

**Arbejdsgruppe om midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb for alment byggeri**

august 2022



**Arbejdsgruppe om midlertidig forhøjelse af  
maksimumsbeløb for alment byggeri**

August 2022

Arbejdsgruppe om midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb for alment byggeri

August 2022

I tabeller kan afrunding medføre,  
at tallene ikke summer til totalen.

Henvendelse om publikationen  
kan ske til:  
Indenrigs- og Boligministeriet  
Stormgade 2-6  
1470 København K  
T 72 28 24 00

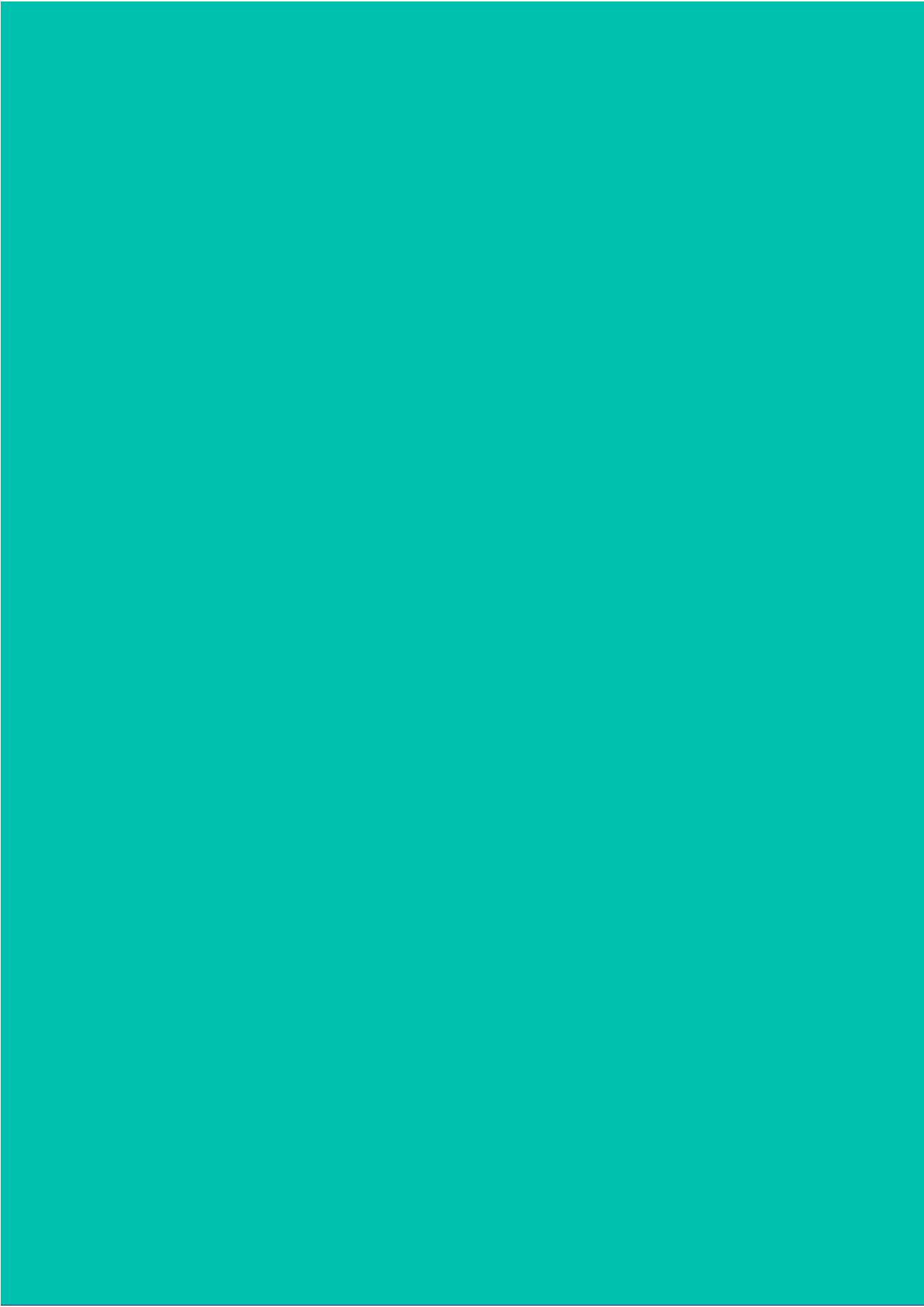
Elektronisk Publikation:  
ISBN: 978-87-94210-18-8

Publikationen kan hentes på  
Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:  
[www.im.dk](http://www.im.dk)

## Indhold

Indledning og sammenfatning .....	7
1.1 Indledning.....	7
1.2 Sammenfatning .....	8
Udviklingen i bygge- og anlægssektoren.....	12
2.1 Højt kapacitetspres men høje byggeomkostninger og rentestigning forventes at dæmpe aktiviteten .....	12
Gældende regler om etablering af almene boliger.....	15
3.1 Indledning.....	15
3.2 Finansiering af almene boliger, maksimumsbeløb og beslutningskompetence.....	15
3.3 Processuel regulering af almene byggeprojekter .....	18
Konsekvenser af stigende byggeomkostninger .....	20
4.1 Indledning.....	20
4.2 Udviklingen i priser på byggematerialer.....	20
4.3 Tilsagn til almene byggeprojekter .....	21
4.4 Overgang til skema B.....	23
4.5 Vurdering af betydningen af de stigende byggepriser .....	24
4.6 BL – Danmarks Almene Boligers undersøgelse .....	25
Forslag til midlertidig ændring af regler for maksimumsbeløb for alment byggeri .....	27
5.1 Indledning.....	27
5.2 Godkendelse af en højere anskaffelsessum end maksimumsbeløbet.....	28
5.3 Finansiering af overskridelse af maksimumsbeløbet.....	30
5.4 Fremrykning af regulering af maksimumsbeløbet.....	32
Konsekvenser for kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren .....	35
6.1 Indledning.....	35
6.2 Aktivitetsvirkning af arbejdsgruppens forslag .....	36

Redaktionen er afsluttet den 31. august 2022.



# Kapitel 1

## Indledning og sammenfatning

---

### 1.1 Indledning

Som følge af den aktuelle konjunktursituation er bygge- og anlægsbranchen præget af et betydeligt kapacitets- og prispres. Høje energipriser og fremgangen i byggeaktiviteten har ført til kraftige stigninger i priserne på byggematerialer. Ligeledes er beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren steget. Situationen har medført, at det er vanskeligt for almene boligorganisationer at gennemføre alment nybyggeri grundet, at anskaffelsessummen for mange almene nybyggerier overstiger det lovbestemte maksimumsbeløb, som årligt fastsætter, hvor dyrt alment nybyggeri må være.

BL – Danmarks Almene Boliger offentliggjorde i februar 2022 en undersøgelse, som viser, at boligorganisationer i stadig stigende omfang ikke kan gennemføre deres byggerier, fordi anskaffelsessummen med de nuværende byggepriser ikke kan holdes inden for maksimumsbeløbet. Undersøgelsen viser, at problemstillingen er særligt udbredt i yderområder. Resultatet skal ses på baggrund af, at maksimumsbeløbet for alment byggeri har en indbygget automatisk konjunkturregulerende virkning, idet byggeriet af almene boliger reduceres, når byggepriserne bliver for høje.

Som led i finanslovsaftalen for 2022 blev det aftalt at lægge en dæmper på kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren ved dels at udskyde byggeaktiviteten som følge af almene renoveringsprojekter med tilsagn i 2022 til senere, dels at forlænge perioden, som boligorganisationer har til at projektere og udbyde byggearbejder, med op til 36 måneder. Hensigten med den sidste ændring er, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri kan udskyde udbuddet af byggearbejderne til et senere tidspunkt, hvor kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren aftager.

Med henblik på at afhjælpe situationen for boligorganisationer, hvis boligprojekter ikke kan gennemføres som følge af de stigende byggevarepriser, blev der i forbindelse med 1. behandlingen af L 136, som udmønter *Aftale om Fonden for blandede byer*, indsat en hjemmel i almenboligloven, som bemyndiger indenrigs- og boligministeren til, efter forhandling med finansministeren, at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen for en nærmere fastsat periode kan godkende en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet, med op til 20 pct.

På den baggrund er *Arbejdsgruppe om midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb for alment byggeri* nedsat med henblik på at belyse, hvordan ovennævnte hjemmel nærmere skulle fastsættes. Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Indenrigs- og Boligministeriet, Finansministeriet og Bolig- og Planstyrelsen. Med denne afrapportering fremlægger arbejdsgruppen resultatet af arbejdet.

Afrapporteringen er opdelt i kapitler. Kapitel 2 beskriver den aktuelle konjunktursituation i bygge- og anlægsbranchen. I kapitel 3 og 4 beskrives de relevante regler for opførelse og finansiering af almene boliger, regulering af byggeprocessen og betydningen af de stigende byggepriser for gennemførelsen af almene byggeprojekter. I kapitel 5 præsenteres arbejdsgruppens forslag for en overskridelse af maksimumsbeløbet, mens kapitel 6 beskriver aktivitetsvirkningen af det fremlagt forslag.

## 1.2 Sammenfatning

I Kapitel 2 beskrives konjunkturudviklingen i bygge- og anlægssektoren i de senere år. I 2021 og 2022 steg boliginvesteringerne med henholdsvis 9,1 og 9,9 pct. Investeringer i andre bygninger har også været stigende. Den stærke aktivitet har ført til, at der opleves kapacitetspres i bygge- og anlægssektoren.

De meget høje energipriser og fremgangen i byggeaktiviteten har ført til kraftige stigninger i priserne på byggematerialer, som i 1. kvartal 2022 lå 11,3 pct. over niveauet i samme kvartal året før. Ligeledes er beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren steget til et niveau, der er højere end i 2008, hvor beskæftigelsen senest toppede.

Aktuelt er bygge- og anlægsbranchen præget af et betydeligt kapacitets- og prispres. Der er udsigt til, at presset stagnerer i 2022 og 2023, som følge af de aktuelt høje priser og det stigende renteniveau. Der er dog stor usikkerhed om den fremtidige udvikling.

I kapitel 3 og 4 beskrives det, hvordan det er kommunalbestyrelsen, som vurderer behovet for nye almene boliger, og som meddeler tilsagn på egne og statens vegne om støtte til byggeriet. Forud for byggeriets påbegyndelse skal kommunalbestyrelsen godkende byggeriet. Indberetningen skal indeholde et færdigprojekteret byggeri med priser fastsat efter udbud. Der er fastsat en frist på 15 måneder fra den almene boligorganisation får tilsagn om støtte, til den skal indberette byggeriet med henblik på kommunalbestyrelsens godkendelse. Som nævnt ovenfor, har kommunen fra 1. januar 2022 fået mulighed for at forlænge denne frist med op til 36 måneder. Ved godkendelsen fastsættes byggeriets anskaffelsessum, som skal ligge inden for maksimumsbeløbet.

De stigende byggepriser indebærer en udfordring i forhold til at holde anskaffelsessummen under maksimumsbeløbet og få godkendt påbegyndelse af byggeriet. Analyse af data fra Bolig- og Planstyrelsens informations- og forvaltningssystem BOSSINF viser, at fremdriften i almene byggeprojekter er blevet bremsset sammenlignet med tidligere. Det anslås, at der er omkring 1.400 almene boliger med tilsagn før 1. januar 2022, som er gået i stå, fordi anskaffelsessummen ikke kan holdes inden for maksimumsbeløbet.

I kapitel 5 præsenteres arbejdsgruppens forslag med henblik på at håndtere den nuværende problemstilling i forhold til igangsættelse af alment nybyggeri. Arbejdsgruppen skelner mellem byggerier med tilsagn før og efter 1. januar 2022. Det skal ses på baggrund af, at der med virkning fra 1. januar 2022 blev åbnet mulighed for, at fristen for indberetning af almene nybyggerier med henblik på påbegyndelse kan udskydes med op til 36 måneder. Boligorganisationer med projekter med tilsagn meddelt efter 1. januar



2022 har haft mulighed for at planlægge udviklingen af projektet, så udbuddet udskydes til et senere tidspunkt, hvor byggepriserne har et mere normalt leje.

På den baggrund foreslår arbejdsgruppen som *det første*, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at godkende en anskaffelsessum, som er op til 20 pct. højere end maksimumsbeløbet for alment byggeri med tilsagn før 1. januar 2022.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at overskridelsen er nødvendig. På den baggrund skal det være en betingelse for at få godkendt overskridelse af maksimumsbeløbet, at der foreligger dokumentation for, at byggeprojektet er gennemgået med henblik på besparelser for at nedbringe anskaffelsessummen.

Det foreslås, at der fastsættes en landsdækkende ramme på 1.400 boliger, som administreres af Landsbyggefonden. Det indebærer, at kommunalbestyrelsen skal have Landsbyggefondens godkendelse til at forhøje anskaffelsessummen.

Arbejdsgruppen vurderer, at anskaffelsessummen for de 1.400 boliger vil blive forhøjet med ca. 250 mio. kr. svarende til 10 pct. af maksimumsbeløbet for de pågældende byggerier. Igangsætningen af byggeriet af de 1.400 almene boliger vurderes at give aktivitet i bygge- og anlægssektoren svarende til 2,8 mia. kr.

Arbejdsgruppen opstiller to modeller for finansiering af anskaffelsessummerne ud over maksimumsbeløbet:

**Tabel 1.1**

**Modeller for finansiering af forhøjelse af maksimumsbeløbet**

	Beskrivelse	Fordele	Ulemper
Model 1: Kommunal finansiering	Kommunen finansierer forhøjelsen af anskaffelsessummen. Finansieringen sker ved et særligt lån, som ydes på samme vilkår som grundkapitallån*.	Stærkt økonomisk incitament for kommunen til at vurdere, om forhøjelsen er nødvendig.	Risiko for at et begrænset antal boliger får godkendt en højere anskaffelsessum.
Model 2: Finansiering via Landsbyggefonden	Modellen baserer sig på model 1, men med den tilføjelse af Landsbyggefonden medfinansierer forhøjelsen af anskaffelsessummen med 90 pct., mens kommunen finansierer 10 pct. af lånet svarende til grundkapitalprocenten**.	Rammen på 1.400 boliger forventes udfyldt.	Landsbyggefondens statslån forhøjes marginalt.

Anm.: Modellerne er nærmere beskrevet i kapitel 5. \*Grundkapitallån klassificeres som et træk på kommunens likviditet. Kommunerne skal således ikke anvende anlægsramme til lånet. \*\*Det vil medføre, at Landsbyggefonden vil få et marginalt behov for at forøge sit statslån og udskyde tidspunkt for, at fondens økonomi balancerer.

For *det andet* foreslår arbejdsgruppen en fremrykning af pristalsreguleringen af de gældende maksimumsbeløb pr. 1. september 2022. Efter gældende regler reguleres maksimumsbeløbene en gang årligt den 1. januar i året med nettoprisindekset for september måned året før og lønindekset for den private sektor for 2. kvartal ligeledes året før.

Den stærke fremgang i bygge- og anlægssektoren i 2021 og 2022, jf. kapitel 2, har betydet, at priserne på byggevarer er steget stærkt og tidligere end priserne i økonomien generelt er steget. Reguleringen af maksimumsbeløbet halter derfor efter de aktuelle priser i bygge- og anlægssektoren.

På den baggrund foreslås det, at maksimumsbeløbet reguleres pr. 1. september 2022 for månederne september til december 2022 på baggrund af de senest offentliggjorte netto-prisindeks og lønindeks. Reguleringen udgør en forhøjelse på 5,5 pct. Maksimumsbeløbet reguleres igen den 1. januar 2023 i overensstemmelse med de gældende regler.

Arbejdsgruppen vurderer, at fremrykningen af reguleringen af maksimumsbeløbet vil medføre en forhøjelse af anskaffelsessummen for byggerier, som godkendes til påbegyndelse i de 4 sidste måneder af 2022 på 225 mio. kr. Der vil i vidt omfang være tale om en fremrykning af godkendelse til påbegyndelse byggeriet, idet maksimumsbeløbet ved gældende regler bliver reguleret pr. 1. januar 2023.

De samlede økonomiske konsekvenser af arbejdsgruppens forslag er opsummeret nedenfor:

Tabel 1.2

**Økonomiske konsekvenser af forslag om overskridelse af maksimumsbeløbet med op til 20 pct. og fremrykket regulering af maksimumsbeløb.**

	I alt (mio. kr)
<b>Samlet anskaffelsessum før regulering</b>	
Overskridelse af maksimumsbeløb for 1.400 boliger	0
Fremrykket regulering af maksimumsbeløb	4.095
<b>Samlet anskaffelsessum efter regulering</b>	
Overskridelse af maksimumsbeløb for 1.400 boliger	2.758
Fremrykket regulering af maksimumsbeløb	4.320
<b>Samlet ekstra aktivitet som følge af forslagene</b>	<b>2.983</b>

Anm.: Det er forudsat, at de 1.400 almene boliger som omfattes af forslaget om overskridelse af maksimumsbeløbet ikke vil blive opført uden forslaget, mens det er forudsat at almene boliger omfattet af den fremrykkede regulering opføres uanset forslaget. Der henvises til kapitel 5

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen baseret på udtræk fra BOSSINF samt egne beregninger

Såfremt det besluttes midlertidigt at åbne mulighed for at overskride maksimumsbeløbet for etableringen af 1.400 almene boliger samt fremrykke reguleringen af maksimumsbeløbet, vil beslutningen give anledning til øgede boliginvesteringer for 0,9 mia. kr. i 2023, 1,2 mia. kr. i 2024 og 0,9 mia. kr. i 2025. Herudover skønnes det isoleret set at øge kapacitetspresset i økonomien med ca. 0,05 pct. af BNP, samt øge den samlede efterspørgsel efter arbejdskraft med ca. 600-900 personer om året i 2023-2025, hvilket

omtrent svarer til 1/4-1/2 pct. af beskæftigelsen i bygge- og anlægsbranchen. Aktivitetsvirkningen er opsummeret i tabel 1.3.

**Tabel 1.3****Aktivitetsvirkning af forslag om overskridelse af maksimumsbeløbet med op til 20 pct. og fremrykket regulering af maksimumsbeløb.**

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Effekt på boliginvesteringer, mio. kr.	0	895	1193	895
Virkning på outputgab, pct. af BNP	0,00	0,05	0,05	0,05
Beskæftigelsesvirkning, personer	0	600	900	700

Anm.: Virkningen på outputgab og beskæftigelsen er beregnet på ADAM-modellen, og afspejler den isolerede virkning på efterspørgslen og kapacitetspresset i økonomien. Virkningen på outputgab er afrundet til nærmeste 0,05 pct. af BNP, mens beskæftigelsesvirkningen er afrundet til nærmeste 100 personer.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen og Finansministeriet.

# Kapitel 2

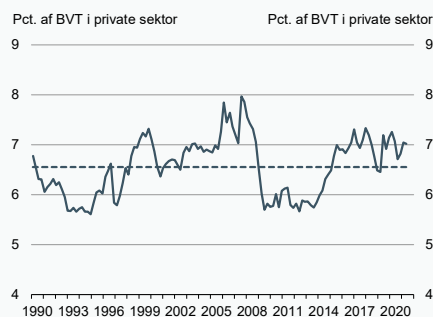
## Udviklingen i bygge- og anlægssektoren

### 2.1 Højt kapacitetspres men høje byggeomkostninger og rentestigning forventes at dæmpe aktiviteten

I de seneste år har der været en kraftig fremgang i aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen. Der har navnlig været stærk vækst i boliginvesteringerne, som i 2021 og 2022 steg med henholdsvis 9,1 og 9,9 pct. Samtidig voksede investeringerne i andre bygninger og anlæg med 0,3 og 7,7 pct. i 2020 og 2021. Ifølge de seneste nationalregnskabstal fra Danmarks Statistik var der en kraftig fremgang i boliginvesteringerne på 6,8 pct. i 1. halvår af 2022 i forhold til 2. halvår 2021, mens de øvrige bygge- og anlægsinvesteringer voksede 4,5 pct. Det har ført til, at aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen i løbet af 2020 og 2021 har udgjort omtrent 7 pct. af BVT<sup>1</sup> i den private sektor, hvilket er højt i forhold til de seneste årtier, *jf. figur 2.1.*

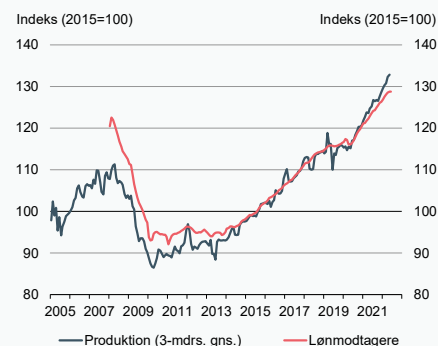
Figur 2.1

#### BVT i bygge- og anlægsbranchen som andel af den private sektor



Figur 2.2

#### Produktionen og antal lønmodtagere inden for bygge- og anlæg er højt



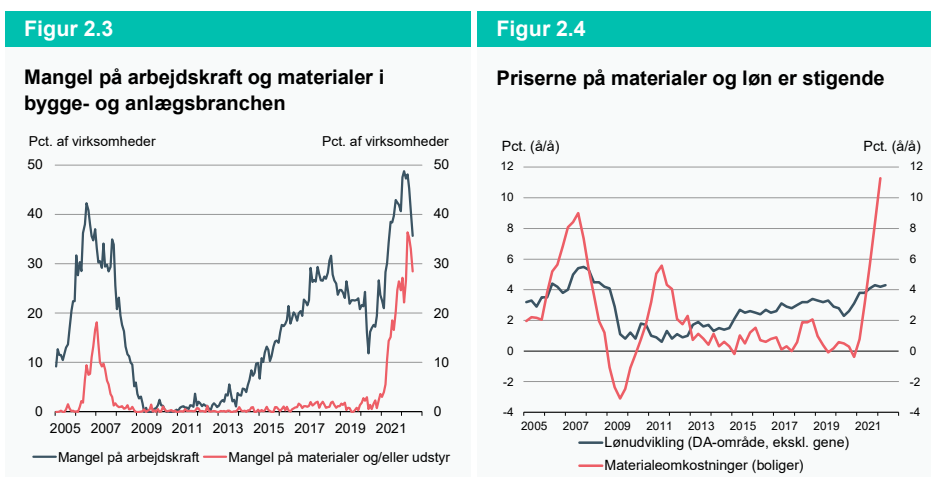
Anm.: Den stiplede linje i figur 1 viser gennemsnittet fra 1. kvartal 1990 til 1. kvartal 2022. I figur 2 er produktionen vist som tremåneders glidende gennemsnit som følge af store månedlige udsving.  
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Fremgangen har også givet sig udslag i en betydelig stigning i byggebeskæftigelsen, hvor antallet af beskæftigede lønmodtagere i bygge- og anlægsbranchen er steget med godt 16.000 personer siden februar 2020 til et niveau, der er højere end i 2008, *jf. figur 2.2.*

<sup>1</sup> Bruttoværditilvæksten

Den stærke aktivitet har ført til, at andelen af virksomheder inden for bygge- og anlægssektoren, der angiver mangel på arbejdskraft som et produktionsbegrænsende forhold, længe har været høj. I maj nåede andelen det højeste niveau nogensinde, men er dog sidenhen faldet betydeligt. Niveaulet er imidlertid fortsat relativt højt.

Manglen på materialer og/eller udstyr er også steget til et forholdsvis højt niveau, svarende til 28 pct. af virksomhederne, *jf. figur 2.3*. Også her har der henover sommeren været fald.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Vedvarende mangel på arbejdskraft i bygge- og anlægssektoren slår normalt igennem på lønningerne i branchen, hvor lønstigningstakten i 2. kvartal nåede 4,3 pct. sammenlignet med året før. De meget høje energipriser og fremgangen i byggeaktiviteten har ført til kraftige stigninger i priserne på byggematerialer, som i 1. kvartal 2022 lå 11,3 pct. over niveauet i samme kvartal året før, *jf. figur 2.4*.

Aktuelt er bygge- og anlægsbranchen således præget af et betydeligt kapacitets- og prispres. De kraftige stigninger i materialeomkostningerne ventes, sammen med rentestigningerne, og den deraf følgende udsigt til en afmatning på boligmarkedet, at lægge en dæmper på boliginvesteringerne. De erhvervsmæssige bygge- og anlægsinvesteringer vil ligeledes kunne blive påvirket af de kraftige stigninger i omkostningerne samt de højere finansieringsomkostninger. Samtidig er vækstudsigterne for 2023 generelt svækket i den seneste tid. Denne udvikling er også afspejlet i konjunkturbarometret for bygge- og anlægsbranchen, som er gået tilbage siden foråret.

På trods af udsigt til en vis afmatning i bygge- og anlægsaktiviteten er det dog forventningen, at aktiviteten i bygge- og anlægsbranchen fortsat vil være på et relativt højt ni-

veau i 2022 og 2023. De høje byggeomkostninger, stigende renter samt øgede energi-priser og generel usikkerhed som følge af Ruslands invasion af Ukraine, har dog øget risikoen for en mere brat opbremsning i byggeriet.

# Kapitel 3

## Gældende regler om etablering af almene boliger

---

### 3.1 Indledning

I dette afsnit beskrives de gældende regler for etablering af almene boliger, herunder beslutningskompetence, finansieringsregler, maksimumsbeløb samt processuelle regler.

### 3.2 Finansiering af almene boliger, maksimumsbeløb og beslutningskompetence

Almene boliger finansieres ved et beboerindskud, et kommunalt grundkapitallån og et statsgaranteret realkreditlån, hvortil staten yder ydelsesstøtte. Kommunalbestyrelsen stiller over for staten en regaranti for lånet, som omfatter den yderste del af belåningen (den del af lånet, der på tidspunktet for lånet optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi).

Anskaffessummen for et alment byggeri omfatter alle udgifter forbundet med byggeriet – det vil sige grundudgifter, tilslutningsafgifter m.v., rådgiver og projekteringsudgifter, håndværker og materialeudgifter m.v. Udgifter opgøres inklusive moms.

Beboerindskuddet udgør 2 pct. af anskaffessummen.

Den kommunale grundkapital<sup>2</sup> er fastsat efter særlige regler frem til 2026. Grundkapitalen for almene familieboliger er differentieret med hensyn til den gennemsnitlige boligstørrelse med henblik på at fremme etablering af mindre familieboliger, jf. tabel 3.1. Grundkapitalen for almene ældreboliger og almene ungdomsboliger udgør 10 pct. uanset gennemsnitlig boligstørrelse.

---

<sup>2</sup> Den kommunale grundkapital omtales også som grundkapitallån.

Tabel 3.1

## Den kommunale grundkapital frem til 31. december 2026

Boligtype	Grundkapitalen andel af anskaffessummen
Almene familieboliger <sup>1)</sup> :	
Gennemsnitlig boligstørrelse under 90 m <sup>2</sup>	8 pct.
Gennemsnitlig boligstørrelse på mellem 90 m <sup>2</sup> og 105 m <sup>2</sup>	10 pct.
Gennemsnitlig boligstørrelse på 105 m <sup>2</sup> og derover	12 pct.
Almene ungdomsboliger	10 pct.
Almene ældreboliger	10 pct.

Anm.: 1) Den kommunale grundkapital for almene familieboliger differentieres på baggrund af den gennemsnitlige boligstørrelse for de almene familieboliger i byggeprojektet.

Kilde: Bekendtgørelse nr. 1877 af 27. september 2021 af lov om almene boliger m.v.

Det statsgaranterede lån dækker finansieringen af den resterende del af anskaffessummen – det vil sige 90 pct. for familieboligprojekter med gennemsnitlig boligstørrelse under 90 m<sup>2</sup>, 88 pct. for familieboligprojekter mellem 90 og 105 m<sup>2</sup> og for ældre- og ungdomsboliger og 86 pct. for familieboligprojekter med gennemsnitlige boligstørrelser på 105 m<sup>2</sup> og derover.

Ydelsen på realkreditlånet betales af beboerne over huslejen som et fast årligt beløb på 2,8 pct. af anskaffessummen, som indekseres<sup>3</sup>. Den resterende del af ydelsen på lånet betales af staten og Landsbyggefonden som ydelsesstøtte til boligafdelingen. Dermed er beboernes betaling uafhængig af lånetype og renteniveau, mens statens betaling (eller indtægt ved meget lav eller negativ rente) afhænger af lånetype og renteniveau. Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri er udformet som et bidrag på 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Endelig ydes der et løbende ungdomsboligbidrag til nedbringelse af huslejen i ungdomsboliger, når lejeren tilhører personkredsen for ungdomsboliger. Ungdomsboligbidraget finansieres med 20 pct. af kommunalbestyrelsen og 80 pct. af staten.

Finansieringsreglerne skal ses i sammenhæng med, at det er kommunalbestyrelsen, der på egne og statens vegne giver tilsagn om støtte til at etablere nye almene boliger.

Den kommunale medfinansiering af alment byggeri i form grundkapitallån og regaranti for lån skal give kommunerne et økonomisk incitament til nøje at overveje, om der er behov for de nye almene boliger og holde anskaffessummen på et rimeligt niveau.

<sup>3</sup> I de første 20 år efter boligernes ibrugtagning indekseres beboerbetalingen med nettoprisindekset, eller hvis dette er mindre, lønindeks for den private sektor. Fra det 20. til det 45. år reguleres beboerbetalingen med 75 pct. af de nævnte indeks.



For yderligere at begrænse anskaffelsessummen er der fastsat et maksimumsbeløb, som anskaffelsessummen skal holdes inden for<sup>4</sup>.

Maksimumsbeløbene er differentieret med hensyn til geografisk placering og boligtype. Den geografiske differentiering skal tage højde for forskelle i byggeomkostninger, særligt forskelle i grundudgifter.

Maksimumsbeløbet for almene familieboliger og ungdomsboliger opgøres som et fast beløb pr. bolig og et beløb pr. kvadratmeter boligareal for at tage højde for, at det er relativt dyrere at opføre små boliger end større boliger, jf. tabel 3.2.

I forhold til ældreboliger er maksimumsbeløbet fastsat som et beløb pr. kvadratmeter. Maksimumsbeløbet for ældreboliger er højere end for familie- og ungdomsboliger<sup>5</sup> for at tage højde for de særlige indretningsudgifter forbundet med denne boligtype.

**Tabel 3.2**

**Maksimumsbeløb for alment byggeri 2022 (priser inkl. moms)**

	Hovedstads- kommuner	Udvalgte provinskommuner <sup>1)</sup>	Øvrige provinskommuner
Almen familiebolig 95 m <sup>2</sup>	2.460.010	2.125.330	1.997.620
Almen familie- eller ungdomsbolig 50 m <sup>2</sup>	1.473.160	1.289.680	1.220.020
Almen ældrebolig 65 m <sup>2</sup>	2.072.200	1.819.350 <sup>2)</sup>	1.634.100

Anm.: 1) Omfatter kommunerne Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens.

2) I kommunerne Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens udgør maksimumsbeløbet for en 65 m<sup>2</sup> ældrebolig dog 1.726.400 kr.

Kilde: BPST og egne beregninger.

Ovenstående gælder for tilsagn meddelt den 1. august 2020 og senere. Der er fortsat almene byggeprojekter, som har fået tilsagn før 1. august 2020, og som ikke er afsluttede endnu. Maksimumsbeløbet for disse projekter er fastsat som et beløb pr. kvadratmeter for alle boligtyper. Beløbet er differentieret med hensyn til geografi, hhv. familie-, ungdoms- eller ældrebolig og med hensyn til bygningsform (etagebyggeri eller lavt byggeri).

Maksimumsbeløbet pristalsreguleres en gang årligt med et indeks, hvor stigningen i netprisindekset henholdsvis stigningen i lønindekset for den private sektor over en 12-

<sup>4</sup> Kommunalbestyrelsen kan dog godkende merinvesteringer, der er nødvendige for at kunne opfylde energirammen for lavenergiklasse i bygningsreglement 2018, som går ud over maksimumsbeløbet, såfremt merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Derudover er der adgang til at overskride maksimumsbeløbet, når der inden for særlige rammer ydes grundkøbslån til et byggeri. Endelig kan kommunalbestyrelsen godkende, at maksimumsbeløbet fraviges ved opførelse af almene boliger på småøerne.

<sup>5</sup> Gælder for boliger over ca. 38 m<sup>2</sup>.

måneders periode hver vægtes med 50 pct. Ved reguleringen 1. januar lægges nettoprisindekset for september måned det foregående år og lønindekset for den private sektor i maj måned (2. kvartal) det foregående år til grund.

### 3.3 Processuel regulering af almene byggeprojekter

Etableringen af almene boliger sker i en koordineret proces mellem bygherre, der står for at planlægge og udbyde byggeprojektet, og kommunen, der godkender og giver de krævede tilsagn til støtte af byggeriet. Bygherre er typisk en almen boligorganisation, der dermed også er modtager af den støtte til byggeriet, som kommunen kan give tilsagn om.

Et projekt med etablering af almene boliger skal, jf. almenboliglovgivningen, administreres gennem indberetning i Bolig- og Planstyrelsen informations- og forvaltningssystem BOSSINF og følge en proces med tre centrale forankringspunkter: Skema A, B og C, jf. tabel 3.3.

**Tabel 3.3**

#### Procesregulering af almene byggeprojekter

Skema	Beskrivelse
Skema A	Kommunalbestyrelsen meddeler tilsagn om støtte til byggeriet via det såkaldte skema-A. Tilsagnet danner grundlag for at projektører og udbydere af byggeriet og indhente bindende priser på projektet, sikre skøde på ejendommen, der skal bygges på, mv.
Skema B	Før byggeriet kan påbegyndes, skal der fra kommunalbestyrelsen foreligge en såkaldt skema-B-godkendelse. Skema-B indberettes af boligorganisationen og indeholder en endelig beskrivelse af byggeprojektet efter byggeriet er færdigprojekteret og efter byggearbejderne har været i udbud. Ved skema-B-godkendelsen fastsættes byggeriets anskaffelsessum. Den godkendte anskaffelsessum er bindende og skal ligge inden for maksimumsbeløbet for byggeriet.
Skema C	Når byggeriet er afsluttet, godkender kommunalbestyrelsen det såkaldte skema C, der udgør byggeregnskabet for det færdige byggeri. I forbindelse med godkendelsen af skema C fastsættes den endelige anskaffelsessum for byggeriet. Den endelige anskaffelsessum danner grundlag for den endelige finansiering af byggeriet.

Anm.:

Kilde: Bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger m.v.

Kommunalbestyrelsen giver tilsagn om støtte til byggeriet. Ved tilsagnet skal kommunalbestyrelsen vurdere behovet for boligerne og tage hensyn til lejens forventede størrelse for de pågældende boliger og de udlejningsmuligheder, der følger heraf.

Kommunalbestyrelsen skal godkende skema B før byggeriet kan påbegyndes. Ved skema-B-godkendelsen godkender kommunalbestyrelsen det planlagte byggeri, og byggeriets anskaffelsessum fastsættes under hensyn til lejens størrelse og de deraf følgende

udlejningsmuligheder. Den godkendte anskaffelsessum er bindende og skal ligge inden for maksimumsbeløbet for byggeriet.

Grundlaget for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B skal foreligge senest 15 måneder efter, at kommunalbestyrelsen har givet skema-A-tilsagn til byggeriet. Med virkning fra den 1. januar 2022 har kommunalbestyrelsen dog fået mulighed for at udvide denne frist til 36 måneder for skema-A-tilsagn givet før 1. januar 2023. Fristudvidelsen skal ses på baggrund af de stigende byggepriser og er besluttet i forbindelse med finanslovsaftalen 2022<sup>6</sup>. Fristudvidelsen har til formål at give bygherre mulighed for at udskyde udbuddet af byggeprojekter til et senere tidspunkt, hvor presset på bygge- og anlægssektoren er aftaget.

Kommunalbestyrelsen kan i byggefasen godkende merudgifter for byggeriet, igen under hensyn til lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder. Kommunalbestyrelsen kan dog ikke godkende en merudgift, som indebærer en overskridelse af maksimumsbeløbet.

I forbindelse med godkendelsen af skema C fastsættes den endelige anskaffelsessum for byggeriet. Hvis byggeriet mod forventning ender med at overskride maksimumsbeløbet, er det op til bygherren/boligorganisationen at tilvejebringe den finansiering, som udgør forskellen mellem maksimumsbeløbet og byggeriets endelige anskaffelsessum. Stat eller kommune kan dermed ikke bidrage til finansiering af eventuelt opstået omkostninger, der indebærer at byggeriets maksimumsbeløb overskrides. Ligeledes vil en overskridelse af maksimumsbeløbet ikke kunne finansieres ved en højere husleje.

---

<sup>6</sup> Som led i finanslovsaftalen for 2022 blev det aftalt at lægge en dæmper på kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren ved dels at udskyde byggeaktiviteten som følge af almene renoveringsprojekter med tilsagn i 2022 til senere, dels at forlænge perioden, som boligorganisationer har til at projektere og udbyde byggearbejder, med op til 36 måneder. Hensigten med den sidste ændring er, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri kan udskyde udbuddet af byggearbejderne til et senere tidspunkt, hvor kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren aftager.

# Kapitel 4

## Konsekvenser af stigende byggeomkostninger

---

### 4.1 Indledning

I dette kapitel undersøges, om konjunkturerne i bygge- og anlægssektoren kan aflæses i Bolig- og Planstyrelsens (BPST's) data for tilsagn, bortfald, mv. af almene byggeprojekter på nuværende tidspunkt. De stigende byggepriser kan gøre det vanskeligt at overholde lovgivningens krav om, at anskaffelsessummen for alment nybyggeri ikke må overskride et nærmere fastsat maksimumsbeløb.

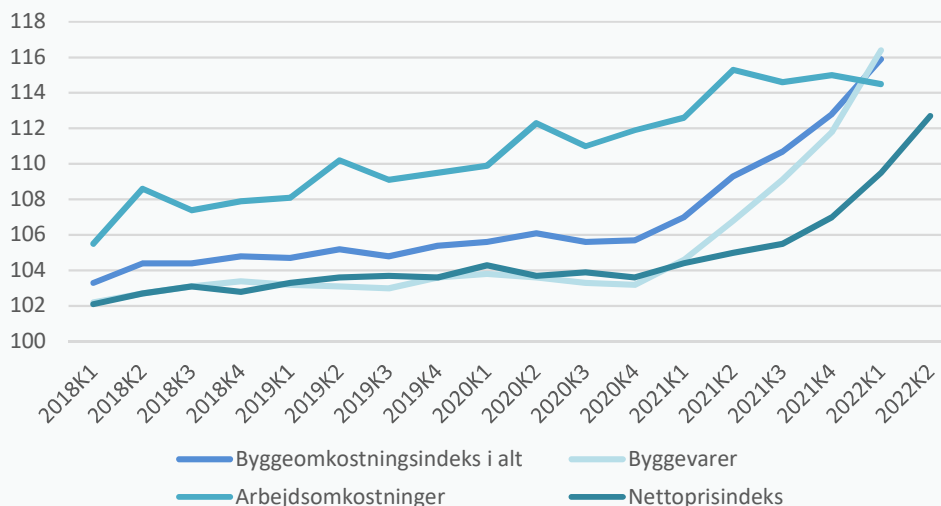
Sidst i kapitlet gives et kort resume af en analyse fra BL – Danmarks Almene Boliger om almene projekter, som er i fare for at blive bortfaldet som følge af de stigende priser.

### 4.2 Udviklingen i priser på byggematerialer

Byggeomkostningsindekset for boliger viser udviklingen i omkostninger ved at bygge bolig i Danmark. Indekset bruges i særdeleshed til prisregulering af byggekontrakter og til at følge konjunkturudviklingen (efterspørgselspresset) inden for boligbyggeriet. Byggeomkostningsindekset er sammensat af indeks på byggevarer og arbejdsomkostninger. I figur 4.1 sammenholdes udviklingen i byggeomkostningsindekset og de to underindeks med nettoprisindekset.

Figur 4.1

## Byggeomkostningsindeks og nettoprisindeks (2015=100)



Anm: Figuren viser udviklingen i priser for byggeomkostninger som omfatter arbejdsomkostninger samt byggevarerpriser i perioden 1. kvartal 2018 til 1. kvartal 2022. Herudover viser figuren udviklingen i nettoprisindekset (hvor der også er tal for 2. kvartal 2022).

Kilde: Danmarks Statistik.

Det fremgår af figur 4.1, at de viste indeks undtaget indekset for arbejdsomkostninger er steget betydeligt siden 1. kvartal 2021. Der har været store stigninger i byggevarerpriserne; alene fra 4. kvartal 2021 til 1. kvartal 2022 steg priserne med 4,1 pct. Arbejdsomkostningerne i byggeriet har ligget nogenlunde stabilt det sidste år, men på et højt niveau. Det bemærkes endvidere, at lønstigningstakten i byggeriet har været stigende og nåede 4,3 pct. i 2. kvartal, *jf. kapitel 2*. Nettoprisindekset er også steget kraftigt, men stigningen er især sket det sidste halve år. Indekset steg 6,7 pct. de første 6 måneder af 2022.

De stigende byggevarerpriser kan påvirke anskaffelsespriserne på alment nybyggeri i en grad, der kan føre til bortfald af projekter (fordi maksimumsbeløbet ikke kan overholdes), eller til forsinkelser af byggeriet (og dermed manglende overholdelse af 15-måneders fristen for indberetning af skema B i det sagsunderstøttende it-system BOSSINF).

### 4.3 Tilsagn til almene byggeprojekter

Antallet af tilsagn i et givent år omfatter projekter på skema A, B, C (i BOSSINF) samt bortfaldene projekter. Det fremgår af tabel 4.1, at antallet af almene byggeprojekter, som har fået tilsagn i 2021, er 4.426. Niveaulet svarer stort set til antallet af tilsagn i de foregående år. Af de 4.426 boliger er 190 boliger bortfaldet, hvilket svarer til 6 projekter *jf. tabel 4.1*.

Tabel 4.1

## Antal tilsagn fordelt på geografi samt status i BOSSINF-systemet

Antal projekter		2018	2019	2020	2021	2022 (jan-aug)
Skema A	1) Hovedstadsregionen	2	2	4	21	3
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	0	0	5	9	6
	4) Øvrig provins	0	1	10	38	13
	I alt	2	3	19	68	22
Skema B, C	1) Hovedstadsregionen	22	25	23	12	2
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	18	29	36	23	2
	4) Øvrig provins	89	67	49	29	3
	I alt	129	121	108	64	7
Bortfald	1) Hovedstadsregionen	1	1	1	0	0
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	1	1	3	1	0
	4) Øvrig provins	8	8	7	5	0
	I alt	10	10	11	6	0
I alt	141	134	138	138	29	
<b>Antal boliger</b>						
Skema A	1) Hovedstadsregionen	70	40	95	751	184
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	0	0	113	256	222
	4) Øvrig provins	0	45	255	1.132	310
	I alt	70	85	463	2.139	716
Skema B, C	1) Hovedstadsregionen	743	2.627	1.291	646	170
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	1.253	1.739	1.765	699	85
	4) Øvrig provins	2.220	2.099	1.202	752	126
	I alt	4.216	6.465	4.258	2.097	381
Bortfald	1) Hovedstadsregionen	74	5	86	0	0
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	5	60	120	24	0
	4) Øvrig provins	416	172	128	166	0
	I alt	495	237	334	190	0
I alt	4.781	6.787	5.055	4.426	1.097	

Anm.: Den geografiske inddeling svarer til inddelingen for maksimumsbeløbet. 2+3) omfatter Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner.

Anm: Tabellen viser en opgørelse over tal for tilsagnsperioden 2018 til 16. august 2022. Tabellen viser hermed antallet af projekter og boliger efter status.

Kilde: BOSSINF STB højeste status 16-08-2022.

Tabellen viser, at antallet af boliger, der er givet tilsagn til i perioden 2018 til 2021, varierer mere end antallet af projekter. Det ses også, at 29 almene byggeprojekter har fået tilsagn indtil videre i 2022. Til sammenligning havde 89 byggeprojekter fået tilsagn i samme periode i 2021.

Tabel 4.1 viser desuden, at 2.139 boliger, som er meddelt tilsagn i 2021, stadig er på skema A. Det svarer til 48 pct. af boligerne, som er meddelt tilsagn i 2021.

Et projekt er i gennemsnit 8 måneder på skema A, før projektet overgår til skema B, jf. BOSSINF data. Det betyder, at man ikke kan slutte, at alle de projekter, der i dag befinder sig på skema A har problemer med maksimumsbeløbet. Nogle projekter er fortsat på skema A i dag grundet helt almindelig planlægningstid- og praksis.

Tabel 4.2 viser, at 13 projekter (336 boliger), som har fået tilsagn i 2020, ikke har overholdt 15-måneders fristen for indberetning af skema B. Det er betydeligt flere projekter end de foregående år, jf. tabel 4.2.

**Tabel 4.2**

**Antal "hængende" projekter, hvor 15-måneders fristen for indsendelse af skema B ikke er overholdt, 2018-2020**

	2018	2019	2020	2021	I alt
<b>Projekter</b>	1	3	13	9	26
<b>Boliger</b>	70	85	336	266	757

Anm: Tabellen viser en opgørelse over antallet af projekter samt tilhørende boliger, hvor 15 måneders fristen for indsendelse af skema B ikke er overholdt efter tilsagnsår.  
Kilde: BOSSINF STB højeste status 16-08-2022.

Det fremgår også af tabellen, at 9 projekter, som har fået tilsagn i 2021, ikke har overholdt 15-måneders fristen for indberetning af skema B. Den manglende overholdelse af 15-måneders fristen for indberetning af skema B i 2020 og 2021 kan hænge sammen med de stigende byggeomkostninger og corona-situationen generelt. Det er nærliggende at antage, at når kommunalbestyrelsen har godkendt forlængelse af fristen for så mange projekter disse to år, så hænger det sammen med netop disse begrundelser.

Som følge af ovenstående gennemgang må det umiddelbart forventes, at flere projekter, som endnu ikke har overskredet fristen for indberetning af skema B, også vil opleve vanskeligheder grundet prisudviklingen og det bindende maksimumsbeløb.

## 4.4 Overgang til skema B

Overgang til skema B betyder, at et alment byggeprojekt er meddelt byggetilladelse og dermed er under opførelse.

Tabel 4.3 viser antallet af projekter og boliger, som er overgået til skema B i perioden 2018-2022. Det ses, at 1.092 boliger er overgået til skema B i 2022 frem til august måned, mens omkring 5.000 boliger overgik til skema B i hvert af årene 2021 og 2020.

Dermed overgår nogle boliger til skema B på trods af stigende priser og et bindende maksimumsbeløb. Men det er færre boliger end i de foregående år, på trods af høje tilsagnstal i perioden 2019-2022, jf. tabel 4.1. Det bemærkes dog, at godkendelser af skema B i 2022 kun baserer sig på perioden frem til 16. august 2022.

Tabel 4.3

**Antal almene byggeprojekter og boliger, som er overgået til skema B.**

		2018	2019	2020	2021	2022 (jan- aug)
<b>Antal projekter</b>	1) Hovedstadsregionen	8	24	21	34	7
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	11	20	35	35	13
	4) Øvrig provins	24	73	96	61	16
	I alt	43	117	152	130	36
<b>Antal boliger</b>	1) Hovedstadsregionen	162	966	617	3.060	314
	2+3) Udvalgte provinskommuner (A+B)	740	856	2.232	1.086	388
	4) Øvrig provins	491	2.013	2.151	1.068	390
	I alt	1.393	3.835	5.000	5.214	1.092

Anm.: Den geografiske inddeling svarer til inddelingen for maksimumsbeløbet.

Anm: Figuren afspejler antallet af projekter og boliger, som er overgået til skema B i årene 2018 til 16. august 2022.

Kilde: BOSSINF STB højeste status 16-08-2022.

## 4.5 Vurdering af betydningen af de stigende byggepriser

Det ses af tabellerne i de forrige afsnit i dette kapitel, at de stigende byggevarepriser har haft betydning for fremdriften i de almene byggesager.

Det er tallene fra Bolig- og Planstyrelsen informations- og forvaltningssystem, BOSSINF, der lægges til grund for antallet af boliger, der – qua de stigende materiale- og byggevarepriser – vil skulle omfattes af forslaget til midlertidig ændring af regler for maksimumsbeløb for alment byggeri beregning af de økonomiske konsekvenser af forslaget, jf. næste kapitel.

Ifølge tabel 4.1 er der i august 2022 i alt 2.757 boliger på skema A, som har fået tilsagn i perioden 2018-2021. Heraf har 757 overskredet 15-måneders-fristen for indsendelse af skema B, jf. tabel 4.2. Disse boliger antages at være i problemer i forhold til at overholde maksimumsbeløbet og vil skulle omfattes af forslaget. Desuden anslås det, at ca. 30 pct. af de resterende boliger på skema A vil have vanskeligt ved at overholde maksimumsbeløbet.



De 30 pct. er vurderet ud fra historiske tal fra BOSSINF<sup>7</sup>, der indikerer, at det i gennemsnit (over meget varierende tilsagnsårgange) er omkring 70 pct. af tilsagnene i en tilsagnsårgang, der er overgået til skema B ved udgangen af det efterfølgende år. 30 pct. af projekterne er længere tid om at nå fra skema A til skema B.

Det anslås derfor, at ca. 30 pct. af de resterende 2.000<sup>8</sup> boliger på skema A, der har fået tilsagn i perioden 2018-2021, svarende til ca. 600 boliger også vil have vanskeligheder ved at overholde de bindende maksimumsbeløb. I BL's undersøgelse fremgår det, at cirka 1.400 almene boliger antages at tilhøre projekter med problemer i forhold til at blive gennemført, jf. afsnit 4.6 nedenfor. For at flugte med BL's undersøgelse opjusteres De 600 boliger derfor til 643 boliger, så det sammenlagt vil det dreje sig om 1.400 boliger, der skønnes at skulle omfattes af forslaget om overskridelse af maksimumsbeløb.

Tabel 4.4

**Boliger med tilsagn 2018 til 2021, som vurderes ikke at kunne overholde maksimumsbeløbet**

	Boliger
Boliger, hvor 15 måneders fristen for indberetning af skema B er overskredet.	757
Boliger med tilsagn efter 16.maj 2021, og som vurderes ikke at kunne overholde maksimumsbeløbet.	643
Samlet	1.400

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen og BOSSINF STB højeste status 16-08-2022.

Tabel 4.1 og 4.3 viser endvidere, at i 2022 er der relativt set færre projekter og boliger, som får tilsagn og godkendt skema B. Der overgår dog nogle boliger til skema B på trods af stigende priser og et bindende maksimumsbeløb, men det er færre boliger end i de foregående år (også selvom året ikke er omme endnu). 716 boliger er foreløbigt på skema A i 2022, jf. tabel 4.1. Dermed estimeres det, at der er 1.347<sup>9</sup> boliger "tilbage" fra årene 2018-2021, som det vurderes vil overgå til skema B i den kommende tid med det gældende maksimumsbeløb.

Dette antal er brugt som forudsætning til at beregne de økonomiske konsekvenser af forslaget om fremrykket regulering af maksimumsbeløb for alment byggeri, jf. afsnit 5.4.

## 4.6 BL – Danmarks Almene Boligers undersøgelse

<sup>7</sup> Bolig- og Planstyrelsen informations- og forvaltningssystem (se afsnit 3.3).

<sup>8</sup> Bergnet som 2.757 – 757.

<sup>9</sup> Beregnet som 2000 – 643.

Danmarks almene boliger (BL) udgav midt i marts – i lyset af de stigende materiale- og byggevarepriser - en analyse<sup>10</sup> af den aktuelle situation for det almene boligbyggeri. Undersøgelsen er udarbejdet på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse blandt BL's medlemmer i starten af året, og omhandler 3.261 boliger, som kommunerne har givet skema A tilsagn frem til januar 2022. Det bemærkes, at det ikke fremgår, hvor mange boligorganisationer der har deltaget i analysen.

Undersøgelsen viser, at lidt over halvdelen af de byggerier, som har fået tilsagn, og som i januar 2022 befandt sig på skema A, har været klargjort til udbud (1.873 boliger) – men kun 27 pct. af dem er pt. under gennemførelse. Resten er enten blevet opgivet (31 pct.) eller er sat på hold (43 pct.) og afventer "situationen" (ca. 1.370 boliger i alt). Samlet betyder det, at cirka 73 pct. af det planlagte almene nybyggeri står i problemer eller er blevet opgivet.

Det fremgår af BL's undersøgelse, at den gennemsnitlige overskridelse af maksimumprisen for projekter, som har måttet opgives, ligger i størrelsesorden 20 pct. I den del af det almene nybyggeri, som bliver til noget, har mange måttet gennemføre besparelser for at få enderne til at mødes.

Ifølge analysen er byggerierne med åbent skema A geografisk bredt fordelt over hele Danmark. Boligorganisationerne forventer, at der også vil blive problemer med de byggerier, som ventes at få tilsagn i løbet af 2022. Her er vurderingen, at ca. en tredjedel af byggerierne må opgives.

---

<sup>10</sup> <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/3/analyse-den-aktuelle-situation-for-det-almene-boligbyggeri/>

# Kapitel 5

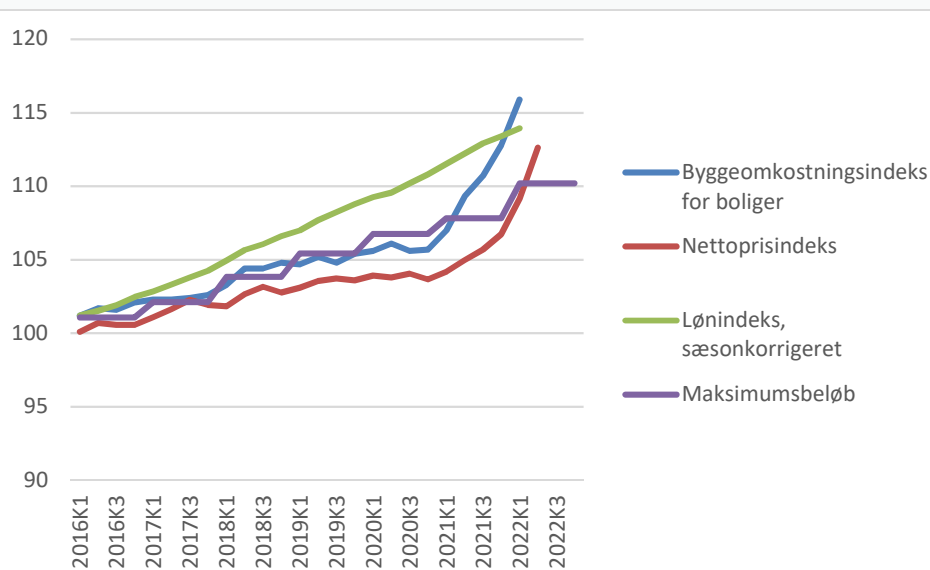
## Forslag til midlertidig ændring af regler for maksimumsbeløb for alment byggeri

### 5.1 Indledning

Som det fremgår af kapitel 4 har der været en ekstraordinær stor stigning i byggevarepriserne siden 1. kvartal 2021. Dette bekræftes ved udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger. Maksimumsbeløbet har nogenlunde fulgt udviklingen i byggeomkostningsindekset frem til udgangen af 2020. Udviklingen i lønindekset har trukket reguleringen af maksimumsbeløbet op, mens udviklingen i nettoprisindekset har trukket reguleringen ned. Nettoprisindekset er først begyndt at stige fra 2021 og stærkere fra slutningen af 2021. Reguleringen af maksimumsbeløbet ”halter” derfor efter den aktuelle udvikling i byggeomkostningerne, jf. figur 5.1.

Figur 5.1

Udviklingen prisindeks og maksimumsbeløb (kvartalstal, 2015=100)



Anm.: Nettoprisindekset for et kvartal er beregnet som middelværdien af nettoprisindekset for de tre måneder kvartalet dækker. Maksimumsbeløbet reguleres en gang årligt den 1. januar. Indeks for maksimumsbeløb er beregnet ud fra maksimumsbeløbet for almene ældreboliger i hovedstaden efter gammel ordning.

Kilde: Danmarks Statistik, BPST og egne beregninger.

Som det ligeledes fremgår af kapital 4 er fremdriften for en række almene byggeprojekter gået i stå. Det vurderes, at omkring 1.400 boliger med tilsagn før 1. januar 2022 er gået i stå, fordi de ikke kan overholde maksimumsbeløbet, jf. kapitel 4.5. Den manglende fremdrift skyldes sandsynligvis, at udbudsresultaterne har betydet en fordyrelse af byggeriet, hvorfor den samlede anskaffelsessum efter besparelsesbestræbelser ikke har kunnet holdes inden for maksimumsbeløbet. Det bemærkes, at det ikke er usædvanligt at gennemføre besparelser efter udbudsresultatet foreligger. Der er dog grænser for, hvor store besparelser der kan gennemføres, hvis byggeriet fortsat skal have en rimelig kvalitet. Ligeledes fremgår det af blandt andet BL's undersøgelse, at der er bygherrer, som grundet de stigende byggepriser har undladt at sende byggearbejderne i udbud og nu afventer, at udsigterne til at kunne gennemføre byggeriet forbedres.

Prisstigningerne fra begyndelsen af 2021 har medført, at nogle boligorganisationer har udviklet byggeprojekter frem til byggestart eller udbud, men som ikke kan sættes i gang grundet, at de ikke kan holdes under maksimumsbeløbet. Hvis byggerierne ikke realiseres risikerer boligorganisationerne at få tab på de afholdte udviklingsomkostninger. En lang pause kan også risikere at påføre boligorganisationerne tab, fordi det forberedende arbejde kun i nogen grad kan genbruges ved en senere igangsættelse af byggeriet som følge af eksempelvis ændrede krav i bygningsreglementet, andre regler eller nye ønsker til udformning.

For byggeprojekter med tilsagn i 2022 forholder det sig anderledes. På tidspunktet for disse tilsagn var det velkendt, at byggeomkostningerne var på et højt niveau, og at det er problematisk at holde anskaffelsessummen inden for maksimumsbeløbet. Det var baggrunden for, at der blev indført en mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan godkende en fristforlængelse for indberetning af skema B med op til 36 måneder. For disse projekter har boligorganisationen mulighed for at planlægge udviklingen af projektet, så udbuddet udskydes til et senere tidspunkt, hvor byggevarepriserne forventeligt har et mere normalt leve.

Med henblik på at kunne afhjælpe situationen for boligorganisationer, som er blevet fanget af de stigende byggevarepriser, blev der i lovforsalg L 136 i folketingssamlingen 2021/2022 indsat en hjemmel i almenboligloven, som bemyndiger indenrigs- og boligministeren til, efter forhandling med finansministeren, at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen for en nærmere fastsat periode kan godkende en anskaffelsessum, som overskrider det maksimumsbeløb, der gælder på godkendelsestidspunktet, med op til 20 pct.

Indenrigs- og boligministeren skal endvidere, efter forhandling med finansministeren, fastsætte regler om finansiering af overskridelsen.

## 5.2 Godkendelse af en højere anskaffelsessum end maksimumsbeløbet

Det foreslås på den baggrund at ændre støttebekendtgørelsen således, at kommunalbestyrelsen kan godkende en anskaffelsessum, som overskrider maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen for alment byggeri for en nærmere fastsat ramme af almene boliger.

Det vurderes, at kommunalbestyrelsen er rette myndighed til at vurdere, om et byggeri bør gennemføres, selvom det bliver dyrere end det fastsatte maksimumsbeløb. Det skal ses i sammenhæng med, at det er kommunalbestyrelsen, der beslutter etablering af de pågældende boliger, og det er kommunen, som kender sagen bedst med henblik på at vurdere eventuelle besparelspotentialer.

Muligheden skal alene omfatte byggerier med tilsagn før 1. januar 2022. Hjemlen, som er indsat i almenboligloven, forudsætter, at muligheden begrænses til en bestemt periode. Som nævnt oven for har byggerier med tilsagn i 2022 og senere haft mulighed for at planlægge projektering, udbud m.v. under hensyntagen til det højere prisniveau.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan godkende overskridelser med op til 20 pct., som er grænsen for, hvor stor en overskridelse kommunalbestyrelsen kan godkende. De 20 pct. skal ses på baggrund af, at BL's undersøgelse peger på udbudsresultater, som ligger 20-30 pct. over maksimumsbeløbet. Den årlige stigning i byggeomkostningsindekset for boliger i 1. kvartal 2022 ligger imidlertid kun på 8,3 pct. Det er derfor vigtigt, at kommunerne forholder sig kritisk til, hvor store overskridelser af maksimumsbeløbet, som er nødvendige.

På den baggrund fastsættes det som en betingelse for at få godkendt en overskridelse af maksimumsbeløbet, at der foreligger dokumentation for, at byggeprojektet er gennemgået med henblik på besparelser for at nedbringe anskaffelsessummen. Yderligere skal den almene boligorganisations revisor attestere, at besparelsesbestræbelserne er gennemført, og erklære, at byggeriet kun kan gennemføres med en højere anskaffelsessum.

Med henblik på at styre den samlede anvendelse af ordningen fastsættes en landsdækkende ramme på 1.400 boliger, jf. nedenfor. Rammen administreres af Landsbyggefonden. Landsbyggefonden skal endvidere påse, at der er meddelt tilsagn til byggerierne senest den 31. august 2021, og at overskridelsen af maksimumsbeløbet ligger inden for grænsen på 20 pct.

Det er kommunalbestyrelsen, som styrer processen. Kommunen kan vælge, om den vil søge om kvote i Landsbyggefonden, når den har behandlet boligorganisationens anmodning om en overskridelse af maksimumsbeløbet, og der alene udestår en endelig beslutning i kommunen.

Kommunen kan også beslutte at godkende overskridelsen af maksimumsbeløbet under forudsætning af, at Landsbyggefonden efterfølgende godkender, at overskridelsen ligger inden for den landsdækkende ramme. Det bemærkes, at Landsbyggefonden kan fastsætte nærmere retningslinjer for sagsgangen mellem kommunen og Landsbyggefonden.

*Økonomiske konsekvenser*

De økonomiske konsekvenser af forslaget om, at kommunalbestyrelsen kan godkende overskridelser med op til 20 pct., ses af tabel 5.1. BL's undersøgelse viste, at udbudsresultaterne ligger 20-30 pct. over maksimumsbeløbet. Det er sædvanligt, at der gennemføres besparelser på byggeriet, når udbudsresultatet foreligger. Samtidig viser Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger, at byggepriserne i 1. kvartal 2022 er vokset med 8,3 procent det seneste år. På den baggrund forudsættes det i beregningerne, at den gennemsnitlige overskridelse af maksimumsbeløbet er på 10 pct. Beregningsgrundlaget udgøres af boliger med tilsagn i perioden 2018-2021.

Antallet af boliger, som omfattes af forslaget følger af tabel 4.4 og udgør dermed knap 1.400 boliger, der skønnes at skulle omfattes af forslaget om forhøjet maksimumsbeløb. Forslaget om en ramme på ca. 1.400 boliger understøttes ligeledes af BL's analyse, jf. kapitel 4.6.

Tabel 5.1 viser, at udgifterne forbundet med forhøjelsen af maksimumsbeløbet med i gennemsnit 10 pct. kan anslås til ca. 250 mio.kr.

**Tabel 5.1****Økonomiske konsekvenser af forslag om, at kommunalbestyrelsen kan godkende overskridelser med op til 20 pct.**

	2018-2021		I alt
<b>Antal boliger*</b>	757	643	1.400
<b>Samlet anskaffelsessum før regulering kr.</b>	1.343.000.000	1.163.830.000	2.506.830.000
<b>Regulering (10 pct.)</b>	134.300.000	116.383.000	250.683.000
<b>Samlet anskaffelsessum efter regulering</b>	1.477.300.000	1.280.213.000	2.757.513.000
<b>Samlede økonomiske konsekvenser (kr.)</b>			<b>2.757.513.000</b>

Note.: De 757 boliger omfatter boliger på skema A, som har overskredet 15-måneders fristen for indsendelse af skema B. De 643 boliger omfatter boliger med tilsagn efter 16.maj 2021, og som vurderes ikke at kunne overholde maksimumsbeløbet.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen baseret på udtræk fra BOSSINF samt egne beregninger

De samlede økonomiske konsekvenser på 2,8 mia. kr. skal ses i sammenhæng med, at de 1.400 boliger – uden overskridelse af maksimumsbeløbet – antages at ville bortfalde. En midlertidig godkendelse af overskridelse af maksimumsbeløbet vil dermed sikre at disse almene boliger bliver opført. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er behov for boligerne og har meddelt tilsagn om støtte hertil. Der er derfor sandsynlighed for, at boligerne på længere sigt under alle omstændigheder vil blive opført.

**5.3 Finansiering af overskridelse af maksimumsbeløbet**

Som det fremgår af kapital 3 finansieres almene boliger efter gældende regler fra flere kilder; beboerne gennem husleje og beboerindskud, kommunen via grundkapital og garanti, staten via ydelsesstøtte og garanti samt Landsbyggefonden, som refunderer en del af statens udgifter til ydelsesstøtte.

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt, at beboerne skal bidrage til at finansiere overskridelse af maksimumsbeløbet. Det vil dels indebære højere huslejer, dels at de pågældende byggerier, som omfattes af forslaget, får en husleje, som er højere end tilsvarende andre almene boliger<sup>11</sup>.

Kommunalbestyrelsen er den centrale myndighed i forhold til at godkende en overskridelse af maksimumsbeløbet. Det vurderes hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen også har et økonomisk incitament i forhold til at vurdere, om der skal tillades en overskridelse af maksimumsbeløbet.

Erfaringen viser imidlertid, at kommunerne er følsomme overfor øget medfinansiering af alment byggeri. Tidligere forhøjelse af den kommunale grundkapital til 14 pct. har medført en kraftig nedgang i meddelte tilsagn til alment byggeri. Samtidig er det afgørende, at finansieringen ikke indebærer øgede statslige driftsudgifter. Det taler for, at forhøjelsen af anskaffelsessummen medfinansieres af Landsbyggefonden.

Der kan på den baggrund opstilles to modeller for finansiering af den midlertidige forhøjelsen af maksimumsbeløbet:

- **Model 1:** Kommunen finansierer forhøjelsen af anskaffelsessummen. Finansieringen sker ved et særligt lån, som ydes på samme vilkår som grundkapitallån. Grundkapitallån klassificeres som et træk på kommunens likviditet. Kommunerne skal således ikke anvende anlægsramme til lånet.
- **Model 2:** Modellen baserer sig på model 1, men med den tilføjelse af Landsbyggefonden medfinansierer forhøjelsen af anskaffelsessummen med 90 pct., mens kommunen finansierer 10 pct. af lånet svarende til grundkapitalprocenten. Det vil medføre, at Landsbyggefonden vil få et marginalt behov for at forøge sit statslån og udskyde tidspunkt for, at fondens økonomi balancerer, jf. nedenfor.

Model 1 (fuld kommunal finansiering) vil give den enkelte kommuner et stærkt incitament til at afveje, om det er nødvendigt at gennemføre byggeriet nu, eller om byggeriet med fordel kan udsættes til et senere tidspunkt med lavere byggepriser. Det betyder også, at modellen – sammenlignet med model 2 – forventes at medføre et mere begræn-

---

<sup>11</sup> Det bemærkes, at samtidig med, at hjemmelen til i en periode at overskride maksimumsbeløbet og finansieringen heraf blev indsat, blev der indsat en bestemmelse om, at der ved opgørelse af anskaffelsessummen i forhold til en række bestemmelser i almenboligloven, herunder beboerbetalingen, skal ses bort fra det beløb, som kommunen har godkendt, at anskaffelsessummen overstiger maksimumsbeløbet. Dermed er huslejen uberørt af, at kommunen kan godkende en højere anskaffelsessum.

set byggeri. Den kommunale grundkapital udgør ca. 10 pct. En forhøjelse af anskaffelsessummen med 0 - 20 pct., som kommunen skal finansiere, vil indebære ca. en fordobling af den kommunale medfinansiering af byggeriet.

I forhold til *Model 2* (delt finansiering mellem Landsbyggefonden (90 pct.) og kommunen (10 pct.)) vurderes den omvendt at medføre større sandsynlighed for, at byggerierne realiseres som planlagt. Det foreslås, at støtten til overskridelse af maksimumsbeløbet ydes som et lån på samme vilkår som grundkapitallån. Grundkapital ydes som et rente- og afdragsfrit lån i op til 50 år. Ydelser på lånet vil dermed ikke påvirke huslejen i op til 50 år. Ved at yde støtten som et lån belastes hverken den kommunale anlægs- eller servicramme, idet lånet anses for at være en kapitalanbringelse.

Model 2 medfører dog, at Landsbyggefonden alt andet lige vil få behov for et større statslån, hvis den skal kunne yde lån inden for den foreslåede ramme. Statslånet udgør pr. 31. december 2021 6,8 mia. kr. og ventes at vokse i de kommende år for derefter at være tilbagebetalt omkring 2038. En forhøjelse af statslånet med ca. 225 mio. kr. forventes at udskyde tilbagebetalingstidspunktet med ca. 1½ måned.

## 5.4 Fremrykning af regulering af maksimumsbeløbet

Som det fremgår af figur 2, er inflationen tiltaget kraftigt i løbet af 2021 og 2022 sket et skifte i inflationsniveauet. Reguleringen af maksimumsbeløbet sker en gang årligt den 1. januar med et vægdet indeks, hvor nettoprisindekset og det implicite lønindeks for den private sektor hver vægter med 50 procent. Reguleringen den 1. januar 2022 skete derfor på baggrund af nettoprisindekset for september måned 2021 og lønindeks for maj måned (2. kvartal) 2021. Reguleringen af maksimumsbeløbet halter derfor efter den faktiske prisudvikling.

Som beskrevet i kapitel 2 skyldes prisstigningerne på byggevarer en ekstraordinær situation, og det må forventes, at prisstigningerne fremover falder tilbage på mere normalt niveau.

Da der allerede er sket en betydelig udvikling i indeks, som ligger til grund for reguleringen af maksimumsbeløbet, kan boligorganisationer og kommuner forudse, at der vil ske en forholdsvis kraftig regulering af maksimumsbeløbet til årsskiftet 2022/2023. Det er det regulerede maksimumsbeløb på tidspunktet for kommunens godkendelse af skema B, som anskaffelsessummen skal holdes inden for. Der kan derfor opstå en situation i den resterende del af 2022, hvor kommuner og boligorganisationer vil afvente reguleringen af maksimumsbeløbet med henblik på at kunne anvende et højere maksimumsbeløb. En sådan udskydelse af byggeprocessen vurderes at være u hensigtsmæssig, idet parterne er klar til at igangsætte byggeriet.

På den baggrund foreslås det, at maksimumsbeløbet reguleres pr. 1. september med de senest offentliggjorte nettoprisindeks og lønindeks. Den fremrykkede regulering skal alene gælde for perioden 1. september til 31. december 2022. Reguleringen fremover vil følge de gældende regler. Forslaget indebærer således et lidt højere maksimumsbeløb for



de 4 måneder fra september til december 2022. Konkret foreslås maksimumsbeløbene ekstraordinært reguleret med 5,5 pct. pr. 1. september 2022, jf. tabel 5.2.

Det bemærkes, at dette forslag er generelt og også omfatter almene byggerier med tilsagn i 2022.

**Tabel 5.2**

**Fremrykket regulering af maksimumsbeløbet**

	Nettoprisindeks	Lønindeks, Ikke sæsonkorrigeret	Regulering maksimumsbeløb
Indeks ved regulering 1 år før	105,8 (juli '21)	142,9 (K1 '21)	-
Senest offentliggjorte indeks	115,1 (juli '22)	146,1 (K1 '22)	-
Stigning i procent	8,8 pct.	2,2 pct.	5,5 pct.

Anm.: Lønindekset er ikke sæsonkorrigeret. Seneste offentliggjort lønindeks er for 1. kvartal 2022. Det seneste offentliggjorte nettoprisindeks er for juli måned 2022.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

*Økonomiske konsekvenser*

Det økonomiske konsekvenser af en forhøjelse af maksimumsbeløbet med 5,5 pct. fremgår af tabel 5.3. Beregningerne er foretaget med den forudsætning, at forhøjelsen omfatter alle projekter med tilsagn i 2022 samt alle de projekter på skema A (med tilsagn i perioden 2018-2021), som ikke er omfattet af forslaget om overskridelse af maksimumsbeløbet.

Det fremgår af tabellen, at de samlede økonomiske konsekvenser forbundet med forslaget er 225 mio. kr. Heraf er de 90 mio. kr. forbundet med projekter med tilsagn i 2022.

De samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget svarer til forhøjelsen af maksimumsbeløbet på 5,5 pct. I beregningerne antages således, at alle projekter ville blive gennemført - også uden forhøjelsen af maksimumsbeløbet. Det bemærkes, at der alene er tale om en fremrykning af den regulering, som efter gældende regler finder sted den 1. januar i året.

**Tabel 5.3****Økonomiske konsekvenser af forslag om fremrykket regulering af maksimumsbeløbet med 5,5 pct.**

<b>Resterende tilsagn i perioden</b>	<b>2018-2021</b>	<b>2022</b>	<b>I alt</b>
<b>Antal boliger*</b>	1.357	716	2.073
<b>Samlet anskaffelsessum før regulering</b>	2.456.170.000	1.639.000.000	4.095.170.000
<b>Regulering (5,5 pct.)</b>	135.089.350	90.145.000	225.234.350
<b>Samlet anskaffelsessum efter regulering</b>	2.591.259.350	1.729.145.000	4.320.404.350
<b>Samlede økonomiske konsekvenser (kr.)</b>			<b>225.234.350</b>

Note.: De 1357 boliger omfatter de resterende boliger (2.000 - 643) på skema A med tilsagn i perioden 2018-2021, mens de 716 omfatter alle boliger på skema A, som er meddelt tilsagn i 2022.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen baseret på udtræk fra BOSSINF samt egne beregninger

# Kapitel 6

## Konsekvenser for kapacitetspresset i bygge- og anlægssektoren

### 6.1 Indledning

Kapitel 6 ser nærmere på konsekvenserne af arbejdsgruppens model for overskridelse af maksimumsbeløbet for 1.400 boliger samt fremrykning af reguleringen af maksimumsbeløbet. Der tages udgangspunkt i de økonomiske konsekvenser, som er skitseret i henholdsvis tabel 5.1 og tabel 5.3.

Som det fremgår af kapitel 5 betyder forslaget om, at kommunen kan godkende en anskaffelsessum, som er op til 20 pct. højere end maksimumsbeløbet, at 1.400 boliger, som ellers ville bortfalde, kan opføres. Det vurderes, at den samlede anskaffelsessum forbundet med disse 1.400 boliger er 2.758 mio. kr. Det fremgår endvidere af kapitel 5, at forslaget om at fremrykke reguleringen af maksimumsbeløbet skønnes at betyde en forhøjelse af anskaffelsessummerne med 225 mio. kr. Det antages, at disse boliger ville blive gennemført – også uden en fremrykning af reguleringen af maksimumsbeløbet. Samlet betyder forslagene en meraktivitet på 2.983 mio. kr., jf. tabel 6.1.

**Tabel 6.1**

**Økonomiske konsekvenser af forslag om overskridelse af maksimumsbeløbet med op til 20 pct. og fremrykket regulering af maksimumsbeløb.**

	I alt (mio. kr)
<b>Samlet anskaffelsessum før regulering</b>	
<i>Overskridelse af maksimumsbeløb for 1.400 boliger</i>	0
<i>Fremrykket regulering af maksimumsbeløb</i>	4.095
<b>Samlet anskaffelsessum efter regulering</b>	
<i>Overskridelse af maksimumsbeløb for 1.400 boliger</i>	2.758
<i>Fremrykket regulering af maksimumsbeløb</i>	4.320
<b>Samlet ekstra aktivitet som følge af forslagene</b>	<b>2.983</b>

Anm.: Det er forudsat, at de 1.400 almene boliger som omfattes af forslaget om overskridelse af maksimumsbeløbet ikke vil blive opført uden forslaget, mens det er forudsat at almene boliger omfattet af den fremrykkede regulering opføres uanset forslaget.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen baseret på udtræk fra BOSSINF samt egne beregninger

Byggeprocessen med at opførelse af almene boliger løber over flere år Det skønnes på basis af tal fra BOSSINF, at 30 pct. af aktiviteten ligger i år 1, 40 pct. i år 2 og 30 pct. i år 3.

Tabel 6.2

## Tidsmæssig placering af ekstra aktivitet som følge af forslagene i kapitel 5

År	Andel	Anskaffelsessum (kr.)
1	30 pct.	894.824.205
2	40 pct.	1.193.098.940
3	30 pct.	894.824.205
Samlet	100 pct.	2.982.747.350

Anm.: Andelene er beregnet på basis af tilsagn i årene 2006-2014, og hvor lang tid der går fra skema A til der hjemtages lån, som er meget tæt på afslutning af byggeriet.

Kilde: Bolig- og Planstyrelsen.

Ud fra ovenstående beregnes aktivitetsvirkningen af arbejdsgruppens to forslag i forhold til dels påvirkning på BNP samt den samlede påvirkning på beskæftigelsen i de enkelte år.

## 6.2 Aktivitetsvirkning af arbejdsgruppens forslag

Såfremt det besluttes at midlertidigt hæve maksimumsbeløbet for etableringen af 1.400 almene boliger samt fremrykke reguleringen af maksimumsbeløber, som skitseret i kapitel 5 samt ovenfor, vil beslutningen give anledning til øgede boliginvesteringer for 0,9 mia. kr. i 2023, 1,2 mia. kr. i 2024 og 0,9 mia. kr. i 2025, *jf. tabel 6.3*.

Det svarer til værdien af de projekter, som ikke kan gennemføres uden at hæve maksimumsbeløbet samt den øgede anskaffelsessum som følge af fremrykningen af reguleringen af maksimumsbeløbet.

Tabel 6.3

**Aktivitetsvirkning af forslag om overskridelse af maksimumsbeløbet med op til 20 pct. og fremrykket regulering af maksimumsbeløb.**

	2022	2023	2024	2025
Effekt på boliginvesteringer, mio. kr.	0	895	1193	895
Virkning på outputgab, pct. af BNP	0,00	0,05	0,05	0,05
Beskæftigelsesvirkning, personer	0	600	900	700

Anm.: Virkningen på outputgab og beskæftigelsen er beregnet på ADAM-modellen, og afspejler den isolerede virkning på efterspørgslen og kapacitetspresset i økonomien. Virkningen på outputgab er afrundet til nærmeste 0,05 pct. af BNP, mens beskæftigelsesvirkningen er afrundet til nærmeste 100 personer.

Kilde: Indenrigs- og boligministeriet og Finansministeriet.

Beslutningen skønnes isoleret set at øge kapacitetspresset i økonomien med ca. 0,05 pct. af BNP i forhold til en situation, hvor maksimumsbeløbet ikke hæves, og de berørte projekter i stedet aflyses samt der ikke reguleres på det nuværende maksimumsbeløb.

Tilsvarende skønnes det, at den samlede efterspørgsel efter arbejdskraft i økonomien øges med ca. 600-900 personer om året i 2023-2025, hvilket omtrent svarer til 1/4-1/2 pct. af beskæftigelsen i bygge- og anlægsbranchen.

[www.im.dk](http://www.im.dk)