



## Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6  
1470 København K  
Telefon 72 28 24 00

**Sagsnr.**  
2022 - 3594

Endeligt svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 30. juni 2022.

**Doknr.**  
540193

### Spørgsmål nr. 267:

**Dato**  
23-08-2022

”I henhold til samarbejdsaftale mellem regeringen (Socialdemokratiet) og Københavns Kommune om ”Flere almene boliger i København”, af 23. juni 2022, skal op mod 40 pct. af de kommende boliger i de endnu ikke planlagte dele af Nordhavnen, som ejes af By og Havn, være almene. Vil ministeren redegøre for, hvordan By og Havns byggeretskvadratmeter pr. fastsættes i den påtænkte model, samt oplyse om det samlede antal byggeretskvadratmeter. Vil ministeren samtidig oplyse den gennemsnitlige kontante salgssum pr. byggeretskvadratmeter for henholdsvis alment og privat byggeri i Københavns kommune samlet og efter postnummer opgjort pr. ultimo 2021?”

### Svar:

Ministeriet har til besvarelse af første delspørgsmål indhentet svarbidrag fra byudviklingselskabet By & Havn, jf. bilag 1, som oplyser, at

”By & Havns salg af byggeretter sker i udgangspunktet på et forretningsmæssigt grundlag, hvor priserne for de byggeretter By & Havn sælger fastsættes på markedsvilkår f.eks. gennem interessetilkendegivelsesrunder, markedsdialog og mægler vurderinger.” I forlængelse heraf oplyses det, at ”By & Havn har vurderet markedsprisen for salg af boligbyggeretter til private investorer og developere til 8.000–16.000 kr. pr. etagemeter. Markedsprisen afhænger i høj grad af konkrete forhold omkring beliggenhed, vilkår/risici og byggemodningsomkostninger m.v.”

For de af By & Havns områder hvor der er stillet krav om 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen sker salget til almene boligorganisationer til en lavere pris end markedsprisen. By & Havn oplyser i den forbindelse, at ”By & Havn sælger byggeretter til alment byggeri for i størrelsesordenen 3.500-4.000 kr. pr. etagemeter.”

Ministeriet bemærker, at grundkøbslånsordningen under *Fonden for blandede byer* understøtter, at frasalg af byggeretter til almene boligorganisationer, med henblik på at opnå en højere almen boligandel end 25 pct., kan ske til markedsprisen. Der kan således ydes grundkøbslån svarende til forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb, der er gældende for almene familieboliger, og de samlede grundudgifter (markedsprisen).

For så vidt angår byggeretter berørt af samarbejdsaftalen med Københavns Kommune oplyser By & Havn, at der ”I perioden 2022-2031, som samarbejdsaftale mellem regeringen og Københavns Kommune omfatter, forventes udviklet i størrelsesordenen i alt ca. 400.000 etagemeter boligbyggeret på By & Havns nuværende arealer. Det svarer til ca. 5.000 boliger.



Som udgangspunkt er der i disse områder (med enkelte undtagelser) forudsat krav om 25 pct. almene boliger svarende til ca. 1.300 boliger. Såfremt andelen af almene boliger for de anførte områder øges til 40 pct. vil yderligere ca. 70.000 etagemeter blive anvendt til almene boliger, svarende til ca. 900 yderligere almene boliger.”

Ministeriet har til besvarelse af andet delspørgsmål indhentet svarbidrag fra Københavns Kommune, jf. bilag 2, som oplyser, at salgspriser for private byggeretter ikke kan opgøres, da salgspriserne sædvanligvis betragtes som forretningshemmeligheder af køber/sælger og sjældent oplyses til offentligheden eller kommunen.

For så vidt angår byggeretspriserne for alment nybyggeri i København, oplyser Københavns Kommune, at gennemsnitsprisen for byggerier med Skema A-tilsagn i 2020-2021 udgjorde 3.858 kr./m<sup>2</sup> for København som helhed, jf. tabel 1 i bilag 2, svarende til ca. 20 pct. af maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Det bemærkes i den forbindelse, at byggeretspriserne for alment nybyggeri på tværs af bydele generelt følger gennemsnittet for København som helhed.

Med venlig hilsen

**Christian Rabjerg Madsen**

**Bilag:**

- Bilag 1: Svarbidrag fra By & Havn (1. august 2022)
- Bilag 2: Svarbidrag fra Københavns Kommune (10. august 2022)