



## NOTAT

Dato: 9.12 2014  
Kontor: Almene Boliger  
Sagsnr.: 2014-3030  
Sagsbehandler: pel  
Dok id:

### **Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning), L 89.**

#### **1. Indledning**

Lovforslaget har været sendt i høring i to dele. Forslag til lov om ændring af lov om planlægning (Planlægning for almene boliger i nye boligområder) har været sendt i høring i perioden 17. til 24. november 2014. Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Grundkøbslån og blandet boligsammensætning) har været sendt i høring i perioden 19. til 25. november 2014.

De to lovforslag er efterfølgende skrevet sammen og fremsat som ét lovforslag. Nedenfor gennemgås høringssvarene samt bemærkninger hertil.

#### **2. Planlægning for almene boliger**

Denne del af lovforslaget har været tilgængeligt på høringsportalen og er udsendt til en bred kreds af offentlige myndigheder, branche- og interesseorganisationer m.v.

Naturstyrelsen har modtaget i alt 21 høringssvar fra ikke-ministerielle høringsparter, hvoraf 7 høringsparter oplyser, at man ikke har bemærkninger til lovforslaget, mens 10 høringsparter har bemærkninger til lovforslaget fordelt med 6 fra kommuner, 5 fra interesseorganisationer og private erhverv. 2 høringsparter har ikke ønsket at blive hørt.

I det følgende gennemgås de væsentligste høringssvar og Naturstyrelsens kommentarer hertil. Ønskes detaljerede oplysninger om høringssvarenes indhold, henvises der til de fremsendte høringssvar.

I forhold til høringsversionen af lovforslaget er der udover en række ændringer i lovforslaget af teknisk karakter, herunder i forhold til ikrafttrædelsesbestemmelsen, foreslået en ændring, hvorefter bestemmelserne i overtagelsesreglen i planlovens § 48, stk. 1-3, også skal finde anvendelse ved lokalplanlægning for almene boliger. Det indebærer, at en ejer, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., vil kunne forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Der henvises til lovforslagets bemærkninger for en uddybning heraf.

##### **2.1. Generelle bemærkninger**

*Frederiksberg Kommune, Guldborgssund Kommune, Københavns Kommune, Aarhus Kommune, Aalborg Kommune, KL, Arkitektforeningen, Forsikring & Pension og Lejernes LO* erklærer sig positivt

indstillet overfor forslaget om, at kommunerne skal have bedre mulighed for at udvikle byer med en blandet beboersammensætning. *BL - Danmarks Almene Boliger* hilser forslaget velkommen og mener, at det sammen med lovforslag om ændring af lov om almene boliger vil have stor betydning for den fortsatte byudvikling.

*Aarhus Kommune* mener overordnet, at forslaget har den begrænsning, at det ikke bliver muligt at tvinge en grundejer til at sælge den del af grunden, der er udlagt til almene boliger, og at der således ikke umiddelbart er en sikkerhed for, at der opføres almene boliger i området.

*Ejendomsforeningen Danmark* er kritisk over for forslaget og foreslår, at man i stedet gør det billigere og nemmere for ejendomsudviklere at udvikle nye boligområder og de enkelte ejendomme dér. Der er 2 høringsparter, der udtrykker kritik overfor den korte høringsfrist. *Frederiksberg Kommune* henviser til, at det har været svært politisk at behandle deres høringssvar inden fristens udløb. *Arkitektforeningen* mener overordnet, at høringsperioder af én uges varighed er alt for kort til at sikre, at høringsparterne har tid og mulighed for at udarbejde et fyldestgørende og gennearbejdet høringssvar. Dette vil i sidste ende uundgåeligt have en negativ indflydelse på lov kvaliteten..

#### Kommentar

I forhold til Aarhus Kommunes bemærkning om den overordnede begrænsning ved lovforslaget, bemærkes, at hensigten med lovforslaget er at give kommunerne mulighed for at stille krav i planlægningen til almene boliger, og ikke at gennemtvinge dette ved salg og køb af ejendomme. Lovforslaget gør det således planlægningsmæssigt muligt at sikre realisering af almene boliger på et givent område. Naturstyrelsen går ud fra, at kommunerne i praksis ikke vil planlægge for almene boliger uden at have en forventning om, at der også vil blive opført sådanne boliger.

Der henvises i øvrigt til gennemgangen af høringssvarene nedenfor.

## **2.2. Forslaget om muligheden for planlægning for krav om almene boliger**

*Frederiksberg Kommune* ønsker, at en lovændring tillige åbner mulighed for i lokalplanlægningen at fastlægge ejer- og brugerforhold til boliger ud over boligtyper omfattet af lov om almene boliger – eksempelvis studieboliger - og at en lovændring sikrer, at der også er mulighed for at fastlægge ejer- og brugerforhold til forskellige boligtyper i byomdannelses-/byudviklingsområder beliggende i byzone og udlagt til forskellige byformål.

*Guldborgssund Kommune* mener, at det forhold, at muligheden for at fastsætte krav om almene boliger kun gælder ved lokalplanlægning for nye boligområder, fratager kommunerne muligheden for løbende at tilpasse byerne til udviklingen. Kommunen foreslår derfor, at bestemmelsen skal udvides til også at kunne anvendes på eksisterende boligområder. Kommunen mener endvidere, at det kan medføre øget administrativt arbejde for kommunerne, hvis der stilles krav om, at almene boliger skal fremgå af kommuneplanen. Kommunen mener, at der kan opstå situationer, hvor der udarbejdes kommuneplantillæg, blot for at kravet kan medtages. Kommunen foreslår derfor, at bestemmelsen der giver mulighed for at stille krav om almene boliger kan medtages i lokalplaner uden de er nævnt i kommuneplanrammen.

#### Kommentar

Naturstyrelsen bemærker, at lovforslaget udmønter en delaftale om Finansloven for 2015, som regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti er blevet enige om. Det er aftalt at give kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med

lokalplanlægningen for nye boligområder – og dermed ikke for eksisterende boligområder. Det ligger derfor ikke indenfor rammerne af den politiske aftale at udvide planlovens anvendelsesområde yderligere, herunder for andre boligformer.

Det er Naturstyrelsens vurdering, at den mulighed, der gives med ændringen af planlovens § 15, stk. 2, for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder også kræver en ændring af planlovens bestemmelse om kommuneplanramme, da det ellers ikke vil være muligt at lokalplanlægge for en sådan anvendelse.

Naturstyrelsen finder derfor ikke anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget på disse punkter.

*Københavns Kommune og KL* ønsker, at bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2 (muligheden for krav om almene boliger) udformes, så det er muligt at dispensere fra den, f.eks. i den situation, hvor det ikke længere er nødvendigt eller hensigtsmæssigt at opretholde kravet. Det bør desuden præciseres i bemærkningerne, at der kan differentieres, og at der dermed kan angives hvilke specifikke almene boligtyper, der planlægges for.

*Københavns Kommune* ønsker, at det præciseres i selve lovteksten til ændringen af planlovens § 11b, at det først er med en byggeretsgivende lokalplan, at området anses for at være planlagt til boligformål. Kommunen mener endeligt, at det er uklart om den faktiske anvendelse af enkeltejendomme eller enklaver til bolig i et område, der i øvrigt anvendes til erhverv eller andet, vil udelukke muligheden for at planlægge for almene boliger.

#### Kommentar

I forhold til en dispensationsmulighed, bemærker Naturstyrelsen, at dette ville være i strid med planlovens § 19, hvorefter der ikke kan dispenseres fra principperne (dvs. formål- og anvendelsesbestemmelse) i en lokalplan. Der må således ske en ændring af planlægningen, hvor kravet om almene boliger ikke længere er hensigtsmæssigt eller nødvendigt. Ønsket om en dispensationsmulighed er dog noteret, og det kan oplyses, at dette aspekt indgår i det udvalgsarbejde om fysisk planlægning, som KL er en del af

Det bemærkes i forhold til differentiering af de forskellige typer af almene boliger, at lovforslaget netop er formuleret med henvisning til almenboligloven og de deri fastsatte boligtyper med henblik på at give kommunalbestyrelsen fleksibilitet og mulighed for at vælge mellem disse typer af almene boliger.

I forhold til forslaget om at indsætte "byggeretsgivende lokalplan" i forslaget til ændring af planlovens § 11 b, bemærkes, at Naturstyrelsen finder, at det er tilstrækkeligt, at præciseringen står i bemærkningerne. Begrebet "byggeretsgivende lokalplan" anvendes i øvrigt ikke i planloven.

I forhold til den faktiske anvendelse af enkeltejendomme eller enklaver, vil det afgørende være, hvorvidt der sker lovlig anvendelse af ejendommene til - eller er lokalplanlagt til - boligformål. Det indebærer, at der ikke kan planlægges for almene boliger på de specifikke arealer indenfor et givent lokalplanområde med blandet bolig og erhverv, hvor der allerede er lovligt eksisterende boliger eller planlagt herfor. Dette er nu præciseret i lovbemærkningerne.

Herudover har Naturstyrelsen ikke fundet anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget.

*Aarhus Kommune* mener ikke, at det kan forudsættes, at der skal være fastlagt retningslinjer i kommuneplanens hovedstruktur eller kommuneplanrammer, før der udarbejdes en lokalplan for almene boliger. Efter kommunens opfattelse er der alene tale om en mulighed for at indføre retningslinjer og rammer og ikke et krav. Hvis denne opfattelse ikke er korrekt, vil det efter kommunens vurdering medføre en væsentlig og u hensigtsmæssig tidsmæssig forskydning i forhold til mulighederne at anvende forslagens muligheder.

*Aarhus Kommune* ønsker herudover afklaret hvad lovforslagets udfasning betyder for de vedtagne retningslinjer og rammer.

*Aarhus Kommune* antager, at almenboliglovens bestemmelser om beslutning om boligtyper og valg af den almene boligorganisation som bygherre, vil være gældende uden ændringer, og anbefaler, at det fastlægges, hvorledes grundprisen fastsættes i dette tilfælde, og om kommunens mulighed for at give tilsagn til andre end højstbydende kan medføre en erstatningsretlig problemstilling.

*Aarhus Kommune* påpeger endeligt, at der vil være afledte økonomiske konsekvenser for kommunerne, hvis de vælger at bringe lovforslagets muligheder i anvendelse. Udnyttelse af lovforslagets muligheder medfører, at der vil være behov for et øget omfang af nybyggeri af almene boliger, da det må forventes, at der skal være en sammenhæng mellem kommunens beslutning om at stille krav om almene boliger i byudviklingsområder og en tilsvarende udvidelse af kommunens ramme for almene boliger til disse arealer. Dette vil medføre øget behov for kommunale medfinansiering af almene boliger. Aarhus Kommune anbefaler derfor, at den kommunale medfinansiering (kommunal grundkapital) af almene boliger lempes i forsøgsperioden.

#### Kommentar

Naturstyrelsen skal bemærke, at der efter planlovens § 11 a skal udarbejdes retningslinjer for en række planemner, herunder boligformål. Ved at udvide bestemmelsen til også at omfatte boligformål til almene boliger, vil der også blive en forpligtelse til at indsætte retningslinjer herfor, men vel at mærke kun, hvis kommunen ønsker at anvende planlægningsmuligheden. Det bemærkes desuden, at kommunerne ofte i forbindelse med lokalplanlægningen må ændre kommuneplanen ved et kommuneplantillæg for at overholde rammestyringsprincippet i planloven.

I forhold til udfasning af lovændringen og dens betydning for vedtagne planer, bemærkes, at vedtagne planer, der indeholder planlægning for almene boliger, og som er endeligt vedtaget i henhold til loven, fortsat vil fortsat have retsvirkning efter deres indhold og består til de eventuelt ophæves efter kommunalbestyrelsens skøn og afgørelse efter planlovens almindelige regler herom.

I forhold til bemærkningerne om de økonomiske konsekvenser ved lovforslaget, bemærkes det, at der alene er tale om en mulighed for kommunerne til at planlægge for almene boliger. Det er således op til den enkelte kommunalbestyrelse at vurdere om muligheden skal anvendes, og om der er rum for at give tilsagn mv. efter almenboligloven.

I forhold til bemærkningerne om almenboliglovens bestemmelser og forhold til en evt. lempelse af den kommunale medfinansiering af almene boliger, går dette udover rammerne for dette lovforslag.

Naturstyrelsen finder derfor ikke anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget på disse punkter.

*Aalborg Kommune* anfører, at hvis et område udlægges til 25% almene boliger, vil dette udelukkende kunne afhændes til en almen boligorganisation, og at det må antages, at kommunen ikke udlægger arealer til almene boliger med mindre, kommunen har konkrete planer om opførelse af almene boliger og dermed er indstillet på at fremme et alment byggeri gennem tilsagn om støtte. Der kan dog opstå en situation, hvor kommunen af forskellige årsager må disponere anderledes.

*Aalborg Kommune* går ud fra, at kommunen i sådanne tilfælde ikke vil være forpligtet til at overtage grunden eller til at yde erstatning. *Aalborg Kommune* nævner, at grundprisen aftales mellem sælger og køber, mens kommunen gennem sin støttesagsbehandling skal godkende alle byggeriets omkostninger, herunder grundkøbesummen. *Aalborg Kommune* konstaterer, at kommunen ikke i henhold til forslaget om ændring af almenboligloven yde et "grundkøbslån" i dette tilfælde. Man kan derfor komme i den situation, hvor byggeriet ikke kan gennemføres, hvis ikke sælger får den pris, han forlanger.

#### Kommentar

Naturstyrelsen bemærker, at styrelsen går ud fra, at kommunerne i praksis ikke vil planlægge for almene boliger uden at have en forventning om, at der også vil blive opført sådanne boliger. Viser det sig af forskellige årsager, at det ikke er muligt at realisere lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen - som ved anden planlægning - ændre lokalplanen til en anden anvendelse. Dette er taget med i bemærkningerne. Der henvises desuden til, at lovforslaget nu er blevet udbygget med et forslag om, at planlovens § 48, der indeholder en overtagelsesregel ved planlægning for offentlige formål, også skal finde anvendelse ved planlægning for almene boliger.

I forhold til overtagelse af en grund og spørgsmålet om erstatning, bemærkes det, at lovforslaget ikke ændrer de gældende regler i lovgivningen herom. I forhold til muligheden for at yde "grundkøbslån" efter forslaget til ændring af almenboligloven, bemærkes, at denne mulighed alene kan anvendes ved eksisterende boligområder i de største byer.

Naturstyrelsen finder ikke anledning til på baggrund af disse bemærkninger at foretage yderligere ændringer i lovforslaget.

*Arkitektforeningen* er ked af, at lovforslaget først kommer nu efter store byudviklingsprojekter i f.eks. Århus Havn og Nordhavn er dækket af lokalplaner. Foreningen mener desuden, at miljømæssig bæredygtighed skal prioriteres højt i de almene boligbyggerier, som forslaget må afstedkomme, så boligerne opnår højst mulige miljø- og energistandarder og henviser til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters konkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig.

#### Kommentar

Naturstyrelsen skal i forhold til spørgsmålet om miljømæssig bæredygtighed bemærke, at dette ønske går ud over rammerne for lovforslaget, der udmønter Finansloven for 2015.

Naturstyrelsen finder ikke anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget på disse punkter.

*Dansk Ejendomsmæglerforening* bemærker, at det med lovforslaget må forventes, at antallet af nybyggede ejendomme vil falde, eftersom mange projekter ikke længere kan hænge økonomiske sammen. Foreningen mener, at dette formentlig ikke vil gøre sig gældende i de dyreste områder, som

f.eks. nord for København, eftersom kvadratmeterprisen på grundene i disse områder vil være så høje, at udgifterne forbundet med lovforslaget kan finansieres herigennem. Men i områder med lave eller gennemsnitlige grundkvadratmeterpriser mener foreningen, at der uden tvivl vil konstateres et fald i nye boliger.

*Ejendomsforeningen Danmark* oplyser, at flere af de største ejendommejerere, der for tiden bygger i Danmark, giver udtryk for, at lovforslaget vil have en væsentlig negativ betydning for udviklingen af nye private boligområder, da grundejere ikke kan opnå fuld markedspris for hele det nye boligområde, idet en væsentlig del af området udelukkende kan sælges til brug for almene boliger. Det vil således forhindre, at ejendomsudviklere kan tilpasse projekterne efter markedsforholdene med negative konsekvenser for såvel ejendomsudviklerne som forbrugerne.

For ejendomsudviklere betyder det, at de ikke kan opnå et konkurrencedygtigt afkast af deres investeringer i udviklingen af nye boligområder, og at de derfor sandsynligvis vil afholde sig fra udvikling af nye boligområder. Dette medfører så, at udbuddet af nye boligområder vil blive reduceret, og at priserne for de privatejede- /udlejede boliger i de nye boligområder vil stige.

*Ejendomsforeningen Danmark* mener herudover ikke, at almene boliger nødvendigvis er lig med billige boliger og henviser generelt til undersøgelser, der viser, at lejen er næsten den samme som ved privatudlejning. Ejendomsforeningen Danmark foreslår at man i stedet gør det billigere og nemmere for ejendomsudviklere at udvikle nye boligområder og de enkelte ejendomme der, fx ved øget samarbejde mellem kommunerne og ejendomsudviklere i lokalplanarbejdet, en mere effektiv byggesagsbehandling, fjernelse af moms på byggegrunde, nedsættelse af grundskylden, sænkning af ejendomsskatter samt fjerne eller væsentlig reducere af byggesagsgebyrer.

*Ejendomsforeningen Danmark* mener desuden, at de 25 pct. bør sættes ned, da der ikke er rationale for at det er det tal og at andele er disproportional i forhold til behovet for almene boliger. Ejendomsforeningen Danmark mener i den forbindelse at mange kommuner opererer med en meget lavere målsætning.

*Ejendomsforeningen Danmark* ønsker herudover, at begrebet "boligmassen" er forbundet med betydelig usikkerhed og bør fastsættes i reelt samarbejde mellem kommunerne og ejendomsudviklere og at det ikke ensidigt må bestemmes af de enkelte kommuner.

Endelig mener *Ejendomsforeningen Danmark*, at lovændringen, af hensyn til igangsatte lokalplanprocedurer og allerede planlagte udviklingsprojekter kan afsluttes, først skal træde i kraft om nogle år.

#### Kommentar

Naturstyrelsen bemærker i forhold til udviklingen af nybyggede private ejendomme og muligheden for at planlægge for op til 25 pct. almene boliger, at lovforslaget udmønter en delaftale om Finansloven for 2015, som regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti er blevet enige om. Det bemærkes, at det her også er aftalt, at planlægningsmuligheden skal gælde i 10 år som en forsøgsordning. Det bemærkes herudover, at det er kommunerne, som har muligheden for at kunne planlægge, om der på et givet område skal være boliger, genbrugspladser, parker, eller andre formål. Dette ændrer denne planlægningsmulighed ikke på.



Det skal samtidig bemærkes, at byggeri af almene boliger ved siden af private boliger ofte har fundet sted i Danmark, f.eks. i Ørestad, i Sluseholmen og i Aarhus, uden at det umiddelbart har haft negative følger for det private byggeri.

I forhold til begrebet "boligmasse" bemærkes, at dette er valgt ud fra et hensyn om at muliggøre en fleksibel planlægning, som forudsættes fastsat i samarbejde med grundejere, ejendomsudviklere, almene boligselskaber, m.v. Dette er nu præciseret i bemærkningerne.

I forhold til ikrafttræden af lovforslaget bemærkes, at det er ønsket fra aftaleparterne bag delaftalen til Finansloven for 2015, at kommunerne kan anvende planlægningsmuligheden hurtigst muligt.

Herudover har Naturstyrelsen ikke fundet anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget.

*DI* finder, at den foreslåede ændring af planloven vil lægge et uforholdsmæssigt og uacceptabelt pres på områder med 'blandet bolig og erhverv'-anvendelse og på erhvervsområder, som af kommunerne betegnes som nedslidte, da det alene er disse arealer, som kan inddrages under den forsøgsordning, som ændringsforslaget vil etablere. Det undrer *DI*, at arealer, som i dag er udlagt som boligarealer ikke kan indgå i ordningen, da disse arealer specifikt er planlagt til boliganvendelse. Erhvervsområder er netop udlagt til erhverv. Ordningen bør derfor udvides til at gælde alle byzoneområder, som ikke er havne- og erhvervsområder.

*DI* finder, at der i dag er enighed om, at en række af de miljøbelastningsudfordringer, som opleves i grænseområderne mellem bolig og erhverv løses ved, at der holdes afstand mellem boliger og erhvervsvirksomheder. Det kan resultere i, at der etableres (almennyttige) boliger med en lavere 'livskvalitet', fordi de placeres ind i et erhvervsaktivitetsmiljø. Bosætningen i almenyttige boliger er ikke nødvendigvis frivillig for de beboere, som har fået en bolig stillet til rådighed af den pågældende kommune. Det kan næppe være finanslovsaftaleparternes intention at etablere bolig i Danmark med en lavere bo-kvalitet end normalt i boligområder. Man kan forudse en række klagesager, typisk om støj, støv, lugt, fra beboere i de nye boliger over miljøforhold, som er lovlige for de eksisterende erhvervsvirksomheder. Denne problemstilling bør løses, så det ikke stiller eksisterende virksomheder ringere.

Som beskrevet ovenfor, lægger *DI* vægt på, at ordningen vil lægge et betydeligt pres på eksisterende erhvervsarealer, især i byer, som ikke råder over landområder, som kan unddrages i byzonen. Erhvervsarealer bør bevares til virksomheders erhvervsaktiviteter - også i de større byer.

#### Kommentar

Naturstyrelsen bemærker, at lovforslaget udmønter en delaftale om Finansloven for 2015, som regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti er blevet enige om. Det er aftalt at give kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder – og dermed ikke for eksisterende boligområder. Baggrunden for dette er hensynet til de berettigede forventninger, som grundejere af allerede lokalplanlagte områder har. Der henvises i øvrigt forslaget til ændring af almenboligloven, der giver store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på opførelse af alment nybyggeri i lokalplanlagte boligområder, og hvor grundprisen ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet. Planlægningsmuligheden ændrer ikke ved, at der –

som i anden planlægning - skal ske den nødvendige afvejning af de forskellige interesser med henblik på at undgå konflikter mellem bolig og erhverv.

Naturstyrelsen finder derfor ikke anledning til på baggrund af bemærkningerne at foretage ændringer i lovforslaget på disse punkter.

*Lejernes LO* finder, at forslaget på en god måde fremmer, at der kan opføres mere betalelige boliger i storbyerne, men finder også, at det ikke rækker til at dæmme op for en udvikling, hvor netop sammenhængskraften i storbykommunerne er alvorligt truet, fordi boligmassen bliver domineret af dyre ejerboliger, dyre andelsboliger og dyre privatejede udlejningsboliger, som enten er moderniserede eller som udlejes med fri markedsleje, fordi de er opført efter 1991. *Lejernes LO* har herudover forskellige generelle betragtninger, som ikke vedrører lovforslaget.

#### Kommentar

Naturstyrelsen bemærker, at lovforslaget udmønter en delaftale om Finansloven for 2015, som regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti er blevet enige om, og som har til formål at medvirke til en blandet boligsammensætning.

### **2.3. Øvrige bemærkninger**

*Svendborg Kommune* henviser til et citat fra BBC-News og oplyser, at det ser ud til, at der i England allerede er en lov som i princippet ligner den foreslåede ændring.

Kommunen mener, at det at have mange enkelte boliger, spredt omkring i et område også må være besværligt for boligforeningerne, ligesom det må være en vis udfordring for developere. Samtidig vil det give bedre mulighed for at sikre forskellige fælles faciliteter og investeringer i området.

Naturstyrelsen har noteret sig bemærkningerne.

### **3. Ekstra grundkøbslån til almene boliger**

Denne del af lovforslaget har været tilgængeligt på høringsportalen og har været sendt i høring hos en bred kreds af offentlige myndigheder, branche- og interesseorganisationer m.v.

Ministeriet har modtaget 14 høringssvar. Nedenfor gennemgås høringssvarene. Udover de præciseringer, som svarene har givet anledning til, er der foretaget ændringer af lovteknisk karakter i lovforslaget, herunder indsat en revisionsbestemmelse.

#### **3.1. Bemærkninger**

*Københavns Kommune, Århus Kommune, Dansk Byggeri, BL, Danske Ældreråd, Arkitektforeningen* er positive over for forslaget.

*Københavns Kommune* har en række bemærkninger til forslaget. For det første finder kommunen, at forslaget om, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af maksimumsbeløbet inkl. energitillæg og den aktuelle grundpris, medfører et prisniveau, som vil gøre det vanskeligt at etablere almene boliger i de pågældende områder, herunder især vanskeligt i forhold til ældre- og ungdomsboliger. Kommunen finder, at de højere maksimumsbeløb for ældre- og ungdomsboliger er en følge af højere byggeomkostninger og ikke af højere grundudgifter for disse boligtyper. Tilsvarende gælder for energitillægget, som er indført for at kunne leve op til bygningsreglementets energikrav.



Kommunen foreslår derfor, at det er maksimumsbeløbet for familieboliger eksklusiv energitillæg, der skal anvendes ved beregning af 'normal' udgiften for samtlige boligtyper.

#### Kommentar.

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at 'normal' udgiften i forbindelse med både familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger opgøres som 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, som på byggeriets påbegyndelsestidspunkt er gældende for familieboliger.

For det andet finder *Københavns Kommune*, at det bør præciseres, at grundkøbslån kan ydes til alle tilsagn efter almenboliglovens § 115, dvs. både ombygning, nybyggeri mv.

#### Kommentar

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at der vil kunne ydes grundkøbslån til de etableringsmuligheder, der er omfattet af lovens § 115 og § 117. Det vil sige etablering af almene boliger ved nybyggeri, ved ombygning til andre typer almene boliger og ved erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme. Der kan ydes lån til etablering af familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger efter § 115 samt til selvejende ungdomsboliger efter § 117.

For det tredje ønsker *Københavns Kommune og Arkitektforeningen* afklaret, hvordan kommunen efter forslagets stk. 4 skal kunne dokumentere, at prisen er rimelig set i forhold til priserne i det på gældende område og at der ikke hensigtsmæssigt kan bygges på andre arealer.

#### Kommentar

Der er lagt vægt på at etablere en ordning, som er så lidt administrativ krævende som muligt, samtidig med, at centrale hensyn bliver varetaget. Kravet om dokumentation for en rimelig pris set ift. markedsprisen i det pågældende område handler om, at der ikke sker en opadgående prisglidning for de grunde, hvortil der ydes et ekstra grundkøbslån. Ydelse af en grundkøbslån skal ikke godkendes af anden myndighed, men kommunen skal i givet fald over for ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne dokumentere prisoverensstemmelsen på en måde, som kommunen finder hensigtsmæssig og tilstrækkelig. Tilsvarende gælder for kravet om dokumentation for, at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre og billigere arealer i det pågældende område.

Endelig efterspørger *Københavns Kommune* en afklaring af, om det foreslåede § 119 a, stk. 5, udtømmende opregner de situationer, hvor grundkøbslånet holdes uden for opgørelsen af anskaffelsessummen.

#### Kommentar

Der er tale om en udtømmende liste.

*Aarhus Kommune, Aalborg Kommune og KL* finder, at der hersker uklarhed vedr. definitionen af grundudgiften, idet der indgår forskellige begreber i lovforslaget.

#### Kommentar

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at grundkøbslånet udgør forskellen mellem 20 pct. af maksimumsbeløbet og de samlede grundudgifter. Med de samlede grundudgifter forstås grundkøbesummen, sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter, andre omkostninger og skatter mv.

*Århus Kommune* finder, at udnyttelse af lovforslaget muligheder vil medføre, at der er behov for øget byggeri af almene boliger og foreslår derfor, at den kommunale grundkapital lempes i forsøgsperioden på 10 år.

#### Kommentar

Det er op til kommunen at beslutte, om mulighederne i forslaget skal anvendes, herunder om byggeriet af almene boliger skal øges, omfordeles geografisk eller på anden måde skal ændres. Det er samtidig kommunen, som inden for de givne rammer selv skal udrede grundkøbslånet. På den baggrund ses der ikke at være grundlag for yderligere at lempe kommunernes medfinansiering.

*KL* undrer sig over, at der dels er fastlagt en ramme for det samlede grundkøbslån dels, at muligheden at yde en sådant lån begrænses til bestemte kommuner, da der er tale om en rent kommunal udgift.

#### Kommentar

Hensigten med forslaget er at understøtte byudviklingen i byer med stort pres på boligmarkedet. På den baggrund er det foreslået, at muligheden for at yde grundkøbslån begrænses til kommuner med en forventet befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer inden 2025 (ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose). Herved afgrænses muligheden til de største byområder – nemlig København, Aarhus, Odense, Aalborg og Frederiksberg.

Da almene boliger i forvejen får en betydelig offentlig støtte, er det fundet hensigtsmæssigt at sætte grænser for, hvor stor en yderligere støtte der kan gives. På den baggrund er der fastsat en ramme på 500 mio. kr.

*KL* undrer sig endelig over forslaget om, at der ikke kan meddeles tilsagn til grundkøbslån, hvis lejeledigheden overstiger 2 pct., idet reglen generelt blev blødt op ved lovændring foråret 2013.

#### Kommentar

Det er rigtigt, at reglen er blødt op, således at kommunen skal underrette ministeriet i de tilfælde, hvor kommunen ønsker at bygge nye almene boliger samtidig med, at der er mange ledige almene boliger i kommunen. Den regel ændres der ikke på med forslaget, men det er fundet uhensigtsmæssigt at tillade en betydelig ekstrastøtte samtidig med, at der er en væsentlig boligledighed i kommunen.

*Landsbyggefonden* anfører, at grundkøbslånet ikke bør være et særskilt lån, men bør af administrative grunde lægges sammen med det almindelige grundkapitallån og behandles som ét lån.

#### Kommentar

Lovforslaget ændres, således at grundkapitallån og grundkøbslån ydes som ét lån og således – som foreslået i lovforslaget – følger de regler, der gælder for grundkapitallån.

*Lejernes Landsorganisation* finder, at forslaget på en god måde fremmer, at der kan opføres betalelige boliger i storbyerne, men finder samtidig, at forslaget ikke er nok til skabe en blandet boligsammensætning i byerne. Landsorganisationen mener, at boligmassen bliver domineret af dyre ejerboliger, dyre andelsboliger og dyre privatejede udlejningsboliger, som enten er moderniserede eller som udlejes med fri markedsleje, fordi de er opført efter 1991. I forlængelse heraf opfordres ministeren til at indføre en højere huslejestøtte til almene boliger, sådan at boligomkostningerne i en almen bolig i byen bliver et attraktivt alternativ for mellemindkomsterne sammenlignet med boligomkostningerne i en skattesubsidieret ejerlejlighed.

*Lejernes LO* har herudover forskellige generelle betragtninger, som ikke vedrører lovforslaget.

#### Kommentar

Med lovforslaget gives der mulighed for at yde en ekstra støtte til byggeri af almene boliger med henblik på at skabe en blandet boligsammensætning.

*Ejendomsforeningen Danmark* kan ikke støtte forslaget. Foreningen finder for det første, at forslaget ikke opfylder formålet om en alsidig boligsammensætning, idet det er foreningens opfattelse, at lejen for en nybygget almen bolig er for høj til at tiltrække en væsentlig bredere kreds af beboere end i de private udlejningsejendomme.

Hertil kommer, at forslaget om et ekstra grundkøbslån vil medføre en konkurrenceforvridning, idet private virksomheder ikke vil kunne købe de pågældende grunde på samme favorable vilkår.

#### Kommentar

Den offentlige støtte til alment boligbyggeri skal ses i sammenhæng med de forpligtigelser som følger med for de almene boligorganisationer til at stille boliger til rådighed for alle. Familieboliger skal således udlejes efter venteliste, hvor alle har ret til at lade sig opskrive, ligesom kommunalbestyrelsen har ret til at få stillet hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af boligsociale problemer i kommunen. Almene ungdomsboliger og almene ældreboliger skal udlejes til særlige befolkningsgrupper, som ellers kan have vanskeligt ved at finde en passende bolig på boligmarkedet.

Det er et krav efter loven, at alment byggeri skal være udstyret og indrettet således, at det opfylder de boligsøgendes rimelige krav uden at have luksuspræg. Støtten til alment boligbyggeri går til at nedbringe lejen for boligerne.

Det er et krav, at grundkøbslån ikke må føre til højere grundudgifter, men at grundkøbene skal ske til markedspris, jf. forslagets § 119 a, stk. 4. Forslaget ændrer således ikke på private bygherrers mulighed for at erhverve byggegrunde.

*Danmarks Lejerforeninger* finder ikke at kunne svare på høringen på grund af den urimeligt korte frist på 6 dage, men vil eventuelt kommentere det over for Folketingets Boligudvalg, når lovforslaget er fremsat.

*Advokatrådet* samt *Forsikring & Pension* har ikke bemærkninger til forslaget.