

Dato: 15. januar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 57 ad forslag til lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning)(L 89). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V)

Spørgsmål nr. 57:

Lovforslaget synes at forudsætte, at byggeri af de almene boliger sker på separate byggefeltet. I de bynære områder er dette dog langt fra tilfældet på grund af den begrænsede plads, og her vil man se byggeri i ejerlejlighedskonstruktioner. Dette rejser en række problemstillinger, som lovforslaget ikke forholder sig til. Ministeren bedes derfor forklare følgende:

- (i) Hvad sker der med det resterende ejerlejlighedsbyggeri, hvis man ikke kan blive enig om prisen på ejerlejligheden til den almene boligorganisation?
- (ii) Hvorledes forholdes der med fordyrelser af byggeriet ved at ejerlejligheden, som er tiltænkt alment byggeri skal stå tom (hvis man ikke kan blive enige om prisen)?
- (iii) Hvorledes sikres det, at ejendomssejer ikke reelt bliver tvunget til at sælge ejerlejligheden til en meget lav pris for at sikre opførelsen af den øvrige del af byggeriet?
- (iv) Påføres ejendomssejer ulemper ved at skulle opføre det samlede byggeri under iagttagelse af regler om offentligt udbud?

Svar:

Miljøministeriet har oplyst følgende:

"Det lægges til grund, at spørger forudsætter, at der allerede er planlagt for almene boliger i et givent lokalplanområde, og at der er eller ved at blive opført bygninger til dette formål og andre boligtyper.

Forslaget om ændringen af planloven giver alene kommunerne en *mulighed* for at planlægge for almene boliger.

Ved lokalplanen vil de detaljerede krav til bebyggelse og andelen af de almene boliger være fastlagt. Lokalplaner indebærer ikke en pligt til at realisere og opføre en bygning, heller ikke dele heraf.

Planloven regulerer ikke – heller ikke med lovforslaget – de indbyrdes økonomiske forhold mellem ejer, bygherre, og en almen boligorganisation. Loven regulerer heller ikke den situation, at f.eks. en bygning står tom.

Hvis der skal opføres en ejendom med flere ejerformer, herunder almene boliger, forudsættes det, at det sker i et aftalt samarbejde mellem de involverede parter, herunder en almen boligorganisation, om byggeriet, prisen mv.”

Jeg kan henholde mig til det af Miljøministeriet oplyste, idet jeg kan tilføje følgende:

Efter gældende regler for alment byggeri skal den almene boligorganisation sikre, at hvert byggeforetagende udgør en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen. Ved nybyggeri, skal boligorganisationen have et tingslyst endeligt skøde på ejendommen inden byggeriets påbegyndelse. Om nødvendigt skal der ske en udstykning af en eksisterende ejendom, for at de almene boligorganisationer skal kunne leve op til det nævnte krav om skøde for den enkelte afdeling.

I særlige tilfælde - f.eks. hvor der planlægges indrettet såvel alment boligbyggeri som andet byggeri i samme bygning - vil der ikke kunne gennemføres en udstykning. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er opmærksom på, at dette krav udgør en barriere i forbindelse med projekter, hvor der skal ske en opdeling i ejerlejligheder, da Tingslysningsretten tidligere har oplyst, at der ikke vil kunne gennemføres tinglysning af et endeligt skøde, førend byggeriet er opført og opdelt i ejerlejligheder. Det bemærkes, at problemstillingen ikke er affødt af dette lovforslag. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter overvejer i øjeblikket, hvorledes denne barriere kan overvindes i forbindelse med bygninger, som skal indeholde såvel almene boliger som andet byggeri.

Den almene boligorganisation skal endvidere sikre, at bygge- og anlægsarbejdet udbydes efter gældende regler. Med henblik på at opfylde udbudspligten kan de forskellige involverede parter i en forudgående aftale fastsætte, hvorledes denne udbudsforpligtelse mest hensigtsmæssigt håndteres. En mulighed kan f.eks. være at aftale et fælles koordineret udbud af de samlede bygge- og anlægsarbejder. Den almene boligorganisation har efter gældende regler mulighed for at påtage sig rollen som administrator af et sådan fælles udbud.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen