Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Besvarelse vedrørende kommunal garantistillelse for realkreditlån i almene fysiske helhedsplaner

Medlem af Borgerrepræsentationen Signe Bøgevald (I) har den 18. november 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen i forbindelse med Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets behandling af indstilling Fysisk helhedsplan, fsb. Afd. Blågården.

20-11-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 22371

Dokumentnummer i F2
295456

Sagsnummer i eDoc
2026-0362116

Spørgsmål

Hvilke forpligtelser har Borgerrepræsentationen ift., at kommunen skal give garantier for realkreditlån? Hvad er årsagen til, at vi stiller almene boliger gunstigere ift. låntagning end andre boligformer? Hvad er praksis, både lovbunden, og hvilken del af praksis kan ændres politisk?

Svar

Kommunens garantistillelse ved renovering af almene boliger er en del af den lovbestemte finansieringsmodel for den almene boligsektor. Ved støttede renoveringer efter almenboliglovens § 91 er kommunal garantistillelse en forudsætning for Landsbyggefondens ydelsesstøtte. Garantien omfatter, efter almenboliglovens § 127, som udgangspunkt den del af realkreditlånet, der overstiger 60 pct. af ejendommens værdi, og Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab.

Den særlige finansieringsmodel for almene boliger skyldes sektorens samfundsmæssige formål. Almene boliger drives efter et non-profit-princip og skal sikre boliger til rimelige huslejer for forskellige indkomstgrupper.

Kommunal garantistillelse reducerer realkreditinstitutternes risiko og understøtter dermed finansiering på fordelagtige vilkår, hvilket er med til at begrænse huslejen for beboerne. Samtidig er der en offentlig interesse i at sikre, at den eksisterende almene boligmasse vedligeholdes og renoveres. Landsbyggefondens regaranti betyder desuden, at kommunen ikke står alene med risikoen.

Den kommunale garanti udgør en potentiel økonomisk forpligtelse, som ikke medfører en umiddelbar belastning af kommunens økonomi. Garantien aktualiseres først, hvis boligafdelingen ikke er i stand til at opfylde sine betalingsforpligtelser på lånet.

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Borgerrepræsentationen har kompetencen til at påtage kommunen garantiforpligtelser, men det politiske handlerum er begrænset af almenboliglovens bestemmelser. Kommunen kan således ikke frit ændre de lovbestemte krav til garantistillelse eller Landsbyggefondens regaranti. Men det er mulighed for politisk at ændre kommunens fremadrettede praksis, herunder kriterierne for godkendelse af fysiske helhedsplaner ifm. Skema A tilsagn.

Det er væsentligt at bemærke forskellen mellem godkendelse af en fysisk helhedsplan og den endelige garantiforpligtelse. Når kommunen har afgivet et bindende tilsagn om garantistillelse, er mulighederne for efterfølgende at afvise garantien begrænsede. En ændret politisk praksis vil derfor som udgangspunkt skulle gælde fremtidige projekter og respektere allerede afgivne tilsagn.

Der er således ikke et frit politisk handlerum til at fravige lovens krav om garantistillelse ved støttede renoveringer. Der er derimod mulighed for at ændre kommunens fremadrettede praksis ift. den endelige garantiforpligtelse kommunen påtager sig.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør