

Sagsnr.
2021 - 7756

Doknr.
538859

Dato
31-08-2022

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af byggeloven (Betingede byggetilladelser m.v.)

I. Indledning

Indenrigs- og Boligministeriet sendte den 24. juni 2022 udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven (Betingede byggetilladelser m.v.) i offentlig høring. Udkastet har været sendt i høring hos de organisationer anført i den offentliggjorte høringsliste.

Indenrigs- og Boligministeriet har modtaget høringssvar med bemærkninger fra: BL - Danmarks Almene Boliger, EjendomDanmark, Forbrugerrådet Tænk, Kommunernes Landsforening (KL), Konstruktørforeningen, Københavns Kommune, Landinspektørforeningen og Praktiserende Landinspektørers Forening.

Indenrigs- og Boligministeriet har modtaget høringssvar uden bemærkninger fra: Byggeskadefonden, Dansk Arbejdsgiverforening, Danske Bygningskonsulenter, SikkerhedsBranchen og Aarhus Universitet.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører lovforslaget, indgår som udgangspunkt ikke i høringsnotatet.

I punkt II. nedenfor gennemgås de væsentligste emner fra høringssvarene. Høringssvarene er alene gennemgået i hovedtræk, hvorfor ikke alle forhold i høringssvarene er kommenteret. Indenrigs- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringssvarene, som offentliggøres på [Høringsportalen](#).

Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger til høringssvarene er anført i kursiv.

II. Bemærkninger til lovforslaget

Gennemgangen af de modtagne høringssvar nedenfor er opdelt efter temaer.

Generelle bemærkninger

BL – Danmarks Almene Boliger ser meget positivt på, at der med lovforslaget gives kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre realiseringen af planlagte almene boliger.

Forbrugerrådet Tænk støtter forslaget.

Kommunernes Landsforening er positive over for muligheden for at realisere de lokalplanlagte almene boliger.

Københavns Kommune ser overordnet positivt på intentionen om at sikre rammer for, at kommunerne aktivt kan understøtte, at almene boliger kan opføres i samme takt som



de private, da realisering af de lokalplanlagte almene boligbebyggelser er en reel problemstilling, som kommunen hidtil har manglet redskaber til at håndtere.

Praktiserende Landinspektørers Forening bifalder generelt alle justeringer, der gør reglerne klarere og forenkler den efterfølgende administration (byggesagsbehandling) som beskrevet.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet noterer sig de positive tilkendegivelser.

Om betingede byggetilladelser

Ændring af byggelovens formål

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede bestemmelse slet ikke harmonerer med byggelovens andre formål eller loven i sin helhed, da byggeloven har fokus på det konkrete byggeri, herunder bl.a. dets kvalitet og tilgængelighed, hvorimod forslaget er et planlægningsredskab. EjendomDanmark mener derfor, at man for at sikre gennemskueligheden og kvaliteten af byggelovgivningen burde holde de to ting adskilt. EjendomDanmark anbefaler derfor, at denne del af lovforslaget udgår og såfremt man ønsker, at lovgivning fremmer realiseringen af lokalplaners krav om almennyttige boliger, skal det i stedet ske i lovgivning, der beskæftiger sig med planlægning, ikke byggeri.

Københavns Kommune mener ikke, at realisering af almene boliger hører hjemme i byggeloven, da sikring af en lokalplanlagt anvendelse ligger meget langt fra byggelovens øvrige formål og bør derfor i stedet indføres i anden relevant lovgivning - eksempelvis ved bestemmelser om rækkefølgeplanlægning i planloven.

Kommunernes Landsforening bakker op om formuleringen i formålsparagraffen.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at formålet med ændringen af byggelovens formålsbestemmelse er, at byggeloven kan rumme bestemmelsen om betingede byggetilladelser.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Betingelse for at betinge byggetilladelser

Kommunernes Landsforening påpeger, at betingelsen kan forstås både som betingelse for ibrugtagning og betingelse for at opstarte byggearbejdet, hvorfor det bør fremgå af lovbemærkningerne og vejledning til loven ift. de krav, der dokumenterer, at kravet er opfyldt. Vejledningen bør desuden indeholde scenarier for håndtering af de problematikker, der kan opstå i betingede byggetilladelser, f.eks. matrikelskel, brandforhold, adgangsforhold, cykelparkering, etc.

Københavns Kommune udtaler, at formuleringen om, at en byggetilladelse "kan forudsætte at der er indgået aftale...", giver anledning til usikkerhed om kommunen kan tilbageholde byggetilladelse, indtil der er indgået aftale, eller om det udelukkende og jf. ordlyden i forslagets overskrift, kan stilles som betingelse i en byggetilladelse.

Kommentar:



Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at det fremgår af nugældende bygge-lovs § 16, stk. 1, at arbejder omfattet af byggelovens § 2 ikke må påbegyndes uden byg-getilladelse.

Indenrigs- og Boligministeriet præciserer på baggrund af ovenstående ordlyden af be-stemmelsen samt dertilhørende lovbemærkningerne således, at der nu fremgår, at kommunalbestyrelsen kan nægte at udstede en byggetilladelse, før der foreligger en af-tale mellem en eller flere almene boligorganisationer og en eller flere private grund-ejere om køb af et grundareal godkendt af kommunalbestyrelsen, som sikrer opfyl-delse af en lokalplans bestemmelse i henhold til § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlæg-ning.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker endvidere, at bestemmelsen således udgør en mulighed for at stille kravet om aftalen som et kriterium for at udstede en byggetilla-delse.

Etablering af almene boliger i eksisterende byggeri

Kommunernes Landsforening påpeger, at der vil være tilfælde, hvor lokalplanlagt an-vendelse for almene boliger skal ske i eksisterende byggeri, og dermed skal der være foretaget væsentlige anvendelsesændringer eller ombygninger, hvorfor KL ønsker, at bygge-loven åbner muligheder for at anvende eksisterende konstruktioner i bredt om-fang og dermed udvider bestemmelsens anvendelsesområde til også at omfatte væsent-lige anvendelsesændringer eller ombygninger.

Københavns Kommune påpeger, at nuværende formulering ikke tager højde for lokal-planer, hvor der planlægges etablering af almene boliger i eksisterende bygningsmasse og dermed ved anvendelsesændringer, fx fra kontor til bolig. De foreslår derfor, at hvis bestemmelsen skal kunne bruges bredt for tilvejebringelse af nye almene boliger, og ikke kun i ny bebyggelse, bør den også finde anvendelse ved byggearbejde som er omfattet af byggelovens § 16 og tilvejebringer nye boliger.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet præciserer på baggrund af ovenstående ordlyden af be-stemmelsen samt dertilhørende lovbemærkningerne således, at der nu fremgår, at be-stemmelsen finder anvendelse for arbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra a, b og c, dvs. opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse, samt væsent-lige ombygninger og væsentlige anvendelsesændringer.

Gennemsigtige vilkår og paradigmer

Kommunernes Landsforening ønsker, at der fra lovgivers side tages stilling til og vejle-des i, hvordan sådanne gennemsigtige vilkår kan se ud, så loven kan administreres ens over hele landet. Desuden foreslås det at omformulere sætningen eller evt. uddybe, hvad der menes med "offentligheden".

Københavns Kommune udtaler, at det af Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser i lovforslagets afsnit 2.4.2 fremgår, at kommunalbestyrelsen bør indarbejde gennemsig-tige vilkår og paradigmer for ordningens administration. I den forbindelse påpeger kommunen, at hvis bestemmelsen ønskes håndhævet ensartet, bør lovgiver fastlægge et administrationsgrundlag eller alternativt uddybe lovforslagets bemærkninger med ram-mesætning eller eksempler på praksis. Kommunen anfører desuden, at for alle lokalpla-



ner vedtaget efter lovens ikrafttræden bør det være op til kommunen at fastsætte retningslinjer for, hvornår der kan meddeles betingede byggetilladelser – således evt. for delområder eller matrikler afhængig af, hvad der er mest hensigtsmæssigt det konkrete sted.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at for at sikre mest mulig fleksibilitet, vurderes det, at det er mest hensigtsmæssigt, at det er op til den enkelte kommune at administrere ordningen om ”betingede” byggetilladelser.

Indenrigs- og Boligministeriet præciserer på baggrund af ovenstående denne del af lovbemærkninger således, at det fremgår, at kommunernes retningslinjer skal fastsættes med respekt for bestemmelsens formål og indhold m.v.

Indenrigs- og Boligministeriet uddyber endvidere på baggrund af ovenstående lovbemærkningerne i forhold til kommunernes fastsættelse af retningslinjer, hvori der bl.a. anføres et eksempel med et stort lokalplanlagt område.

Indgåelse af aftale

BL – Danmarks Almene Boliger anfører, at det ikke fremgår af lovforslaget, om kommunalbestyrelsen kan kræve en endelig købsaftale mellem den almene boligorganisation og private grundejer, eller om en betinget købsaftale vil være tilstrækkelig til at opfylde forudsætningerne i byggetilladelsen. BL påpeger i den forbindelse, at når en almen boligorganisation indgår en grundkøbsaftale, vil den altid være betinget af godkendelse af Skema B og eventuelt betinget af tilsagn om grundkøbslån. Ved anvendelse af den delegerede bygherremodel vil det desuden være betinget af indgåelse af samarbejdsaftale og totalentrepriseaftale og evt. andre ting. BL opfordrer derfor til, at det præciseres i bestemmelsen, eller bemærkningerne hertil, at en betinget grundkøbsaftale vil være tilstrækkelig.

EjendomDanmark vurderer, at der er risiko for, at bestemmelsen om betingede byggetilladelser vil medføre forsinkelser i byudviklingen, herunder pga. udfordringer med maksimalpriserne for almene boliger. På den baggrund anbefaler EjendomDanmark, at forslaget justeres således, at det vil være tilstrækkeligt med en forhåndsaftale og at udviklingen af de private ejendomme ikke betinges af forsinkelser i den almene proces.

Kommunernes Landsforening hæfter sig ved, at bestemmelsen er formuleret som en mulighed og ikke et krav og påpeger, at det ikke fremgår klart af bemærkningerne, hvilken slags aftale, der menes.

Københavns Kommune foreslår, at forudsætningen om en indgået aftale om køb af grundareal beskrives mere præcist, idet almene boligorganisationers grundkøb enten godkendes efter almenboliglovens § 26 eller som en integreret del af et skema A-tilsagn om nybyggeri. Københavns Kommune udtaler i den forbindelse, at det er deres bekymring, at de private bygherrer med den nugældende formulering i lovteksten får mulighed for at annullere en indgået aftale, efter der er udstedt byggetilladelse. Kommunen udtaler desuden, at det ikke fremstår klart, hvorvidt vilkåret om indgåelse af aftale i en byggetilladelse vil skulle opfyldes før byggearbejdets påbegyndelse og ikke ved færdigmelding, som de fleste dokumentationskrav i BR18. Kommunen foreslår, at der gives mulighed for, at kommunen giver forhåndstilsagn, hvor alle øvrige aspekter af byggeriet er afklaret, men at der ikke på dette tidspunkt udstedes en byggetilladelse med dertilhørende frist for påbegyndelse af byggeriet, før aftalen er indgået. Alternativt foreslås det,



at en byggetilladelse omfattet af lovforslaget får en længere gyldighed end et år, eksempelvis tre år.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at det fremgår af den nuværende formulering af bestemmelsens ordlyd, at der skal være tale om en aftale indgået mellem en eller flere almene boligorganisationer og en eller flere private grundejere - godkendt af kommunalbestyrelsen. På den baggrund er det op til den enkelte kommune at vurdere, hvornår betingelsen anses for opfyldt og dermed hvornår kommunalbestyrelsen vælger at godkende aftalen. Indenrigs- og Boligministeriet vurderer ikke, at det er nærliggende at lovgive nærmere herom, idet aftalerne må følge de almindelige aftaleretlige principper.

Indenrigs- og Boligministeriet præciserer på baggrund af ovenstående lovbemærkningerne således, at det fremgår, at kravet eksempelvis må antages for sikret, når der er indgået en aftale, som alene er betinget af betaling af købesummen og kommunalbestyrelsens godkendelse.

Betingede byggetilladelser i eksisterende lokalplaner

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede bestemmelse om, at bestemmelsen om betingede byggetilladelser gælder uagtet lokalplanens vedtagelsestidspunkt er yderst problematisk, idet der gribes ind i allerede eksisterende vedtagne lokalplaner og dermed udgør det en underminering af den lokale planmyndighed og det kommunale demokrati. Derudover påpeger EjendomDanmark, at der er tale om en lovgivning med tilbagevirkende kraft, som vil være en kilde til voldsom usikkerhed for virksomhedernes håndtering af de plankrav, som de er underlagt. Desuden påpeger de også, at da ventetiden på byggetilladelser er lang, selvom der er lagt lokalplaner, derfor kommer mange virksomheder til at blive fanget i et limbo i perioden efter aftalen er indgået, mens de venter på byggesagsbehandlingen. Ydermere vurderer EjendomDanmark, at denne del af forslaget ikke er begrundet i den politiske aftale, hvorfor de anbefaler, at forslaget alene kommer til at omfatte lokalplaner vedtaget efter lovens ikrafttrædelse.

Kommunernes Landsforening opfatter formuleringen af forslagets § 26, stk. 3, således, at der ikke gives mulighed for at "betinge" byggetilladelsen, hvis der allerede er givet mindst én byggetilladelse til privat boligbyggeri. KL påpeger, at såfremt dette er hensynet og bestemmelsen skal fungere som en "overgangsbestemmelse" for lokalplanområder, der allerede er i gang med at blive udbygget, skal det fremgå tydeligt. Desuden anfører KL, at det skal fremgå, om der skelnes mellem delområder og lokalplanområder.

Københavns Kommune udtaler, at formuleringen i stk. 3 om at stk. 1 og 2 ikke finder anvendelse, såfremt der allerede er givet mindst én byggetilladelse til et boligbyggeri inden for det pågældende lokalplanlagte område, kan enten u hensigtsmæssigt sætte stk. 1 ude af kraft, eller unødigt begrænse mulighederne inden for lokalplanområdet, fx hvis der ønskes etablering af én enkelt ny bolig i eksisterende tagetage. På den baggrund foreslår kommunen, at for at sikre kommunerne det bedste handlerum og dermed den ønskede realisering af almene boliger i samme takt som de private boliger, bør stk. 3 i § 26 A kun være gældende for lokalplaner vedtaget før lovens ikrafttræden, og hvor der er givet byggetilladelser til nye boliger, inden for det lokalplanlagte område eller delområde.

Kommentar:



Indenrigs- og Boligministeriet præciserer på baggrund af ovenstående ordlyden af bestemmelsen samt dertilhørende lovbemærkningerne således, at der nu fremgår, at bestemmelsen ikke kan anvendes for lokalplaner vedtaget og offentliggjort før denne lovs ikrafttræden.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark understreger, at et lovforslags hensigt ikke er målestok for dets konsekvenser. De anfører, at uanset, hvor positivt man måtte anskue formålet om at øge hastigheden, hvormed almene boliger opføres, er dette formål ikke i sig selv garanti for, at det konkrete forslag hertil ikke har økonomiske konsekvenser af nogen art. EjendomDanmark vurderer, at forslaget vil medføre konsekvenser i form af forsinkelser på udvikling af byområder.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at det vurderes, at lovforslaget ikke vil medføre økonomiske og administrative konsekvenser.

Bemærkningerne giver således ikke anledning til ændringer.

Om undtagelse af offentliggørelse af tekniske specifikationer

Konstruktørforeningen bemærker, at det bør fremgå, på hvilken måde oplysninger om tekniske specifikationer skal/kan opnås, samt hvilke(t) sprog de tekniske specifikationer skal være skrevet på.

EjendomDanmark påpeger, at det er uklart, hvordan ministeren skal gøre de tekniske specifikationer tilgængelige, og anbefaler, at det af bestemmelsen fremgår, at ministeren skal sikre, at de tekniske specifikationer er tilgængelige på Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside eller en af ministeriet til formålet oprettet hjemmeside.

Yderligere påpeger EjendomDanmark, at det kan vise sig problematisk, at ministeren kan fastsættes regler om, at tekniske specifikationer skal være gældende, selv om de ikke foreligger på dansk. EjendomDanmark begrundes dette med, at det er principielt betænkeligt, at gældende regler, som danske virksomheder skal følge, ikke er tilgængelige på dansk. Dertil er det langt fra sikkert, at alle aktører, der skal bruge og kende til de tekniske specifikationer, behersker fremmedsprog på tilstrækkeligt niveau, ligesom det er uklart, hvilket sprog, der henvises til. EjendomDanmark foreslår, at bestemmelsen præcises, så det fremgår, at de tekniske specifikationer altid skal være tilgængelige på dansk, subsidiært at forskrifter eller dele heraf tilgængelige på andre sprog end dansk skal oversættes af myndighederne, hvis virksomhederne beder om det.

Kommunernes Landsforening (KL) ønsker, en demokratisk adgang til reglerne omkring byggeri i Danmark, herunder at også kommunerne og borgerne har fri adgang til normer, koder og standarder inden for byggelovgivningen.

Københavns Kommune mener ikke, at undtagelse fra kundgørelse i Lovtidende er hensigtsmæssig, og derudover strider mod almindelig demokratisk adgang til samfundets regler. Københavns Kommune mener endvidere ikke, at de tekniske specifikationer generelt er af sådan "stor kompleksitet" eller "rettet mod en snæver kreds af professionelle brugere", at det kan begrunde, at de tekniske specifikationer ikke skal være offentligt tilgængelige. Det er vigtigt, at det nøje afvejes, hvilke tekniske specifikationer, som skal være offentligt tilgængelige. De tekniske specifikationer, som allerede nu er udlagt til



rettighedshaver bør gennemgås, for at sikre at fx mindstekrav til fx lyddæmpning mellem enheder er offentligt tilgængeligt, lige som brandmodstandsevne er det. Desuden udtrykker Københavns Kommune bekymring for, at krav, som på nuværende tidspunkt er umiddelbart tilgængeligt, fx i bygningsreglementet, overføres til ekstern kilde.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at de tekniske specifikationer, som ikke kundgøres i Lovtidende kan tilgås hos den relevante myndighed, på biblioteker landet over og rekvireres mod betaling hos rettighedshaver. Dette fremgår også af bemærkningerne til lovforslaget.

Det bemærkes endvidere, at det også fremgår af lovbemærkningerne, at bemyndigelsen til at undtage tekniske specifikationer kun vil blive anvendt, når der efter en konkret vurdering gør sig tungtvejende hensyn gældende, herunder at de tekniske specifikationer er ophavsretligt beskyttede, retter sig mod en snæver kreds af professionelle brugere og har stor teknisk kompleksitet.

De tekniske specifikationer, som med forslaget vil kunne undtages fra kundgørelseskravet, indeholder teknisk detaljerede anvisninger og dokumentationsmetoder samt beskrivelser af teknisk kontrol og testmetoder.

Inden for andre ressortområder, der ligesom byggerireguleringen, har stor teknisk kompleksitet i reglerne, er der flere eksempler på, at der er fastsat alternative kundgørelsesmåder i lovgivningen, for så vidt angår tekniske specifikationer.

Forslaget om, at ministeren kan fastsætte regler om, at tekniske specifikationer som ikke indføres i Lovtidende, skal være gældende, selv om de ikke foreligger på dansk, er begrundet i, at det ofte er fagligt nødvendigt af hensyn til tekniske og sproglige nuancer m.v., at de tekniske specifikationer anvendes på originalsproget (typisk engelsk).

Endelig bemærkes, at forslaget er kodificering af gældende praksis, og derfor ikke vil betyde en ændring i praksis.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Om hjemmel til fastsættelse af krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej

Landinspektørforeningen påpeger, at forslaget vil eliminere den tvivl, der har været om krav til mindsteafstand til vej. Landinspektørforeningen imødeser derfor forslaget om, at der kan fastsættes krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej.

Kommunernes Landsforening (KL) og Københavns Kommune bemærker, at det kan være uhensigtsmæssigt at regulere afstanden til vejskel, da det matrikulære skel mellem to grunde kan være placeret midt i en privat fællesvej eller på den ene side af en privat fællesvej. Københavns Kommune nævner, at begreberne "til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej" i stedet bør anvendes. KL ønsker, at hjemlen stemmer overens med de traditionelle termer.

Kommentar:

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at bestemmelsen skal forstås som en bred bemyndigelse til at fastsætte regler om mindsteafstand, herunder hvordan denne afstand skal bedømmes.



Indenrigs- og Boligministeriet er enig i, at begrebet vejskel, herunder ”skel mod vej” kan være begrænsende i forhold til en konkret udmøntning af bestemmelsen. På den baggrund ændres ordlyden af bestemmelsen, så ordet skel ikke fremgår.