

## Forslag

til

### Lov om ændring af byggelov

(Ændring af byggelovens dispensationsbestemmelse i forhold til kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund m.v.)

#### § 1

I byggelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 389 af 2. maj 2012, ved § 3 i lov nr. 577 af 18. juni 2012 og § 1 lov nr. 640 af 12. juni 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 1, *litra e*, indsættes før ”ombygninger”: ”vedligeholdelsesbygearbejder,”.

2. I § 22, stk. 1, indsættes som 4. pkt.:

”Dispensation fra bestemmelser om parkering fastsat i medfør af § 7, stk. 1, kan alene meddeles i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af stk. 6.”

3. I § 22, stk. 6, indsættes som 2. og 3. pkt.:

”Stk. 6. Ministeren kan ligeledes fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen kan gøre fravigelse fra bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne i forbindelse med eller i umiddelbar forlængelse af byggeriets opførelse tilvejebringes på et andet areal end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres. Arealet, hvorpå parkeringsarealerne tilvejebringes, skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne skulle have været anlagt.”

#### § 2

Loven træder i kraft den 1. september 2014.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

- 1. Indledning**
  - 1.1. Lovforslagets formål og hovedindhold
  - 1.2. Lovforslagets baggrund
- 2. Hovedpunkter i lovforslaget**
  - 2.1. Ændring af dispensationsadgangen ved indbetaling til parkeringsfonde
    - 2.1.1. Gældende ret
    - 2.1.2. Baggrunden for lovforslaget
    - 2.1.3. Den foreslåede ændring
  - 2.2. Præcisering af, at vedligeholdelsesarbejder er omfattet af § 2, stk. 2, litra e
    - 2.2.1. Gældende ret
    - 2.2.2. Baggrund og den foreslåede ændring
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet**
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne**
- 6. Miljømæssige konsekvenser**
- 7. Forholdet til EU-retten**
- 8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.**
- 9. Sammenfattende skema**

## 1. Indledning

### *1.1 Lovforslagets formål og hovedindhold*

Lovforslaget skal primært sikre, at der skabes et klart retsgrundlag for meddelelse af dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund. Dette sikres ved at tilvejebringe det fornødne hjemmelsgrundlag for klima-, energi- og bygningsministeren til at fastsætte bestemmelser, som udtømmende regulerer muligheden for at dispensere fra byggelovgivningens krav om, at der ved opførelsen af nyt byggeri eller ved væsentlige ombygninger, forandringer eller anvendelsesændringer af eksisterende byggeri, skal etableres parkeringspladser inde på ejendommen.

Lovforslaget skal således skabe hjemmel til at fastsætte udtømmende regler om, på hvilket grundlag og på hvilke betingelser, kommunerne kan meddele dispensation til grundejerne. Formålet hermed er at sikre, at kommunerne ikke længere har mulighed for at udvikle hver deres praksis på området samt opstille vilkårlige betingelser, som for borgere og virksomheder kan være vanskelige at gennemskue og indrette sig på.

Desuden har lovforslaget til formål at præcisere byggelovens bestemmelse om, at byggeloven finder anvendelse ved ombygninger og forandringer, der har betydning for energiforbruget i bygningen, uanset om ombygningen eller forandringen kan anses for væsentlig. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at dette også er gældende ved byggearbejder, der alene har karakter af vedligehold.

### *1.2 Lovforslagets baggrund*

Dispensation fra lovregler bør alene ske undtagelsesvist. Der har imidlertid vist sig at være en praksis i mindst en kommune, hvor der systematisk meddeles dispensation fra byggelovgivningens krav om etablering af parkeringsarealer på egen grund. Dispensation meddeles ikke i overensstemmelse med de særlige regler, der er fastsat i medfør af § 22, stk. 6, om kommunalbestyrelsens adgang til at dispensere fra kravet om parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond. I stedet meddeles dispensationerne udelukkende efter byggelovens generelle dispensationsbestemmelse, hvortil der ikke administrativt er fastsat nærmere regler for dispensationsudøvelsen, da dispensationen ikke betinges af en umiddelbar indbetaling til en kommunal parkeringsfond.

Til dispensationerne stilles der vilkår om, at ejeren af grunden som betingelse for dispensationen skal lade tinglyse en deklaration på ejendommen. Deklarationerne kan indeholde forskellige forpligtelser for ejendomsejerne. Blandt andet er der set eksempler på, at ejendomsejerne forpligtes til enten at etablere de parkeringspladser, der ellers meddeles dispensation fra at etablere på egen grund, på et senere tidspunkt, når kommunalbestyrelsen beslutter det, eller forpligtes til at indbetale et beløb svarende til udgifterne for etableringen af de pågældende parkeringspladser til kommunen, ligeledes på det tidspunkt hvor kommunen måtte ønske dette.

Der er set eksempler på deklarationer, der er tinglyst for mere end 30 år siden, uden at kommunen har forsøgt at indfri deklarationerne. Denne praksis varetager hverken hensynet til borgerne, som ikke kan forudse om eller hvornår, kommunen vælger at indfri en deklaration, eller hensynet til, at der etableres parkeringsmuligheder i forbindelse med opførelsen af ny bebyggelse.

Den beskrevne praksis er ikke i overensstemmelse med den oprindelige hensigt med indførelsen af byggelovens særlige dispensationsbestemmelse om fravigelse fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund. Den oprindelige hensigt med den særlige dispensationsbestemmelse i byggeloven var således at tilvejebringe et klart retsgrundlag for dispensationsordninger i forbindelse med dispensation fra bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund.

Der er i medfør af byggelovens særlige dispensationsbestemmelse allerede fastsat nærmere regler om, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond. Ved denne dispensationsordning forpligter kommunalbestyrelsen sig samtidig til inden for 5 år at etablere et tilsvarende antal parkeringspladser i det pågældende område.

Lovforslaget har til formål at give klima-, energi- og bygningsministeren mulighed for at fastsætte nærmere regler om dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund ud over de regler, der allerede er fastsat vedrørende kommunale parkeringsfonde.

Med lovforslaget tilvejebringes der således hjemmel til, at ministeren kan tilvejebringe et udtømmende retsgrundlag for en ordning, hvor der meddeles dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund, uden at der skal ske indbetaling til en kommunal parkeringsfond. Herved sikres det, dels at der vil blive taget hensyn til borgernes retssikkerhed, idet der vil være fastsat regler, der vil være gældende for alle borgere i alle kommuner, og som borgerne vil have mulighed for at tilegne sig viden om og indrette sig på, dels varetages hensynet til, at der etableres parkeringspladser i takt med, at der opføres ny bebyggelse.

## **2. Hovedpunkter i lovforslaget**

### *2.1 Ændring af dispensationsadgangen ved indbetaling til parkeringsfonde*

#### *2.1.1 Gældende ret*

Efter den gældende lovs § 7, stk. 1, kan der i bygningsreglementet fastsættes regler om indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af parkering. Bestemmelsen er en videreførelse af bestemmelserne i § 32, stk. 1 og 6, i byggeloven af 1960. Bestemmelserne i den tidligere byggelovs § 30 blev indført som en konsekvens af, at den øgede brug af biler medførte et behov for en aflastning af parkeringen på vejene.

Regler om indretning af en ejendoms ubebyggede areal til parkering er fastsat i bygningsreglementet, hvori det er bestemt, at der ved opførelsen af et byggeri skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende m.v., kan parkere biler, motorcykler og cykler m.v. på ejendommens område.

Hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges til parkeringsareal, og hvornår det skal anlægges, fastsættes af kommunalbestyrelsen og skal fremgå af byggetilladelsen.

Der kan i henhold til byggelovens § 22, stk. 1, meddeles dispensation fra bestemmelser i byggeloven og de i medfør af byggeloven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Byggelovens § 22, stk. 6, bestemmer, at klima-, energi- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser for kommunalbestyrelsens adgang til at gøre en fravigelse fra bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund betinget af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond.

§ 22, stk. 6, blev indført i 1975 som § 22, stk. 5. Bestemmelsen blev indført som en konsekvens af, at der i flere kommuner på daværende tidspunkt havde udviklet sig en praksis, hvorefter kommunalbestyrelserne dispenserede fra bygningsreglementets krav om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at den byggende indbetalte et beløb til en parkeringsfond, hvis midler blev anvendt til delvis dækning af den pågældende kommunes udgifter ved tilvejebringelse af offentlige parkeringspladser.

Folketingets Ombudsmand udtalte inden vedtagelsen af ændringen af byggeloven i 1975, at det syntes ønskeligt, at der tilvejebragtes et klart retsgrundlag for ordningernes etablering og for den nærmere fastlæggelse af ordningerne. På denne baggrund henstillede Ombudsmanden til det daværende Boligministeriums overvejelse, at der i forbindelse med den forestående revision af byggeloven blev gennemført en lovbestemmelse, der indeholdt hjemmel for de pågældende ordningers etablering og for fastsættelsen af de nærmere administrative regler om ordningernes udformning.

Efter bestemmelsens indførelse i 1975, blev cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994 om kommunale parkeringsfonde udfærdiget. Cirkulæret indeholder de nærmere bestemmelser om kommunalbestyrelsens adgang til at fravige bestemmelserne i bygningsreglementet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond. En kommune kan vælge at oprette flere parkeringsfonde, hvis den finder dette hensigtsmæssigt. Cirkulæret varetager hensynet til borgerne, da det sikres, at de indbetalte bidrag anvendes til etablering af parkeringspladser eller tilbagebetales til bidragsyderen inden for en rimelig årrække.

Når en kommunalbestyrelse fritager en grundejer for helt eller delvist at tilvejebringe parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der samtidig sker indbetaling til en af kommunen oprettet parkeringsfond, overtager kommunen forpligtelsen til at tilvejebringe mindst et tilsvarende antal erstatningsparkeringspladser i det pågældende område. Derudover varetager bestemmelserne om kommunens regnskabsmæssige administration af parkeringsfondsbidragene, at disse ikke får karakter af en skat, der pålægges borgerne.

Siden indførelsen af bestemmelsen i byggelovens § 22, stk. 6, og udstedelsen af parkeringsfondscirkulæret i 1994 har det vist sig, at ikke alle kommuner meddeler dispensation i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i medfør af § 22, stk. 6, og dermed bestemmelserne i parkeringsfondscirkulæret, når der meddeles fritagelse for kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund. I stedet meddeles dispensation efter den generelle dispensationsbestemmelse i byggelovens § 22, stk. 1.

### *2.1.2 Baggrunden for lovforslaget*

Der er i mindst en kommune konstateret en praksis, hvor der systematisk meddeles dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund efter byggelovens § 22, stk. 1, med vilkår om, at ejeren som betingelse for dispensationen skal lade tinglyse en deklaration på ejendommen.

Deklarationerne kan indeholde forskellige forpligtelser for ejendomsjerne, da dispensationen meddeles uden for området af stk. 6, og da vilkår stillet i henhold til byggelovens § 22, stk. 1, ikke er reguleret nærmere. Ejendomsjere kan efter deklARATIONERNES ordlyd blandt andet blive forpligtet til enten at etablere de parkeringspladser, der ellers er meddelt dispensation fra, på et senere tidspunkt, når kommunalbestyrelsen beslutter det. Eller ejendomsjerne kan blive forpligtet til at indbetale et beløb svarende til udgifterne for etableringen af de pågældende parkeringspladser, der er meddelt dispensation fra, til kommunen, ligeledes på det tidspunkt, hvor kommunen måtte ønske dette.

Der er set eksempler på deklARATIONER, der er tinglyst i 1970'erne, uden at disse senere er blevet indfriet med henblik på efterfølgende etablering af de parkeringspladser, der ellers er blevet meddelt dispensation fra.

Ved denne fremgangsmåde er hensynet til, at der etableres parkeringsmuligheder i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse ikke sikret. Hensynet til borgerne er heller ikke sikret, idet borgerne ikke kan forudse om eller hvornår, kommunalbestyrelsen beslutter at indfri en deklaration, da det alene er kommunalbestyrelsen, der bestemmer, hvornår deklARATIONERNE skal indfries.

Den oprindelige hensigt med indførelsen af § 22, stk. 6, var at tilvejebringe et klart hjemmelsgrundlag for kommunernes dispensation fra reglerne om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af indbetaling til en kommunal parkeringsfond. Med henblik på at sikre, at der fortsat eksisterer klare regler, der er ens for alle borgere, ønskes det gennemført, at der alene kan meddeles dispensation fra byggelovgivningens krav om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund i overensstemmelse med regler udstedt i medfør af § 22, stk. 6.

Ved meddelelse af dispensation efter regler udstedt i medfør af § 22, stk. 6, vil de nærmere fastsatte regler om kommunale parkeringsfonde og den foreslåede ændring om dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag, finde anvendelse og i nærmere omfang regulere betingelserne for meddelelse af dispensation.

### *2.1.3 Den foreslåede ændring*

Det foreslås, at § 22, stk. 1 og 6, ændres således, at det bliver klart, at der alene kan meddeles dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der enten sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond eller på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne i forbindelse med bebyggelsens opførelse eller i umiddelbar forlængelse heraf tilvejebringes på et andet areal, der har en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne skulle have været anlagt.

Den foreslåede ændring vil medføre, at det eksplicit kommer til at fremgå af byggeloven, at kommunerne ikke kan meddele dispensation fra byggelovgivningens krav om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, uden at vilkårene for dispensationen er i overensstemmelse med reglerfastsat i medfør af § 22, stk. 6. Kommunerne kan således efter den foreslåede ændring ikke stille andre vilkår ved meddelelse af dispensation fra bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund end de to vilkår, der eksplicit er nævnt i § 22, stk. 6, og som ministeren kan fastsætte nærmere regler om.

Begge dispensationsmuligheder i byggelovens § 22, stk. 6 – dispensation på betingelse af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond og dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag om etableringen af parkeringspladserne – kan anvendes af samme kommunalbestyrelse. En kommunalbestyrelse kan således godt have oprettet en eller flere kommunale parkeringsfonde, og meddele dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag. Hvilken dispensationsmulighed, der anvendes, vil bero på en vurdering af de konkrete forhold i den enkelte byggesag samt på selve dispensationsansøgningens indhold.

## *2.2 Præcisering af, at vedligeholdelsesarbejder er omfattet af § 2, stk. 2, litra e*

### *2.2.1 Gældende ret*

Byggelovens § 2, stk. 1, litra e, blev indsat i byggeloven ved lov nr. 158 af 16. februar 2010. Indførelsen af litra e skete blandt andet som led i udmøntningen af den energipolitiske aftale af 21. februar 2008 og havde til formål at sikre, at bygningsejere skal anvende de mest energieffektive rentable løsninger, når de alligevel bygger om, renoverer eller skifter bygningsdele og installationer ud. Derudover havde indførelsen af litra e til formål at sikre, at bygningsdirektivet var implementeret i danske ret.

Byggeloven fandt indtil da som udgangspunkt alene anvendelse på eksisterende bebyggelse, hvis byggearbejdet var væsentligt og medførte en forandring i bebyggelsen, idet byggeloven ikke finder anvendelse på byggearbejder, der alene har karakter af ren vedligeholdelse, og som derfor alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til litra e i lov nr. 158 af 16. februar 2010, at det med litra e sikres, at byggeloven også finder anvendelse ved ikke-væsentlige ombygninger eller forandringer i bebyggelsen, når der er tale om ombygninger eller forandringer, der har betydning for energiforbruget i bygningen.

Formålet med indførelsen af litra e, var således at sikre, at byggelovgivningens til enhver tid gældende energibestemmelser vil blive efterlevet, når bebyggelse vedligeholdes, og når der bliver udført mindre byggearbejder, eksempelvis udskiftning af bygningskomponenter og installationer, der har betydning for energiforbruget i bygningen, selvom byggearbejderne ikke i sig selv ombygger eller forandrer bebyggelsen.

### *2.2.2 Baggrund og den foreslåede ændring*

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at ordlyden af litra e, således som den kom ind i byggeloven ved lov nr. 158 af 16. februar 2010, kan give anledning til usikkerhed om, hvorvidt de mest energieffektive løsninger skal anvendes også i tilfælde, hvor der alene er tale om ren vedligehold af bygningen.

Da dette imidlertid var hensigten med lovændringen i 2010, jf. de specielle bemærkninger til det fremsatte lovforslag ved lov nr. 158 af 16. februar 2010, foreslås det, at litra e præciseres, således at det udtrykkeligt kommer til at fremgå, at bestemmelsen også finder anvendelse på byggearbejder, der alene har karakter af vedligehold. Hermed skulle en eventuel uklarhed blive imødegået.

### **3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Den foreslåede ændring om tilvejebringelse af hjemmel for klima-, energi- og bygningsministeren til at fastsætte nærmere regler om dispensation fra bestemmelser om etablering af parkeringsarealer på egen grund vil medføre, at der tilvejebringes et klart retsgrundlag for en dispansationsordning, hvorefter der kan meddeles dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund uden, at der stilles krav om indbetaling til en kommunal pareringsfond.

Den foreslåede ændring vil medføre, at klima-, energi- og bygningsministeren kan udstede nye administrative regler. Disse nye regler vil dog være et alternativ til de allerede eksisterende regler, der er fastsat i medfør af den gældende bestemmelse i § 22, stk. 6. De nye regler vil – som de eksisterende regler – alene kunne anvendes i de sager, hvor der rent faktisk søges om, og hvor det vil være aktuelt at meddele dispensation fra bestemmelser om at tilvejebringe parkeringsarealer på egen grund. Disse sager skal kommunerne allerede efter de gældende regler foretage en sagsbehandling af. De nye regler vil således ikke i sig selv medføre, at kommunerne vil opleve et øget antal dispansationsansøgninger, men vil blot medføre, at kommunerne kan meddele dispensation på et nyt grundlag.

Den foreslåede ændring vurderes derfor ikke at medføre administrative konsekvenser for det offentlige.

Kommunerne kan opkræve gebyr for byggesagsbehandlingen og har dermed mulighed for at opkræve gebyr for behandlingen af ansøgninger om dispensation fra bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund. Den foreslåede ændring vil derfor ikke medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Den foreslåede præcisering af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, indebærer ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet**

Den foreslåede ændring om tilvejebringelse af hjemmel for klima-, energi- og bygningsministeren til at fastsætte nærmere regler om dispensation fra bestemmelser om etablering af parkeringsarealer på egen grund vil medføre, at der tilvejebringes et klart retsgrundlag for en dispansationsordning, hvorefter der kan meddeles dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund uden, at der stilles krav om indbetaling til en kommunal pareringsfond.

Den foreslåede ændring sikrer, at virksomheder ved ansøgning om dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund ikke længere vil kunne blive mødt af, at kommunen kan stille vilkårlige betingelser for meddelelse af dispensation, herunder tidsbestemte krav om erlæggelse af betaling.



Den foreslåede ændring af byggelovens dispensationsbestemmelse medfører derfor administrative lettelser for erhvervslivet.

Den foreslåede præcisering af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, indebærer ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

### **5. Administrative konsekvenser for borgerne**

Den foreslåede ændring om tilvejebringelse af hjemmel for klima-, energi- og bygningsministeren til at fastsætte nærmere regler om dispensation fra bestemmelser om etablering af parkeringsarealer på egen grund vil medføre, at der tilvejebringes et klart retsgrundlag for en dispensationsordning, hvorefter der kan meddeles dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringspladser på egen grund uden, at der stilles krav om indbetaling til en kommunal pareringsfond.

Den foreslåede ændring sikrer, at borgerne ved ansøgning om dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund ikke længere vil kunne blive mødt af, at kommunen kan stille vilkårlige betingelser for meddelelse af dispensation, herunder tidsbestemte krav om erlæggelse af betaling.

Den foreslåede ændring af byggelovens dispensationsbestemmelse medfører derfor administrative lettelser for borgerne.

Den foreslåede præcisering af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, indebærer ingen administrative konsekvenser for borgerne.

### **6. Miljømæssige konsekvenser**

Forslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

### **7. Forholdet til EU-retten**

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

### **8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.**

### **9. Sammenfattende skema**

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Den foreslåede ændring sikrer, at virksomheder ved ansøgning om dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund ikke længere vil kunne blive mødt af, at kommunen	Ingen

	kan stille vilkårlige betingelser for meddelelse af dispensation, herunder tidsbestemte krav om erlæggelse af betaling.	
Administrative konsekvenser for borgerne	Den foreslåede ændring sikrer, at borgerne ved ansøgning om dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund ikke længere vil kunne blive mødt af, at kommunen kan stille vilkårlige betingelser for meddelelse af dispensation, herunder tidsbestemte krav om erlæggelse af betaling.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen EU-retlige aspekter	

## *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

### *Til § 1*

Til nr. 1 (§ 2, stk. 1, litra e)

Den foreslåede ændring medfører, at det udtrykkeligt kommer til at fremgå af bestemmelsen i byggelovens § 2, *stk. 1, litra e*, at byggeloven også finder anvendelse ved byggearbejder, der alene har karakter af vedligehold, og som af denne årsag alene har til formål at opretholde bebyggelsens oprindelige beskaffenhed, såfremt vedligeholdelsesarbejdet har betydning for energiforbruget i bygningen.

Byggearbejder, herunder vedligeholdelsesarbejder, udskiftning af bygningskomponenter og installationer, der indebærer en mulighed for at påvirke energiforbruget samt forbedring af bygningens energieffektivitet, ses som værende af betydning for energiforbruget i bygningen og vil som følge heraf være omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra e.

Vedligehold omfatter både vedligehold af hele eller dele af den samlede bebyggelse samt udskiftning af enkelte bygningskomponenter.

Til nr. 2 (§ 22, stk. 1)

Efter den gældende lovs § 22, *stk. 1*, kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i loven eller de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Som en konsekvens af den foreslåede affattelse af § 22, stk. 6, foreslås det eksplicit nævnt i § 22, stk. 1, at dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund alene kan ske i henhold til regler udstedt i medfør af bestemmelsen i § 22, stk. 6.

Det vil herefter ikke være muligt at dispensere fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på andre vilkår end dem, som fastsættes i medfør af stk. 6.

Der henvises således til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 3.

Til nr. 3 (§ 22, stk. 6)

Den foreslåede ændring indebærer, at der alene kan meddeles dispensation fra byggelovgivningens bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund efter regler udstedt i medfør af byggelovens § 22, *stk. 6*. Herefter vil de nærmere fastsatte administrative regler for enten kommunale parkeringsfonde eller for dispensation på baggrund af et forpligtende grundlag finde anvendelse.

Herved vil alle dispensationer, der meddeles fra bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, være nærmere reguleret. Kommunerne vil således efter den foreslåede ændring ikke kunne opstille egne interne regler eller fremgangsmåder for, hvilke vilkår der skal fastsættes ved meddelelse af dispensation, eller for hvordan en kommunal parkeringsfond skal indrettes og administreres.

Den foreslåede bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen efter nærmere fastsatte regler kan dispensere fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne i stedet i forbindelse med

bebyggelsens opførelse tilvejebringes på et areal, der har en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne oprindeligt skulle have været anlagt, vil blive udmøntet i bekendtgørelsesform.

Ved udmøntningen af den foreslåede bestemmelse vil der blive fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, såfremt der foreligger et forpligtende grundlag for en eller flere nærmere bestemte fysiske eller juridiske personer til at etablere parkeringspladserne andet steds.

Dispensation på dette grundlag kan være relevant at bruge i tilfælde, hvor ubebyggede arealer, herunder arealer til parkering, skal være fælles for flere ejendomme, og hvor den eller de respektive bygherrer således etablerer parkeringspladser, der dækker parkeringsbehovet for alle de pågældende ejendomme. Etableringen kan ske i fælleskab mellem flere bygherrer.

Det forpligtende grundlag skal foreligge på det tidspunkt, hvor dispensationen meddeles af kommunalbestyrelsen. Det forpligtende grundlag kan eksempelvis være vedtagne retningslinjer for hvor, hvornår og af hvem parkeringspladserne anlægges, en kontrakt indgået af parterne eller andet aftaleretligt grundlag.

Det afgørende er, at det forpligtende grundlag indeholder klare og utvetydige angivelser af, hvem der skal etablere parkeringspladserne, hvem der afholder udgifterne til etableringen af parkeringspladserne, angivelse af antallet af parkeringspladser eller det samlede parkeringsareals størrelse, den præcise angivelse af parkeringspladsernes beliggenhed, samt en konkret angivelse af hvornår parkeringspladserne skal være færdiganlagte og klar til ibrugtagning, således at disse oplysninger tydeligt fremgår af dispensationsgrundlaget.

Parkeringspladserne skal være færdiganlagte og klar til ibrugtagning i forbindelse med eller i umiddelbar forlængelse af byggeriets ibrugtagning. Klima-, energi- og bygningsministeren kan ved udmøntningen af reglerne fastsætte nærmere bestemmelser om, hvornår parkeringspladserne skal være færdiganlagte for at bestemmelsens krav om, at parkeringspladserne skal være færdiganlagte i umiddelbar forlængelse af byggeriets ibrugtagning, er opfyldt

Det fremgår af den foreslåede ændring, at parkeringspladserne skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne skulle have været anlagt. Blandt andet områdets karakter og ejendommens placering vil have indflydelse på, hvad der i et konkret tilfælde er en hensigtsmæssig placering. Parkeringspladserne skal anlægges så tæt som muligt på den eller de ejendomme, hvor parkeringspladserne efter reglerne oprindeligt skulle have været anlagt.

Tilladelser og dispensationer, der meddeles i henhold til byggeloven, er som udgangspunkt ikke personlige, men knytter sig til den ejendom/de ejendomme eller det projekt/de projekter, som ansøgningen om tilladelse eller dispensation omhandler. En dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag, vil derfor knytte sig til alle de ejendomme, som ved meddelelsen af dispensation har forpligtet sig til at medvirke til etableringen af de pågældende parkeringspladser.

Såfremt ejeren af en ejendom, der har fået meddelt dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, videreoverdrager ejendommen eller byggeprojektet, inden parkeringsarealerne er tilvejebragt, vil pligten til at etablere parkeringsarealerne påhvile den nye ejer af ejendommen. Denne pligt skal dog sikres, således at senere erhververe af ejendommen ikke kan ekstingvere forpligtelsen. Sikring af forpligtelser efter byggeloven skal ske ved tinglysning af deklamationer på ejendommen.

Tilsvarende vil gælde for ejeren af den ejendom, som har forpligtet sig til at få etableret parkeringsarealer på sin grund. Såfremt denne ejer videreoverdrager sin ejendom, inden parkeringsarealerne er tilvejebragt, vil pligten til at lade parkeringsarealerne etablere påhvile den nye ejer af ejendommen.

Den gældende bestemmelse i § 27 bestemmer, at betingelser, der knytter sig til en tilladelse eller en dispensation er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår rettigheden er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader på den byggendes bekostning tinglyse betingelser, som angår benyttelse af eller anden rådighed over en ejendom eller dele af den.

En dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag, skal derfor tinglyses på ejendommen, hvis en senere ejer af ejendommen skal være omfattet af forpligtelsen til at etablere de pågældende parkeringspladser.

Byggelovens § 27 svarer med redaktionelle ændringer til § 62 i byggeloven for købstæderne og landet fra 1961. Det fremgår af bemærkningerne til § 62, at kravet om tinglysning af betingelser, der angår benyttelse eller anden rådighed over en ejendom skal angå tinglysning af selve betingelserne. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der blot tinglyses en kort meddelelse om, at der er fastsat betingelser. Tinglysningsakterne skal således indeholde oplysninger om betingelsernes indhold.

Ved tinglysning af forpligtelsen til at etablere de pågældende parkeringspladser, vil det således både af selve tingbogen og af det forpligtende grundlag, som knytter sig til den meddelte dispensation klart og utvetydigt fremgå, hvem der skal etablere parkeringspladserne, hvem der afholder udgifterne til etableringen af parkeringspladserne, angivelse af antallet af parkeringspladser eller det samlede parkeringsareals størrelse, den præcise angivelse af parkeringspladsernes beliggenhed, samt hvornår parkeringspladserne skal være færdiganlagte og klar til ibrugtagning.

Den foreslåede ændring af § 22, stk. 6, ændrer ikke på, at det er kommunalbestyrelsen, der efter en konkret vurdering fastsætter, hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges til parkeringsareal. Kommunen kan således efter en konkret vurdering nå frem til, at der skal udlægges 0 m<sup>2</sup> af en grunds areal til parkeringsareal, hvis der efter kommunens konkrete vurdering ikke er behov for etablering af parkeringspladser på den pågældende grund. I disse tilfælde vil der ikke være tale om, at kommunen meddeler dispensation, da kommunen ikke friholder grundejeren for forpligtelsen, men blot fastsætter størrelsen af parkeringsarealet til 0 m<sup>2</sup> eller antallet af parkeringspladser til 0.

Som en konsekvens af den foreslåede tilføjelse til § 22, stk. 6, foreslås det samtidig, at der i § 22, stk. 1, 4. pkt., indsættes en henvisning om, at dispensation fra kravet om tilvejebringelse

af parkeringspladser på egen grund alene kan ske i overensstemmelse med regler udstedt i medfør af § 22, stk. 6. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2.

De foreslåede ændringer i § 22, stk. 1 og 6, ændrer ikke på, at bygningsreglementets regler, der er fastsat i henhold til byggelovens § 7, stk. 1, kan fraviges ved lokalplan eller byplanvedtægt, jf. byggelovens § 7, stk. 3.

### *Til § 2*

Loven træder i kraft den 1. september 2014.

Det skal bemærkes, at den foreslåede ændring af byggeloven alene vil få virkning fremadrettet.

Den foreslåede ændring af byggelovens § 22, stk. 6, skal udmøntes i bekendtgørelsesform. Den foreslåede ændring af § 22, stk. 6, vil først kunne anvendes, når de nærmere regler træder i kraft. For at sikre samtidighed, således at der ikke træder en lovbestemmelse i kraft, der ikke kan anvendes i praksis, foreslås det, den foreslåede ændring af byggeloven træder i kraft den 1. september 2014. Herved opnås der tidsmæssig mulighed for, at der kan udarbejdes nærmere administrative regler i form af en bekendtgørelse, der ligeledes kan træde i kraft den 1. september 2014.