningsgrundlag.

## **Støttede friplejehjem – lånekonvertering**

Selveje Danmark finder det nødvendigt at fremhæve en væsentlig bekymring vedrørende muligheden for påbud om lånekonvertering for støttede friplejehjem.

Støttede friplejehjem er etableret på baggrund af konkrete statslige tilsagn og kendte finansieringsvilkår. Et efterfølgende påbud om konvertering indebærer et indgreb i allerede disponeret og risikovurderet finansiering.

Selv om friplejehjemmene har modtaget støtte, er de fortsat ikke omfattet af almenboliglovens kollektive risikoudligning, har ikke adgang til Landsbyggefonden og bærer fuld risiko for belægning og driftsudsving.

Et generelt påbud om lånekonvertering kan derfor indebære en forringelse af den økonomiske robusthed og i sidste ende påvirke kvaliteten af plejen.

Selveje Danmark anbefaler, at eventuelle konverteringskrav:

- baseres på individuel økonomisk vurdering,
- forudsætter dokumenteret økonomisk fordel
- og gennemføres i dialog med den enkelte friplejeleverandør.

## **Afsluttende bemærkninger**

Almene boliger og friplejehjem for udsatte og ældre borgere er en central del af velfærdssamfundets sociale infrastruktur.

Selvejende non-profit organisationer er langsigtede og ansvarlige aktører, men deres mulighed for at bidrage forudsætter forudsigelige rammevilkår, proportional regulering og rimelig risikodeling.

Selveje Danmark håber, at ovenstående bemærkninger vil indgå i det videre lovarbejde.

Hvis høringsvaret giver anledning til spørgsmål, står Selveje Danmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jon Krog

Branchedirektør, Selveje Danmark