

Social- og Boligstyrelsen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Chefkonsulent Jacob Østlund Jacobsen

Pr. e-mail til: bolig@sbst.dk; jai@sbst.dk

10. august 2026

HØRINGSSVAR – FSR – danske revisorer – Journal-nr. 2025-12375

FSR – danske revisorerers høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger

FSR – danske revisorer takker for muligheden for at afgive høringssvar vedrørende udkast til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger.

FSR – danske revisorer (herfra blot angivet som FSR) har særligt fokus på klare, proportionale og revisionsfagligt velafgrænsede regler for revision af offentlige tilskud og støtteordninger. Nedenstående bemærkninger er afgivet med henblik på at styrke klarhed og ensartet praksis for den økonomiske forvaltning og revision af grundkøbslånsordningen, herunder samspillet mellem kommuner, boligorganisationer, Landsbyggefonden, Fonden for blandede byer og staten.

Overordnede bemærkninger

FSR finder det positivt, at udkastet til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger gennemfører de ændringer, der følger af lovforslag L 18, og at formålet er at øge tilskyndelsen til at anvende ordningen ved at øge støtten og smidiggøre forvaltningen. Særligt vurderes det positivt, at der åbnes for grundkøbslån, når grundudgifterne hindrer byggeri inden for maksimumsbeløbet, samtidigt med at kommunalbestyrelsen fortsat skal bidrage med 28 pct. af lånet.

Bekendtgørelsen indebærer samtidig en markant ændring i den økonomiske og administrative håndtering af grundkøbslån, idet lånets endelige størrelse først fastsættes ved godkendelsen af den endelige anskaffelsessum, og der introduceres en mulighed for efterfølgende forhøjelse af lånet på op til 5 pct. af den oprindeligt tildelte lånestørrelse. Dette skaber budgetmæssig usikkerhed for Landsbyggefonden og kommunerne og medfører nye revisionsmæssige fokusområder, som bør adresseres tydeligt i bemærkninger og vejledninger.

Betingelser for grundkøbslån, grundudgifter og kommunal medfinansiering

Bekendtgørelsens §§ 2 og 5 definerer de samlede grundudgifter og opstiller betingelser for tilsagn, herunder at de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, at kommunalbestyrelsen yder 28 pct. af grundkøbslånet, at boligledigheden ikke overstiger 2 pct., og at ansøgningen er i overensstemmelse med lokalplanreglerne.

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 9541
Konto nr. 2500102295



FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning tydeligere beskriver:

- hvordan de samlede grundudgifter konkret skal opgøres og dokumenteres
- hvordan kommunalbestyrelsens tilsagn om medfinansiering på 28 pct. bør fremgå af sagsmateriale og regnskaber
- hvordan kravet om boligledighed under 2 pct. dokumenteres og opdateres i forbindelse med ansøgning og tilsagn.

En klar og detaljeret beskrivelse vil understøtte, at boligorganisationer, kommuner og Landsbyggefonden anvender samme opgørelsesprincipper, og reducerer risikoen for uens praksis, som kan komplicere såvel finansiell revision som forvaltningsrevision.

Fastlæggelse af lånets størrelse, 15 pct.-reglen og rimelighedskrav

Bekendtgørelsens § 8 fastslår, at grundkøbslånet for almene boliger højst kan udgøre forskellen mellem 15 pct. af det maksimumsbeløb, der gælder for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter, og at Landsbyggefonden skal påse, at grundudgifterne er rimelige og ikke overstiger grundens markedsværdi.

FSR vurderer, at dette er et vigtigt værn mod overfinansiering. FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning nærmere beskriver:

- hvordan 15 pct.-grænsen konkret anvendes i beregningen, herunder ved ændringer i maksimumsbeløb
- hvilke kriterier Landsbyggefonden forventes at anvende ved vurderingen af rimelighed og markedsværdi
- hvilke typer dokumentation der typisk vil blive krævet (vurderinger, uafhængige oplysninger, markedsdata).

Dette vil give et mere transparent grundlag for revisors vurdering af, om grundkøbslånet er fastsat på et forsvarligt og dokumenteret grundlag, og om rimelighedsvurderingen kan efterprøves.

Tidsfrister, tilsagnsproces og samspil med BOSSINF-STB

Bekendtgørelsens §§ 3, 7 og 9 knytter grundkøbslånsordningen tæt til BOSSINF-STB, idet kommunalbestyrelsen skal have indberettet byggeriet på statuskode 10 ved ansøgningstidspunktet, og tilsagn ikke kan gives efter kommunalbestyrelsens støttetilsagn. Der indføres samtidig en 12-måneders frist for kommunalbestyrelsens støttetilsagn efter Landsbyggefondens grundkøbslånstilsagn.

FSR anbefaler, at vejledningmateriale og bemærkninger uddyber:

- hvordan kommunernes indberetning til BOSSINF-STB skal kontrolleres og afstemmes inden ansøgning
- hvordan kommunalbestyrelsens støttetilsagn og fristen på 12 måneder administrativt overvåges og dokumenteres
- hvordan bortfald af tilsagn efter § 9, stk. 2, skal behandles regnskabsmæssigt og oplyses.

Et klart samspil mellem BOSSINF-STB, ansøgning, tilsagn og frister er essentielt for sporsikkerhed, kontrol og revision, særligt fordi ordningen involverer flere aktører og langsigtet finansiering.

Efterfølgende korrektion af grundkøbslån og 5 pct.-grænsen

En central nyhed i bekendtgørelsen er § 10, hvorefter Landsbyggefonden korrigerer grundkøbslånet forud for boligorganisationens indberetning af skema C (byggeregnskab) til kommunalbestyrelsen, og at grundkøbslånet kan forhøjes med maksimalt 5 pct. af det oprindeligt tildelte lån.

FSR vurderer, at denne mekanisme skaber både fleksibilitet og budgetmæssig usikkerhed. FSR anbefaler, at bemærkningerne eller en vejledning mere detaljeret beskriver:

- hvordan korrektionen af lånet beregnes i praksis, herunder sammenhængen til ændringer i de samlede grundudgifter og det "berettigede støttebeløb"
- hvordan ændringen i lånets størrelse skal dokumenteres i Landsbyggefondens, kommunens og boligorganisationens systemer
- hvordan kommunens 28 pct.-andel praktisk justeres ved en forhøjelse, og hvordan dette afspejles i kommunens regnskab
- hvordan den del af grundudgiften, der overstiger 5 pct.-grænsen, konkret finansieres som overskridelse af maksimumsbeløbet efter støttebekendtgørelsen, og hvordan denne sammenhæng bør beskrives i vejledningerne.

En sådan præcisering vil være væsentlig for revisors vurdering af både korrekt finansieringsfordeling, efterreguleringer og opgørelsen af eventuelle overskridelser af maksimumsbeløbet.

Annullering af tilsagn og tilbagebetaling til Fonden for blandede byer

Bekendtgørelsens § 11 fastslår, at Landsbyggefonden skal annullere tilsagn om grundkøbslån ved vildledende eller urigtige oplysninger eller ved afvigelse fra ansøgningen, og at boligafdelingen ved udbetalt lån skal tilbagebetale grundkøbslånet til Fonden for blandede byer.

FSR anbefaler, at bemærkningerne beskriver:

- hvilke procedurer der forventes anvendt ved konstatering af vildledende oplysninger eller afvigelse fra ansøgning
- hvordan beslutning om annullering og tilbagebetaling kommunikeres og dokumenteres over for boligorganisationen og kommunen
- hvordan tilbagebetalingen til Fonden for blandede byer regnskabsmæssigt skal behandles hos både boligorganisationen, fonden og Landsbyggefonden, herunder eventuel oplysning i noter om væsentlige annulleringer.

Klarhed om annullerings- og tilbagebetalingsprocesser er vigtigt for både finansiel revision og juridisk-kritisk revision, da disse situationer typisk vil være forbundet med væsentlige risici og tilsynsmæssig interesse.

Kontrol og oplysningspligt

Bekendtgørelsens § 12 fastslår, at boligorganisationen er forpligtet til at afgive enhver oplysning, der har betydning for Landsbyggefondens kontrol med, at vilkår for lånet overholdes.

FSR finder denne bestemmelse væsentlig og anbefaler, at Landsbyggefonden og Social- og Boligstyrelsen i praksis og vejledninger:

- beskriver, hvordan kontrollen forventes tilrettelagt (risikobaseret, stikprøver, dokumentkontrol mv.)
- tydeliggør samspillet mellem Landsbyggefondens kontrol, boligorganisationens interne kontroller og ekstern revision
- eventuelt udvikler standardiserede krav til dokumentation, som kan lette revision og kontrol.

Dette vil bidrage til et robust og revisionsvenligt kontrolmiljø omkring ordningen.

Afsluttende bemærkninger

FSR – danske revisorer vurderer samlet set, at udkastet til ny bekendtgørelse om grundkøbslån til almene boliger udgør et godt grundlag for en mere fleksibel anvendelse af ordningen og kan medvirke til, at der kan etableres almene boliger i områder med høje grundudgifter, hvor det ellers ville være vanskeligt at realisere projekter inden for maksimumsbeløbene.

De foreslåede ændringer, særligt fastsættelsen af lånets endelige størrelse ved skema C, muligheden for efterfølgende forhøjelse af lånet og den tætte kobling til BOSSINF-STB, medfører samtidig en øget budgetmæssig og administrativ kompleksitet, der stiller høje krav til klare regnskabsprincipper, dokumentation og kontrol. FSR anbefaler derfor, at der i bemærkninger og vejledningsmateriale lægges yderligere vægt på:

- opgørelse og dokumentation af grundudgifter og betingelser
- praktisk håndtering af 15 pct.-reglen og rimelighedsvurderingen af grundudgifter
- samspillet med BOSSINF-STB, frister og bortfald af tilsagn
- efterfølgende korrektion af grundkøbslån, herunder 5 pct.-grænsen og den kommunale 28 pct.-andel
- procedurer for annullering og tilbagebetaling til Fonden for blandede byer samt kontrol og oplysningspligt.

Dette vil efter FSR's opfattelse styrke klarheden om ansvar og arbejdsgange, mindske fortolkningsusikkerhed og understøtte en effektiv og ensartet revision af ordningen.

FSR står gerne til rådighed for yderligere dialog om de revisionsmæssige aspekter af bekendtgørelsen og den praktiske implementering.

På vegne af FSR – danske revisorer's Arbejdsgruppe vedrørende almene boliger

Med venlig hilsen

Kasper Frølich Kristensen
Chef for revision og regnskab, statsaut. revisor