

Beskrivelse af Grundkøbslån

Grundkøbslån

Almene Boligorganisationer har mulighed for at søge grundkøbslån til etablering af almene boliger.

Formålet med puljen er at øge antallet af almene boliger i områder med høje grundpriser, og dermed understøtte en alsidig bolig-sammensætning i byen. Lånet kan ydes til alle almene boligtyper, dvs. familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Grundkøbslånet kan højst dække forskellen mellem 20% af det maksimumbeløb, der er gældende for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter. Dette gælder for almene familie-, ungdoms- og ældreboliger. Maksimumbeløbet opdateres årligt 1. januar.

Der kan gives tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumbeløbet. Hvis boligområdet er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort før den 1. juli 2022, kan tilsagn kun meddeles til etablering af almene boliger ud over den andel af boligmassen, som ifølge lokalplanen skal være almene boliger.

Hvis boligområdet er omfattet af en lokalplan vedtaget og offentliggjort efter den 1. juli 2022, kan tilsagn kun meddeles, hvis der er i lokalplanen er stillet krav om etablering af almene boliger, og kun til etablering af almene boliger, som ligger ud over, hvad der er stillet krav om.

Borgerrepræsentationen har i forbindelse med tidligere Boligpakke -Plads til alle (BR 30.4.15) afsat 300 mio. kr. til at yde grundkøbslån til almene boligprojekter i København.

Grundkøbslån finansieres med 72% via Fonden for blandede byer og 28% via kommunen.

Københavns Kommunes kriterier

Til brug for vurdering af grundkøbslånet for konkrete projekter anvendes et sæt kriterier, der understøtter målsætningen om en blandet boligsammensætning:

1. Beliggenhed

Der gives i udgangspunktet grundkøbslån til projekter, beliggende i områder, hvor andelen af almene boliger med fordel kan øges. Hvis en frivillig aftale om at udnytte muligheden for grundkøbslån i et enkelt lokalplanområde forventes at medføre, at andelen af almene familieboliger i et skoledistrikt overstiger 30%, har Borgerrepræsentationen mulighed for at lave en konkret vurdering af konsekvenserne ved at etablere almene boliger.

2. Boligtype

Den påtænkte almene boligtype skal udgøre et passende bidrag til den øvrige boligsammensætning i området for eksempel ved at tilbyde en anden boligtype end den, der er dominerende i området.

3. Prissætning af grunden/byggeretten

En ekstern ejendomsvaluar skal vurdere grundens pris for at sikre et markedskonformt niveau. Den endelige vurdering af, hvorvidt der indstilles grundkøbslån til et alment boligprojekt på en given grund, foretages på baggrund af en samlet vurdering på tværs af de tre kriterier. Det er dog en betingelse, at grunden er prissat på et markedskonformt niveau.

Landsbyggefondens kriterier

Udover disse kommunale krav for tildelingen af grundkøbslån (den kommunale medfinansiering), stiller Landsbyggefonden også en række betingelser i forbindelse med fondens vurdering af, om en ansøgning til Fonden for blandede byer kan imødekommes.

1. Nødvendighed

De samlede grundudgifter muliggør ikke byggeri inden for maksimumbeløbet.

2. Kommunal medfinansiering

Kommunalbestyrelsen giver tilsagn om at yde 28% af grundkøbslånet.

3. Boligledighed

Boligledigheden i kommunen overstiger ikke 2%

4. Overholdelse af lokalplan

Ansøgningen er i overensstemmelse med krav om lokalplan efter almenboliglovens § 119 a, stk. 3. og 4.

Ansøgning om grundkøbslån

Såfremt et projekt forudsætter grundkøbslån for at kunne realiseres, skal Københavns Kommune ansøges herom af en almen boligorganisation. Det sker som led i den ordinære ansøgningsproces. Ved behov for hurtigere afklaring vil det dog være muligt at ansøge kommunen om et forhåndstilsagn.

Forud for indsendelse af en egentlig prækvalifikationsansøgning skal der i forbindelse med et ønske om grundkøbslån tages kontakt til Teknik- og Miljøforvaltningens Område for Almene boliger.

Sammen med Økonomiforvaltningen gennemføres en indledende vurdering af placering, boligtype og grundpris, jf. ovenstående kriterier. I den forbindelse skal projektet kort beskrives, herunder den grundpris som boligorganisationen har drøftet med grundejer.

Det er en forudsætning, at boligorganisationen foretager en forhandling om prisen. Boligorganisationen kan overveje at inddrage egen ekstern mæglervurdering i den forbindelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen og boligorganisationen indberetter byggeprojektet i BOSSINF-STB på kladde status 10. Boligorganisationen kan nu ansøge Landsbyggefonden om grundkøbslån, med beskrivelse af de almene boliger, der ønskes etableret, samt hvorledes fondens kriterier for tildeling er opfyldt.

Ansøgning til Landsbyggefonden sker elektronisk via ansøgningsskema på fondens hjemmeside. Der er to årlige ansøgningsfrister hhv. den 1. februar og den 1. oktober.

Landsbyggefonden oplyser dog, at der er mulighed for stillingtagen til en ansøgning uden for ansøgningsfristerne, hvis sagen haster.

[Ansøgning om grundkøbslån hos Landsbyggefonden](#)

Såfremt Landsbyggefonden meddeler tilsagn om grundkøbslån, kan projektet indsendes til kommunen med henblik på prækvalifikation. Projekter, der indebærer grundkøbslån, følger herefter den samme bedømmelsesproces og de samme kvalitetskrav som andre typer almene projekter.

Såfremt prækvalifikation opnås, indsendes ansøgning om skema A, samt en uddybende ansøgning om grundkøbslån. Herunder skal der bl.a. redegøres for købsaftale, aftalevilkår, betingelser mv., der kan have indflydelse på vurderingen af, hvorvidt grunden er markedskonformt prissat.

Teknik- og Miljøforvaltningen har bemyndigelse til at give tilsagn om den egentlige tildeling af kommunal støtte til grundkøbslån indenfor den afsatte kommunale budgetramme i forbindelse med skema A-tilsagn.

Såfremt grundkøbslånet tildeles, kommer dette til udbetaling i forbindelse med, at grundsælger overdrager grunden til boligorganisationen. Processen for grundkøbslånet og grundkapitallånet sammentænkes, så begge lån vil stå samlet i tilsagnsskrivelse, berigtigelse mv. ligesom der vil være mulighed for kun at skulle tinglyse et samlet pantebrev.

Bemærk, at det er et krav fra Landsbyggefonden, at skema A-tilsagnet skal være givet og indberettet i BOSSINF-STB senest 6 måneder efter tildeling af tilsagn til grundkøbslån fra fonden.

Yderligere oplysninger

[LBF orienterer nr. 919](#)

[Bekendtgørelse nr. 1063 af 28. juni 2022 om grundkøbslån](#)

[Procedure og vejledning til grundkøbslån - LBF](#)