

UDKAST

Fremsat den {FREMSAT} af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med privat part)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 115 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:

”Stk. 7. Tilsagn efter stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, kan tillige gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmodtager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt

- 1) samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne,
- 2) samarbejdsaftalen sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger og
- 3) tilsagnsmodtageren ikke løber unødige risici.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter stk. 7 af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmodtageren.

Stk. 9. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilsagn efter stk. 7, selv om tilsagnsmodtageren ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse.”

Stk. 7-11 bliver herefter stk. 10-14.

2. I § 117, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 9” til: ”§ 115, stk. 12”.

3. I § 119 a, stk. 1, ændres ”§ 115, stk. 10” til: ”§ 115, stk. 13”.

4. I § 119 a, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 7, 2. pkt.” til: ”§ 115, stk. 10, 2. pkt.”

5. I § 119 a, stk. 4, ændres ”§ 115, stk. 10” til: ”§ 115, stk. 13”.

6. I § 119 a, stk. 5, ændres ”§ 115, stk. 10 og 11” til: ”§ 115, stk. 13 og 14”.

7. I § 143, stk. 1, ændres ”§ 115, stk. 3, 4, 7 og 8” til: ”§ 115, stk. 3, 4, 10 og 11”.

8. I § 143, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§115, stk. 8” til: ”§115, stk. 11”.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2019.

Bemærkninger til ændringslovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

- 1. Indledning*
- 2. Lovforslagets indhold*
 - 2.1. Gældende ret*
 - 2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser*
- 3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer*
- 9. Sammenfattende skema*

1. Indledning

Etablering af blandede boligområder, hvor der er boliger med forskellige ejerformer, og hvor der også er erhverv og offentlige serviceydelser, har været et både politisk og fagligt funderet mål for den nyere byudvikling. Hensigten er at opnå en afbalanceret bolig- og beboersammensætning i det pågældende lokale område og etablere en sammenhæng med øvrige bydele.

Når der er tale om private ejerboliger, udlejningsboliger og andelsboliger samt erhvervslokaler, foregår etablering af disse i tæt samarbejde mellem private investorer. Der findes imidlertid visse barrierer i lov om almene boliger m.v. for etableringen af blandede boligbyggerier indeholdende almene boliger, da disse alene kan opføres, når en almen boligorganisation erhverver en ubebygget grund og herefter opfører almene boliger.

Barriererne betyder, at det er blevet vanskeligt at opføre almene boliger sammen med andre boligformer. Dette er u hensigtsmæssigt og gør sig især gældende i store byer, hvor der er færre og færre byggegrunde.

Lov om almene boliger m.v. stiller en række krav, som almene boligorganisationer skal opfylde ved etablering af nybyggeri, hvor den almene boligorganisation skal fremstå som bygherre, når nyt almenbyggeri skal etableres.

Hvis en almen boligorganisation ikke ubetinget kan erhverve en ubebygget grund, rejses der derfor en række udfordringer, som en almene boligorganisation skal imødekomme for at blive i stand til at etablere almene boliger.

I praksis har man prøvet at løse problemet gennem anvendelse af en række konkret tilpassede modeller, hvilket viser, at der er behov for at skabe en klar juridisk ramme for etablering af alment nybyggeri i situationer, hvor det er nødvendigt for den almene boligorganisation til at etablere et samarbejde med en privat part og i yderste tilfælde også erhverve nybyggeriet opført af den private part.

Med lovforslaget ønsker regeringen at styrke opførelse af blandet boligbyggeri ved at fjerne barrierer i lov om almene boliger m.v., som forhindrer, at en almen boligorganisation kan etablere almene boliger med offentlig støtte også i situationer, hvor etablering af almene boliger forudsætter, at boligorganisationen samarbejder med en privat part. Forslaget vil give kommunerne yderligere redskaber til at sikre en varieret boligmasse.

Almene boligorganisationer vil således få mulighed for at etablere almene boliger i samarbejde med en privat part. Med forslaget udvides mulighed for, at almene boligorganisationer kan modtage tilsagn om offentlig støtte, således at tilsagnet kan meddeles ikke alene i situationer, hvor en almen boligorganisation som tilsagnsmodtager står som en selvstændig bygherre, men tillige i situationer, hvor bygherreopgaven varetages i et samarbejde mellem tilsagnsmottagere og en privat part. Der er tale om almene familie-, ungdoms og ældreboliger.

Lovforslaget omfatter også andre tilsagnsmottagere, som ifølge lov om almene boliger m.v. kan opføre almene ungdomsboliger og ældreboliger. Der er bl.a. tale om kommuner, regionsråd og selvejende institutioner.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Gældende ret

§ 115 i lov om almene boliger m.v. gør udtømmende op med, i hvilke situationer og hvorledes en almen boligorganisation kan etablere almene boliger med offentlig støtte.

Det følger af § 115, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri.

Bestemmelsen indebærer, at offentlig støtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri forudsætter, at den almene boligorganisation varetager bygherrerollen. Almene boligorganisationer kan således som udgangspunkt ikke erhverve eksisterende bygninger med offentlig støtte.

Tilsvarende regler gælder for etablering af almene ældreboliger, som etableres af kommuner eller selvejende institutioner, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2, nr. 1, et regionsråds etablering af almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 4, nr. 1, og selvejende institutioners etablering af henholdsvis almene ungdomsboliger efter almenboliglovens § 115, stk. 5, nr. 1, eller universitetsnære almene ungdomsboliger efter almenboliglovens § 115, stk. 6, nr. 1.

For så vidt angår erhvervelse af eksisterende ejendomme med henblik på ombygning til almene boliger, kan en almen boligorganisation som hovedreglen kun opnå støtte til erhvervelse af en eksisterende beboelsesejendom, hvis boligorganisationen efter erhvervelsen gennemfører en ombygning/tilbygning til denne.

Almene boligorganisationer har kun i følgende situationer mulighed for at erhverve en eksisterende beboelsesejendom med offentlig støtte:

- ved erhvervelse af en ejendom med henblik på indretning til de i § 109, stk. 1, nævnte familieboliger (boliger på over 115 m² til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmet), jf. § 115, stk. 1, nr. 3, i lov om almene boliger m.v.,
- ved erhvervelse af eksisterende ejendom, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat, at der sker en tilvækst af boenheder, jf. § 115, stk. 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v.,
- ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger, jf. § 115, stk. 1, nr. 5, i lov om almene boliger m.v.,
- ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger, jf. § 115, stk. 1, nr. 7, i lov om almene boliger m.v.

Tilsvarende kan kommuner eller selvejende institutioner etablere almene ældreboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2, nr. 2, et regionsråd almene ældreboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende institutioner, som er etableret efter den tidligere bistanndslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service, jf. almenboliglovens § 115, stk. 4, nr. 2, og selvejende institutioner almene ungdomsboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme,

forudsat at der sker en tilvækst af boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 5, nr. 2, eller universitetsnære almene ungdomsboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke anvendes til beboelse, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, nr. 2.

Lovgivningen vedrørende alment byggeri forudsætter således, at den almene boligorganisation er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier ved nybyggeri. Det forhold, at en almen boligorganisation er bygherre for et byggeri udelukker ikke, at den almene boligorganisation overdrager en række af sine funktioner som bygherre til en fuldmægtig (administrator). Dette ændrer dog ikke på det faktum, at den almene boligorganisation fortsat optræder som bygherre.

Reglerne udelukker med andre ord, at almene boligorganisationer med offentlig støtte erhverver boliger, som opføres af private bygherrer. Det betyder i praksis, at almene boliger ikke kan blive opført i boligområder, hvor byggegrunde ejes af private personer, og hvor etablering af almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri kun kan ske i et samarbejde mellem boligorganisationen og den private part.

Den gældende lovgivning indeholder kun få muligheder, som de almene boligorganisationer og private bygherrer kan benytte sig af i forbindelse med det samlede byggeri af almene og private boliger.

Ifølge § 11, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kan boligorganisationen etablere og foretage indskud i et selskab, som administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger, private støttede andelsboliger samt erhvervsarealer, der ejes af andre end boligorganisationen eller en afdeling af denne. Det er en forudsætning, at boligorganisationen har én eller flere boligafdelinger eller har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse af almene boliger i det boligområde, hvor de nævnte ejendomme er beliggende, og at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens disposition.

De almene boligorganisationer kan således tilbyde en privat grundejer/developer, at den almene boligorganisation gennem et selskab står som forretningsfører for opførelsen af det samlede byggeri af almene og private boliger m.v., ligesom parterne kan aftale at der gennemføres et fælles udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser i forbindelse med blandet byggeri. I sådanne tilfælde vil udbuddene, der vedrører almene boliger formentlig skulle udbydes efter udbudsloven. Den almene boligorganisation eller en afdeling heraf må dog på intet tidspunkt eje - eller økonomisk hæfte for - de dele af byggeriet, der ikke skal indeholde almene boliger.

Det bemærkes desuden, at det er muligt for en almen boligafdeling at erhverve private ejendomme uden offentlig støtte. Efter § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kan en afdeling således erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsboliger samt parcelhuse, med henblik på etablering af boliger, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter efter § 6, stk. 1, i almenboligloven eller etablering af erhvervsarealer i tilknytning til disse boliger. Erhvervelse forudsætter, at der inden for maksimalt 10 år fra erhvervelsen kan opnås balance mellem udgifter og indtægter. Erhvervelsen kan tillige ske i forbindelse med byfornyelse.

Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i § 115 nævnte forhold, jf. § 143, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

De gældende regler indeholder en række krav, som en tilsagnsmodtager skal opfylde ved etablering af alment nybyggeri.

Kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. indeholder således almindelige bestemmelser for nybyggeri m.v.

Kommunalbestyrelsen har således pligt til at vurdere om der er behov for nye almene familie- og ungdomsboliger samt ældreboliger, jf. §§ 104 og 105 i lov om almene boliger m.v.

Ifølge § 106 i lov om almene boliger m.v. kan tilsagn om støtte kun gives, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet ikke er påbegyndt.

§ 107 i lov om almene boliger m.v. indeholder regler om betaling af et gebyr til staten og kommunen i forbindelse med etablering af boliger ved nybyggeri.

Almene boligorganisationer kan i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler, jf. § 107 a i lov om almene boliger m.v.

Reglerne om de almene boligernes udformning og indretning m.v. findes i §§ 108-110 i lov om almene boliger m.v.

Ifølge § 108 i lov om almene boliger m.v. skal almene boliger skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg. Tilsagnsmodtager skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet, om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi samt om totaløkonomiske vurderinger.

§ 109 i lov om almene boliger m.v. indeholder nærmere regler om boligernes størrelse, mens § 110 indeholder nærmere regler om indretning af ældreboliger.

Efter § 113, stk. 1, fastsætter transport-, bygnings- og boligministeren nærmere regler om de i §§ 103, 104, 106, 107 og 108-110 nævnte forhold.

Bestemmelserne i kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region, selvejende ældreboliger og selvejende almene ungdomsboliger, jf. § 114 i lov om almene boliger m.v.

Efter § 150 i lov om almene boliger m.v. yder Byggeskadefonden støtte til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen eller renovering af byggeriet. Fondens formål er yderligere at forestå eftersyn af byggeriet og bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet med henblik på at begrænse byggeskader og medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Byggeskadefonden omfatter bl.a. nybyggeri efter §§ 115 og 117, jf. § 151, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler for Byggeskadefondens virksomhed, jf. § 160 i lov om almene boliger m.v.

Transport-, bygnings- og boligministeren har udnyttet ovennævnte bemyndigelser og udstedt en række administrative forskrifter med hjemmel i lov om almene boliger m.v.

Det handler bl.a. om bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., bekendtgørelse nr. 119 af 7. februar 2013 om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT), bekendtgørelse nr. 1226 af 26. december 2018 om drift af almene boliger m.v. og bekendtgørelse nr. 776 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Overordnet foregår processen vedrørende tilsagn om støtte på følgende måde:

Kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til etablering af almene boliger ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. § 104 i lov om almene boliger m.v. Nærmere regler om tildeling af tilsagn om støtte findes i kapitel 6 i støttebekendtgørelsen.

Det er tilsagnsmotageren, dvs. almen boligorganisation m.v., der indgiver ansøgning om støtte (ansøgningsskema A) til kommunalbestyrelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 18, stk. 1, 1.pkt.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med tilsagn stille vilkår, herunder de særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de stillede betingelser for støtte efter lov om almene boliger m.v. og tilhørende bekendtgørelser samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

Kommunalbestyrelsen meddeler tilsagnsmotageren et skriftligt tilsagn på de betingelser, som følger af lov om almene boliger m.v. og støttebekendtgørelsen.

Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt stille som betingelse, at tilsagnsmotageren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entreprisaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund uden fravigelser.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere stille som betingelse for tilsagn efter § 115 i lov om almene boliger m.v., at tilsagnsmotageren til brug for Byggeskadefondens eftersyn af byggeriet afleverer oplysninger om mangler ved byggeriet, der omfatter en fordeling af manglerne på bygningsdele og en klassificering af manglerne efter alvor, til fonden i forbindelse med afleveringen af byggeriet og senest 2 måneder efter afleveringen.

Kommunalbestyrelsen skal endelig stille som betingelse for tilsagnet, at bygherren skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Byggearbejderne skal udbydes efter reglerne i udbudslovgivningen.

Tilsagnsmotagerens ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse (ansøgningskema B) skal indeholde en totaløkonomisk vurdering baseret på anvendelsen af Landsbyggefondens totaløkonomimodel.

Tilsagnsmotageren skal senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningskema B) til kommunalbestyrelsen.

Tilsagnsmotageren har således 15 måneder til at forberede byggearbejderne, herunder gennemføre udbud af opgaven.

Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (ansøgningskema B).

Tilsagnsmotageren skal dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. støttebekendtgørelsens § 22. Hvis den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder, kan fristen fraviges.

Den anskaffelsessum for projektet, der er godkendt ved påbegyndelsen, er bindende.

Under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

Tilsagnsmotageren indberetter digitalt byggeregnskabet til kommunalbestyrelsen. Overskrides maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes overskridelsen tilsagnsmotageren og dækkes af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra boligorganisationens egenkapital.

Det bemærkes i den forbindelse, afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til tilsagnsmotageren for byggesagsadministrationen, jf. § 33, stk.1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 26. december 2018 om drift af almene boliger m.v.

Tilsagnsmotageren skal digitalt indberette den endelige anskaffelsessum (ansøgningskema C).

2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Efter lov om almene boliger m.v. kan tilsagnsmotager være almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regionsråd. Loven forudsætter, at tilsagnsmotageren er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier.

Det betyder, at tilsagnsmotagere ikke kan modtage tilsagn om ydelsesstøtte til et alment byggeri, som opføres af en privat bygherre. Dette forhold indebærer, at tilsagnsmotageren skal udøve bygherrerollen og varetage ansvaret for alle byggeriets faser.

Bygherrerollen er ikke nærmere beskrevet i lov om almene boliger m.v. I forarbejderne til den nu ophævede lov nr. 1088 af 17. december 2002, jf. Forslag til lov om ændring af lov om almene

boliger samt støttede private andelsboliger m.v., byggeloven og lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v. (Udvidelse af bygherrekrædsen til alment byggeri og klagebehandling) L 54, (FT 2002-03; 1116, 2676, 2885; A 1148, B 465, 488) blev der dog anført følgende om bygherrefunktionen:

”I bygherreopgaven indgår flere elementer, men hovedopgaven er at være det enkelte byggeris centrale beslutningstager. I den egenskab skal løses en række opgaver, som blandt andet omfatter:

- At klarlægge de behov, det enkelte byggeri skal dække
- At træffe beslutning om byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet
- At afholde udbud af projekterings- og byggearbejder
- At fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål gennem byggeprocessen
- At definere opgaver og ansvar for byggeriets parter
- At udnytte og deltage i udveksling af erfaringer fra tidligere byggerier.

I opgaven indgår således et ansvar over for de bevilgende myndigheder, samfundet og brugerne for, at den færdige bygning er tilfredsstillende i arkitektonisk, brugsmæssig, teknisk, miljømæssig og økonomisk henseende.”

Når tilsagnsmodtager erhverver en byggegrund med henblik på at etablere almene boliger, bliver opgaven vedrørende opførelse af byggeriet sendt i udbud, hvorefter vinderen – en privat entreprenør – opfører byggeriet på baggrund af en entrepriseaftale med tilsagnsmodtager.

Almenboliglovens krav om, at det er tilsagnsmodtager, der selvstændigt skal varetage bygherrollerollen medfører først en række udfordringer i situationer, hvor tilsagnsmodtager er nødt til at indgå et samarbejde med en privat part om etablering af almene boliger.

Barrierene gør sig især gældende i byområder, hvor der er mangel på egnede byggegrunde til alment byggeri og hvor det almene byggeri skal ske i tæt sammenhæng med privat byggeri på arealer, der er ejet af en eller flere private grundejere (udviklere). Her kan kravene til ejerlejlighedsopdeling og tinglyste klausuler skabe et behov for andre former for samarbejde mellem tilsagnsmodtageren og den private part, som betyder at den private part bl.a. skal varetage opgaver, som er en del af bygherrefunktionen. Denne fleksibilitet mangler i almenboligloven i dag.

Siden vedtagelsen af lovforslaget om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning) i 2015 har kommunalbestyrelserne desuden haft mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder. I disse tilfælde har den private grundejer pligt til enten at sikre, at 25 pct. af boligerne er almene boliger eller lade ejendommen forblive ubebygget. Det er i disse situationer den private grundejer, der vælger, hvordan kravet om 25 pct. skal opfyldes. Jo mere almene boliger integreres i byggerierne indeholdende private boliger og/eller erhvervsarealer jo mere øges behovet for fleksible samarbejdsformer.

Ønsket om at etablere blandet boligbyggeri indeholdende almene boliger, ejerboliger, private lejeboliger og/eller erhvervslejemål og endeligt gøre op med fortidens ideal om isolerede og i mange tilfælde ø-lignende bebyggelser med borgere, som ikke kan finde en bolig i andre segmenter af boligmarkedet, hindres således unødigt.

I praksis har lokale aktører (almene boligorganisationer, private grundejere/udviklere og kommuner) søgt at udvikle samarbejdsmodeller, som muliggør etablering af almene boliger også i ovennævnte situationer. Der hersker dog en usikkerhed omkring modellernes lovlighed, som i øvrigt aldrig har været udsat for en domstolsprøvelse.

Bag præmisserne for de gældende regler om etablering af almene boliger ved offentlig støtte, hvorefter bygherrerollen skal varetages af almene boligorganisationer og andre tilsagnsmottagere selvstændigt, ligger tanken om, at formålet med offentlig støtte til alment boligbyggeri bl.a. er at bidrage til en udvidelse af den eksisterende boligmasse. Hvis boligerne allerede er opført af private bygherrer, er der ifølge tanken ingen grund til at yde offentlig støtte til deres omdannelse til almene boliger.

Desuden er det væsentligt, at tilsagnsmottageren - som skal være driftsherre for byggeriet i hele dets levetid - har den afgørende indflydelse på, at forholdet mellem pris og kvalitet svarer til de behov, som målgruppen for alment byggeri har. Ofte stiller kommunerne yderligere krav til f.eks. byggeriets bæredygtighed, indretning, materialer etc. Det er efter kvalitetssikringsbekendtgørelsen tilsagnsmottageren, der sætter kvaliteten for byggeriet, og sikrer, at den valgte kvalitet føres ud i livet. Denne opgave skal i alle tilfælde forblive hos tilsagnsmottageren.

Når en privat part ønsker at indgå et samarbejde med en tilsagnsmottager med henblik på, at der bliver opført almene boliger og afleveret til tilsagnsmottageren inden boligerne tages i brug, vil der efter ministeriets opfattelse ligeledes ske en udvidelse af boligmassen med boliger, som ikke findes på boligmarkedet, og som ikke nødvendigvis vil blive opført, hvis boligorganisationen eller andre tilsagnsmottagere ikke får mulighed for at erhverve det med offentlig støtte.

Idet tilsagnsmottagere også i situationer, hvor de erhverver en ubebygget grund og herefter selvstændigt varetager hele bygherrerollen, under alle omstændigheder skal overlade byggearbejdet til en privat virksomhed udvalgt igennem en udbudsforretning, findes der i forhold til ovennævnte præmis om, at støttet byggeri kun skal opføres, hvis det udvider boligmassen, ikke at være afgørende forskel mellem den gældende, traditionelle måde at opføre almene boliger, hvor en tilsagnsmottager erhverver en byggegrund og efterfølgende sender entrepriseopgaven i udbud med henblik på opførelse af almen boliger, og den situation, hvor den private part selv opfører boliger og i den forbindelse overholder de forpligtelser, der ellers påhviler tilsagnsmottageren efter almenboligloven, herunder udbudsforpligtelsen, og afleverer de nyopførte boliger til tilsagnsmottager. Boligerne er ikke en del af boligmassen på tidspunktet, hvor aftalen om erhvervelse af boliger indgås, og der findes ikke særlige grunde for at forhindre opførelse af almene boliger af en privat part, så længe de krav, der påhviler en tilsagnsmottager efter lov om almene boliger m.v. bliver opfyldt. Hermed tænkes bl.a. på almenboliglovens regler om boligernes finansiering, anskaffelsessum, maksimumsbeløb, indretning, kvalitet, forsikring og udbudspligt.

For så vidt angår de gældende regler, som giver mulighed for at opføre almene boliger sammen med private boliger, jf. pkt. 2.1., har disse efter ministeriets opfattelse i praksis vist sig at mangle den tilstrækkelige fleksibilitet i forhold til ovennævnte situationer, hvor almene boliger skal opføres sammen med private boliger eller erhverv. Samtidig er der et udtalt behov for at afklare almene boligorganisationers og andre tilsagnsmottageres mulighed for at indgå et samarbejde med en privat part med henblik på at skabe boligområder med blandede boligformer og erhverv og hermed fjerner enhver usikkerhed omkring kommunalbestyrelsens adgang til at meddele tilsagn om støtte,

selv om almene boliger - i yderste tilfælde - bliver opført af en privat bygherre og afleveret til tilsagnsmottager.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen under visse nærmere angivne betingelser får mulighed for at give tilsagn efter almenboliglovens § 115, når almene boliger etableres i et samarbejde mellem tilsagnsmottageren og en privat part, der opfører de pågældende boliger, og afleverer boligerne til tilsagnsmottager, som herefter tager dem i drift.

Tilsagnet vil kunne blive givet til tilsagnsmottagere, der er nævnt i § 115, stk. 1, 2, 4, 5 og 6, således at tilsagnsmottagerkredsen ikke vil blive ændret ved forslaget.

Tilsagnet vil forudsætte, at samarbejdet mellem tilsagnsmottageren og den private part er nødvendigt for at etablere almene boliger. Det vil derfor være kommunalbestyrelsen opgave at vurdere, om nødvendighedskravet er opfyldt. Dette krav vil tage udgangspunkt i lovforslagets overordnede mål om at fremme blandet boligbyggeri, som skal forstås som byggeri med forskellige boligformer (almene eller private boliger) og/eller erhverv.

Desuden vil det blive stillet krav om, at samarbejdsaftalen sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger.

Endelig vil tilsagnet forudsætte, at tilsagnsmottageren, herunder afdeling under opførelse, ikke løber unødige risici. Derfor foreslås det, at tilsagnsmottager i aftalen med den private part skal sikre, at risici, som tilsagnsmottager, herunder afdelingen under opførelse, bærer, er håndteret på en betryggende måde.

Aftalen skal sikre, at alle krav, som ifølge almenboligloven skal opfyldes i forbindelse med etablering af almene boliger bliver opfyldt uanset hvordan samarbejdet tilrettelægges. Aftalen skal derfor bl.a. forpligte den private part til at udbyde tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmottager. Omfanget af den private parts pligt til at udbyde opgaven vil svare til tilsagnsmottagers udbudspligt.

Med forslaget er der således ikke tiltænkt nogen ændringer af reglerne, som vedrører tilsagnsmottagers udbudspligt. Kommunalbestyrelsen skal derfor betinge tilsagn efter den foreslåede ordning af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmottager.

Selv om ovennævnte betingelser for etablering af almene boliger i et samarbejde med en privat part bliver opfyldt, forudsætter det stadigvæk som udgangspunkt, at der som udgangspunkt senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. i § 22 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

I visse situationer vil etablering af almene boliger i et samarbejde med en privat part – uanset opfyldelsen af de foreslåede betingelser – dog kunne gennemføres mere fleksibelt, hvis den private part beholder skøde på ejendommen under byggeriets opførelse.

Der er eksempelvis tale om situationer, hvor der er visse tinglyste klausuler eller byggeriets kompleksitet kræver det.

Derfor foreslås det, at kravet om, at tilsagnsmodtager skal have skøde på ejendommen, inden byggeriet påbegyndes, i særlige tilfælde kan fraviges, således at tilsagnsmodtager først får tinglyst skøde på ejendommen i forbindelse med aflevering af boligerne.

Formålet med forslaget er at sikre mulighed for at etablere blandet boligbyggeri, selv om den private part undtagelsesvist beholder skøde på ejendommen efter byggeriets påbegyndelse, dvs. under opførelsen.

Uanset om det er tilsagnsmodtager eller den private part, som har skøde på ejendommen under opførelsen, er hovedformålet med den foreslåede ordning at fremme opførelse af blandet boligbyggeri.

Den foreslåede ordning vil derfor give mulighed for at meddele tilsagn til etablering af almene boliger, som er en del af et byggeri, som indeholder andre boligtyper og/eller erhvervslokaler. Almene boliger vil i givet fald udgøre en selvstændig ejerlejlighed (almen boligafdeling).

Herudover vil tilsagnet kunne gives i situationer, hvor der kan være tale om en udmatrikuleret grund, således at der ikke foreligger samme fysiske og juridiske barrierer som gør sig gældende i forhold til ejerlejlighedskonstruktionen. Almene boliger vil i dette tilfælde i princippet kunne opføres af tilsagnsmodtager.

Når det alligevel er nødvendigt at indgå et samarbejde med den private part for at etablere almene boliger, kan det skyldes det forhold, at alment byggeri er en del af et større byggeforetagende, som omfatter opførelse af private boliger, lejeboliger eller erhvervslokaler. Alment byggeri skal derfor ske i tæt sammenhæng med privat byggeri på arealer, der er ejet af en eller flere private grundejere (udviklere). Den foreslåede ordning vil derfor også kunne anvendes i dette tilfælde.

Den foreslåede ordning vil ikke kunne anvendes til at erhverve et eksisterende byggeri, som er taget i brug. Begrundelsen er, at den offentlige støtte i givet fald ikke går til at udvide boligmassen, men blot at transformere et eksisterende byggeri til almene boliger. Et sådan behov kan imødekommes ved at tilsagnsmodtager erhverver ejendommen uden offentlig støtte og omdanner det til alment byggeri, hvilket er nærmere beskrevet ovenfor.

Aftalen, som regulerer samarbejdet mellem tilsagnsmodtager og den private part vil kunne have meget forskelligt indhold beroende på, hvordan parterne konkret fordeler opgaverne mellem sig. Det må dog antages, at aftaler, som omfattes af den her foreslåede ordning, som minimum indebærer, at ejendomsretten til grund og bygning endeligt overdrages til tilsagnsmodtager på et senere tidspunkt end tidspunktet for påbegyndelse af byggearbejderne.

For at undgå, at tilsagnsmodtageren løber en unødigt risiko bør betalinger fra tilsagnsmodtager til den private part forud for boligerne afleveres til tilsagnsmodtageren og endeligt skøde på ejendommen overdrages til tilsagnsmodtageren kun ske mod fuld sikkerhed. Ligeledes bør den private part bære risikoen for overskridelse af den bindende anskaffelsessum/maksimumsbeløbet. Der vil i støttebekendtgørelsen blive fastsat nærmere regler om dette.

Med forslaget vil man ikke ændre på kommunernes praksis for udmøntning af grundkapital, når almene boliger opføres på den traditionelle måde, hvor en tilsagnsmodtager erhverver en ubebygget grund og herefter selvstændigt etablerer almene boliger. Mange kommuner udsætter allerede i dag

udmøntning af grundkapital for en konkurrence, men det er ikke hensigten med lovforslaget at indføre en egentlig bygherrekonkurrence.

Overdragelsessummens enkelte elementer skal være specificeret og bestå af grundpris, den private parts honorar og dennes faktiske udgifter til de tjenesteydelser og byggearbejder, som har været udbudt for at overholde tilsagnsmodtagers udbudspligt.

Specifikation af grundpris er nødvendig, idet det bl.a. vil give grundlag for, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynspligt kan vurdere, om den aftalte grundpris er rimelig. Kommunalbestyrelsens vurdering af grundprisens rimelighed skal tage udgangspunkt i de lokale grundpriser, men det skal også tage højde for grundprisens betydning for gennemførelse af projektet. En høj grundpris indebærer, at der er færre midler til selve byggeriet, hvilket negativt kan påvirke konkurrencen, når byggeopgaven sendes i udbud.

Den private parts honorar vil omfatte vederlag for udgifter til ydelser, risikohåndtering, finansiering m.v., dvs. ydelser, som ikke er omfattet af tilsagnsmodtagers udbudspligt. Kommunalbestyrelsen skal påse, at honoraret svarer til markedspris.

Bestemmelsen om maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt., skal være overholdt. Kommunalbestyrelsen skal påse, at det fremgår af aftalen med den private part, at boligorganisationen aldrig kan komme til at betale mere end den til enhver tid gældende anskaffelsessum for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt. Eventuel overskridelse af prisen skal udredes af den private part.

Idet den samlede pris for byggeriet kan vise sig at være højere end maksimumsbeløbet, skal tilsagnsmodtager derfor sikre i samarbejdsaftalen, at forskellen dækkes af den private part. I det omfang tilsagnsmodtager bliver nødt til at dække forskellen, vil denne skulle dækkes af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra tilsagnsmodtagers egenkapital.

Kommunalbestyrelsen vil i praksis godkende skema A på baggrund af en aftale mellem den private parts og tilsagnsmodtager. Når den private part har gennemført de nødvendige udbudsforretninger og indgået aftalerne, vil tilsagnsmodtager udfylde skema B. Skema C vil blive indberettet af tilsagnsmodtager i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Nærmere betingelser for kommunalbestyrelsens tilsagn efter § 115 vil blive fastsat i administrative forskrifter, herunder støttebekendtgørelsen og driftsbekendtgørelsen.

Det forudsættes, at aftalen mellem boligorganisation og den private part indgås på vilkår, der svarer til AB18 aftalesættet.

Den særlige bestemmelse i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. om byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, som afdelinger opført efter den foreslåede ordning skal betale til boligorganisationen for byggeadministrationen, vil finde anvendelse også i forhold til den foreslåede ordning. Det betyder bl.a., at byggesagshonorarets størrelse skal fastsættes efter kostægteprincippet. Det er kommunalbestyrelsen pligt til at påse, om byggesagshonoraret overholder dette princip.

Almene boliger, som vil blive opført efter den foreslåede ordning, skal opfylde samme krav om kvalitetssikring, som gælder for almene boliger opført på den traditionelle vis, hvor almen boligorganisation eller en anden tilsagnsmodtager er bygherre. Tilsagnsmodtager skal derfor sikre, at de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmodtager, jf. bekendtgørelse nr. 776 af 27. juni 2011, bliver opfyldt af den private part, som vil forestå gennemførelsen af byggeriet.

Desuden skal tilsagnsmodtager sikre, at de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmodtager efter bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT), bliver opfyldt af den private part.

Endelig skal tilsagnsmodtager sikre, at kravet fra § 108, 3. pkt., om totaløkonomiske vurderinger, som nærmere fremgår af § 37, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., ligeledes bliver opfyldt af den private part.

Som en vigtig del af den traditionelle måde at opføre almene boliger på, indgår ordningen vedrørende Byggeskadefonden. Byggeskadefonden dækker op til 95 pct. af udgifterne til udbedring af byggeskader, når der foreligger et revisorattesteret byggeregnskab, jf. § 155, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v.

Det foreslås, at den foreslåede ordning bliver omfattet af Byggeskadefonden. Samtidig vil det indebære, at det skal indbetales et bidrag på 1 pct. af den anskaffelsessum, som senest er godkendt inden byggeriets påbegyndelse, jf. § 156 a, stk. 1, 1. pkt.

Det er en betingelse for Byggeskadefondens dækning, at tilsagnsmodtageren bl.a. overholder kvalitetssikringsbekendtgørelsen.

Det er hensigten, at administrative forskrifter gældende for etablering af almene boliger ved nybyggeri, når tilsagnsmodtageren selv fremstår som bygherre, vil gælde for etablering af alment nybyggeri, som opføres efter den foreslåede ordning.

Udbudsretlige overvejelser

En afgrænsning af situationer, hvor nybyggeri i privat regi vil kunne tillades, forudsætter en nærmere stillingtagen til udbudsretlige udfordringer, som nødvendigvis rejser sig i forbindelse med byggearbejderne.

Reglerne om udbud er nærmere fastsat i Udbudsloven, som følger Udbudsdirektivet og derfor ikke kan indeholde regler, som strider mod direktivet.

Almene boligorganisationer opfattes som ordregivere i Udbudslovens forstand og skal derfor udbyde opgaver i henhold til lovens regler.

Udbudsloven, lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter og støttebekendtgørelsen indeholder ingen regler om adgangen til at delegere udbudsforretningen til private, og der findes ikke øvrige EU-regler af generel karakter herom. Dansk ret er heller ikke til hinder for, at det overlades til en privat bygherre at forestå udbudsforretningen. Det vil dog altid ske på ordregivers ansvar.

I EU-Domstolens praksis findes der visse domme vedrørende muligheden for at tilpligte en privat grundejer til at opfylde de forpligtelser, som ifølge udbudsreglerne påhviler en offentlig ordregiver. Den mest relevante er Ordine-dommen, hvor man bl.a. har udtalt, at det ikke nødvendigvis er den ordregivende myndighed selv, der skal anvende de i dette direktiv fastsatte fremgangsmåder med hensyn til indgåelse.

”Direktivets effektive virkning tilgodeses fuldt ud ligeså godt, hvis den nationale lovgivning gør det muligt for kommunalforvaltningen at forpligte den grundejer, der er indehaver af tilladelsen, til, ved de aftaler, den indgår med grundejeren, at udføre de aftalte arbejder under anvendelse af de i direktivet fastsatte fremgangsmåder, hvilket sker for at opfylde de forpligtelser, der påhviler kommunalforvaltningen i henhold til direktivet. I dette tilfælde skal grundejeren således i henhold til de med kommunen indgåede aftaler, der som modydelse for udførelsen af et offentligt infra- og servicestrukturarbejde fritager ham fra bidraget til infra- og servicestrukturudgifterne, anses for indehaver af en fuldmagt udstedt af kommunen til brug for dette arbejdes udførelse.” (Præmis 100 i EF-Domstolens dom af 12. juli 2001 i sagen C-399/98 (*Ordine degli Architetti m.fl. mod Comune di Milano m.fl.*))

Udbudspligten kan således søges opfyldt, så det i kontrakten sikres, at overdrageren gennemfører de nødvendige udbudsforretninger, herunder at disse gennemføres på tilsagnsmodtagers vegne.

Tilsagnsmodtager skal i samarbejdsaftalen om etablering af almene boliger indgået med en privat part forpligte den pågældende til at udføre de aftalte arbejder under anvendelse af de i udbudsloven fastsatte fremgangsmåder med henblik på at opfylde de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmodtager i henhold til udbudsloven.

Omfanget af den private parts forpligtelser vil afhænge af den konkrete situation. Afgørende for vurderingen er det tidspunkt, hvor tilsagnsmodtagers behov for byggeriet opstår. Behovet kan ikke opstå før kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er behov for almene boliger i det konkrete byggeri.

Hvis købesummen ligger under Udbudslovens tærskelværdier, skal aftalens udbudsretlige konsekvenser vurderes efter Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter, jf. lovebekendtgørelse nr. 1410 af 7. december 2007, som ændret ved § 2 i lov nr. 618 af 14. juni 2011, § 1 i lov nr. 1234 af 18. december 2012, og § 198 i lov nr. 1564 af 15. december 2015.

Efter § 1, stk. 5, i Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter forstås ved »bygge- og anlægsarbejder« i overensstemmelse med udbudsdirektivet og forsyningsvirksomhedsdirektivet resultatet af et sæt bygge- og anlægsaktiviteter bestemt til i sig selv at udfylde en økonomisk eller teknisk funktion. Bestemmelsen fortolkes i praksis således, at byggerier opført efter køberens nærmere anvisninger som udgangspunkt falder inden for udbudsloven. I praksis kan den valgte fremgangsmåde med hensyn til en almen boligorganisations anskaffelse af en ny ejendom indebære, at anskaffelsen skal ske gennem en licitation.

Det fremgår endvidere af § 33, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., at byggearbejderne vedrørende etablering af almene familieboliger,

ungdomsboliger og ældreboliger i henhold til § 115 i lov om almene boliger m.v., skal udbydes efter reglerne i lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter eller Udbudsloven.

Tilsagnsmotageren har således pligt til at udbyde opgaver efter de gældende udbudsregler. Byggearbejderne kan således ikke udføres af tilsagnsmotager i eget regi.

Med forslaget ændres der således ikke på tilsagnsmotagernes udbudsretlige forpligtelser. Det er således et ufravigeligt vilkår for kommunalbestyrelsens tilsagn, at reglerne om udbud overholdes. Det er ikke hensigten med lovforslaget at ændre på det forhold.

Kommunalbestyrelsen skal således kontrollere, om udbudsreglerne er overholdt.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget fastlægges rammer for fremadrettet at lade private aktører varetage bygherreopgaven ved nybyggeri af almene boliger som led i blandede byggeprojekter. Forslaget skønnes ikke at påvirke kommunernes vurdering af det lokale behov for nyt alment boligbyggeri, men at sikre bedre muligheder for at opnå en hensigtsmæssig "blandet" byudvikling i kommunen. På den baggrund vurderes lovforslaget ikke at have nævneværdige konsekvenser for de offentlige udgifter til støtte til alment byggeri.

Lovforslaget skønnes at medføre begrænsede statslige udgifter til tilretning af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens administrationssystem for almene boliger (BOSSINF-STB). Disse udgifter vil blive afholdt inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets eksisterende rammer. Forslaget vurderes herudover ikke at have implementeringskonsekvenser for staten.

Lovforslaget sikrer klare rammer for aftalerne mellem tilsagnsansøger (almen boligorganisation mv.) og den private part, som kommunerne skal vurdere i forbindelse med meddelelse om støttetilsagn (skema A) til fx en almen boligorganisation. Herudover påvirker forslaget ikke den kommunale støttesagsbehandling. På den baggrund vurderes lovforslaget ikke at have nævneværdige implementeringskonsekvenser for kommunerne

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser for regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget forventes at skabe større gennemsigtighed omkring risici og administrative byrder for alle aktører, såvel den private part, den almene aftalepart og andre, der deltager i et byggeprojekt med såvel private som alment boliger, og hvor en privat aktør fremadrettet varetager bygherrerollen for de almene boliger. Herudover vurderes lovforslaget ikke at medføre økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurdering, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Med forslaget ændres ikke på den gældende model for finansiering af almene boliger. Reglerne om kommunernes grundkapital samt statens ydelsesstøtte m.v. vil således findes anvendelse på samme måde, som reglerne gælder, når almene boligorganisationer opfører almene boliger på den traditionelle måde, dvs. køb af en ubebygget grund med følgende entreprise.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring fra den 14. oktober 2018 til den 12. december 2018.

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Børne- og Socialministeriet, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsministeriet, Erhvervsstyrelsen, Finans Danmark, Finansministeriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Institut for Menneskerettigheder, Justitsministeriet, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte,

SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogernes Landsforbund, Statsministeriet, TEKNIQ, Udbetaling Danmark, Ældre Sagen, Økonomi- og Indenrigsministeriet.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringkonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Større gennemsigtighed omkring blandede private og almene byggerier	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Større gennemsigtighed omkring blandede private og almene byggerier	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.</p> <p>Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.</p> <p>Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Med forslaget ændres ikke på den gældende model for finansiering af almene boliger. Reglerne om kommunernes grundkapital samt statens ydelsesstøtte m.v. vil således findes anvendelse på samme måde, som reglerne gælder,</p>	

	når almene boligorganisationer opfører almene boliger på den traditionelle måde, dvs. køb af en ubebygget grund med følgende entreprise.
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	<p style="text-align: center;">JA</p> <p style="text-align: right;">NEJ</p> <p style="text-align: right;">X</p>

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Kommunalbestyrelsen kan ifølge § 115, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v. give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri. Bestemmelsen gør således udtømmende op med, i hvilke situationer og hvorledes en almen boligorganisation kan etablere almene boliger ved nybyggeri med offentlig støtte.

Efter § 115, stk. 2, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, herunder almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der etableres ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 4, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til disses etablering ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 5, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af almene ungdomsboliger, der etableres ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 6, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, der støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og som etableres ved nybyggeri.

Det foreslås i *115, stk. 7*, at tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, tillige kan gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem en tilsagnsmodtager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt

- 1) samarbejdet er nødvendigt for at fremme blandet boligbyggeri,
- 2) samarbejdsaftalen sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger og
- 3) tilsagnsmodtager ikke løber unødige risici.

Med forslaget får kommunalbestyrelsen hjemmel til at give tilsagn om ydelsesstøtte til en tilsagnsmodtager, der er nævnt i § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, til etablering af almene boliger (familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger, herunder universitetsnære ungdomsboliger) i et samarbejde mellem tilsagnsmodtager og en privat part, der skal opføre almene boliger og aflevere det til tilsagnsmodtager.

Tilsagnsmottagere kan således være en almen boligorganisation (etablering af almene familie-, ungdoms- og ældreboliger), jf. § 115, stk. 1, kommuner og selvejende institutioner (almene ældreboliger), jf. § 115, stk. 2, et regionsråd (almene ældreboliger), jf. § 115, stk. 4, og selvejende institutioner (almene ungdomsboliger og universitetsnære almene ungdomsboliger), jf. § 115, stk. 5 og 6.

Efter den gældende § 106 i lov om almene boliger m.v. kan tilsagn om støtte kun gives, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Bestemmelsen afspejler almenboliglovens hovedprincip vedrørende støtte til opførelse af nye støttede boliger, som forudsætter, at de byggearbejder omfattet af tilsagnet ikke må være påbegyndt. Det foreslås, at hovedprincippet fastlagt i 1. pkt. også skal gælde for byggeri, som opføres efter den foreslåede § 115, stk. 7.

Det betyder, at kommunalbestyrelsen kun vil kunne meddele tilsagn om ydelsesstøtte, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Samarbejdsmodeller, hvor den private bygherre allerede har opført dele af byggeriet, før en aftale med tilsagnsmottageren om færdiggørelse og overdragelse af byggeriet indgås, vil således ikke være omfattet af den foreslåede ordning.

Det foreslåede *§ 115, stk. 7, nr. 1*, indebærer, at kommunalbestyrelsens tilsagn forudsætter, at samarbejdet mellem tilsagnsmottager og den private part er nødvendigt for at etablere almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri.

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal vurdere, at der er et behov for at etablere almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri, og at dette behov ikke kan opfyldes uden den private parts medvirken.

Hvis der findes andre muligheder for at opføre almene boliger, som kommunalbestyrelsen finder egnede, f.eks. byggegrunde, hvis ejere er villige til at sælge grunden til en almen boligorganisation, og som kan fremme blandet boligbyggeri, vil den foreslåede ordning som udgangspunkt være unødvendig. Derfor vil det også indgå i vurderingen, hvor stor andel almene boliger udgør i boligområdet eller bydelen. Et boligområde eller en bydel kan ikke defineres ud fra indbyggertal eller antal boliger. Det overlades til kommunalbestyrelsen til at vurdere, hvordan og i hvilket omfang almene boliger skal "blandes" med andre boligtyper.

Kommunalbestyrelsen skal i sin vurdering således primært lægge vægt på, om der er behov for at etablere almene boliger med henblik på at sikre blandet boligbyggeri.

Desuden skal kommunalbestyrelsen i vurderingen inddrage årsagen til, at tilsagnsmodtager ikke kan erhverve en ubebygget grund.

Endvidere skal det indgå i vurderingen, om boligerne opføres som led i en lokalplans krav om at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger.

Kommunalbestyrelsen skal også vurdere, om der foreligger noget omgåelsehensyn, som taler imod meddelelse af tilsagnet. Der kan eksempelvis tale om, at tilsagnsmodtageren har afhændet en ubebygget grund til en privat part og i den forbindelse indgår en samarbejdsaftale om etablering af almene boliger.

Det foreslåede § 117, stk. 1, nr. 2, indebærer, at samarbejdsaftalen skal sikre overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger.

Kommunalbestyrelsens tilsagn vil således altid forudsætte, at boligerne opfylder alle krav, som gælder for etablering af almene boliger.

Det handler bl.a. om § 107 i lov om almene boliger m.v., som indeholder regler om betaling af et gebyr til staten og kommunen i forbindelse med etablering af boliger ved nybyggeri. Denne vil således også omfatte opførelse af boliger efter den foreslåede ordning.

Tilsagnsmodtager vil endvidere i aftalen kunne stille krav om, at den private part i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser anvender sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler, jf. § 107 a i lov om almene boliger m.v.

Reglerne om de almene boligernes udformning og indretning m.v. i §§ 108-110 i lov om almene boliger m.v. vil ligeledes finde anvendelse.

Det samme gælder for administrative forskrifter fastsat af transport-, bygnings- og boligministeren efter § 113, stk. 1.

Det bemærkes, at bestemmelserne i kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region, selvejende ældreboliger og selvejende almene ungdomsboliger, jf. § 114 i lov om almene boliger m.v.

De krav, som fremgår af de af transport-, bygnings- og boligministerens fastsatte nærmere regler, jf. bl.a. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT), bekendtgørelse nr. om drift af almene boliger m.v. og bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal også opfyldes, når nybyggeriet opføres efter den foreslåede ordning.

Kommunalbestyrelsen fordeling af støtte til almene boliger skal stadigvæk ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. § 104 i lov om almene boliger m.v. Nærmere regler om tildeling af tilsagn om støtte findes i kapitel 6 i støttebekendtgørelsen.

Det er tilsagnsmottager, der skal indgive ansøgning om støtte (ansøgningskema A) til kommunalbestyrelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 18, stk. 1, 1.pkt.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med tilsagn stille vilkår, herunder de særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de stillede betingelser for støtte efter lov om almene boliger m.v. og tilhørende bekendtgørelser samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

Kommunalbestyrelsen kan herefter meddele tilsagnsmottager et skriftligt tilsagn på de betingelser, som følger af lov om almene boliger m.v. og støttebekendtgørelsen.

Byggeskadefonden vil også omfatte nybyggeri efter den foreslåede ordning. Tilsagnsmottager skal sikre, at de krav, som Byggeskadefonden stiller i forhold til etablering af almene boliger, når disse etableres af almene boligorganisationer m.v., bliver opfyldt, uanset hvilken samarbejdsform der er valgt.

Kommunalbestyrelsen skal stille som betingelse for tilsagn efter § 115 i lov om almene boliger m.v., at aftalen sikrer, at den private part til brug for Byggeskadefondens eftersyn og den efterfølgende drift af byggeriet afleverer al projekt- og kvalitetssikringsmateriale samt drifts- og vedligeholdelsesplaner og øvrig dokumentation i forbindelse med opførelsen, herunder tilsyns- og afleveringsprotokoller til tilsagnsmottageren i forbindelse med afleveringen af byggeriet og senest 2 måneder efter afleveringen.

Kommunalbestyrelsen skal endelig stille som betingelse for tilsagnet, at aftalen sikrer, at den private part skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Tilsagnsmottagers ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse (ansøgningskema B) skal indeholde en totaløkonomisk vurdering baseret på anvendelsen af Landsbyggefondens totaløkonomimodel.

Tilsagnsmottageren skal senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum (ansøgningskema B) til kommunalbestyrelsen.

Tilsagnsmottageren skal dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. støttebekendtgørelsens § 22. Hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmottageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres, kan fristen udskydes. Det samme gælder, hvis den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende

ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder, kan fristen fraviges.

Under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse fører kommunalbestyrelsen sædvanligt tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

Tilsagnsmodtageren indberetter digitalt byggeregnskabet til kommunalbestyrelsen. Tilsagnsmodtager skal sikre, at en overskridelse af maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes af den private part.

Det bemærkes i den forbindelse, at afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen, jf. § 33, stk.1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 26. december 2018 om drift af almene boliger m.v.

Tilsagnsmodtageren skal digitalt indberette den endelige anskaffelsessum (ansøgningsskema C).

Tilsagnsmodtager skal i samarbejdsaftalen sikre, at den private part gør tilsagnsmodtager skadefri i tilfælde af, at tilsagnsmodtager ifalder ansvaret for den private parts manglende opfyldelse af udbudspligten.

Kommunalbestyrelsen vil kunne stille de betingelser, som kommunalbestyrelsen allerede i dag kan stille, når den tager stilling til ansøgning om tilsagn til etablering af almene boliger ved nybyggeri, jf. §§ 30-32 i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v.

Det vil stadigvæk være kommunalbestyrelsens pligt at påse, at de forpligtelser, der efter denne lov påhviler en tilsagnsmodtager i forbindelse med etablering af almene boliger ved nybyggeri bliver opfyldt. Selv om byggeriet opføres i et samarbejde med et privat part, skal det således sikres i samarbejdsaftalen, at de forpligtelser, som tilsagnsmodtager efter reglerne for etablering af almene boliger har, bliver opfyldt af den private part.

Købesummens enkelte elementer skal være specificeret med henblik på at give kommunalbestyrelsens det tilstrækkelige beslutningsgrundlag, når kommunalbestyrelsen skal tage stilling til tilsagnet. Derfor skal købesummen specificeres og bestå af grundpris, den private parts honorar og den private parts faktiske udgifter til de tjenesteydelser og byggearbejder, som har været udbudt.

Prisen for byggeriet skal således fastsættes som bestående af tre dele:

- Grundpris.
- Betaling til den private part for udvikling m.v.
- Resultater for udbudte arbejder samt udgiften til ikke-udbudte arbejder.

Bestemmelsen om maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt., skal være overholdt. Dette gælder også for opfyldelse af kravene, som gælder for opførelse af almene boliger. De skal ligeledes være sikret.

Det foreslåede § 115, stk. 7, nr. 3, indebærer, at tilsagnsmodtageren ikke skal løbe unødige risici. Dette gælder for hele processen vedrørende etablering af de pågældende boliger. Bestemmelsen

fastsætter ikke nogen tidsmæssig grænse for risikovurderingen. Der vil altid være om en konkret vurdering, hvilke risici tilsagnsmotageren skal påtage sig og hvordan disse risici skal håndteres.

For at undgå, at tilsagnsmotageren løber en unødigt risiko bør betalinger fra tilsagnsmotager til den private part forud for boligerne afleveres til tilsagnsmotageren og endeligt skøde på ejendommen overdrages til tilsagnsmotageren kun ske mod fuld sikkerhed.

Det foreslås i *stk. 8*, at kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter *stk. 7* af, at den private part forpligter sig til at udføre de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.

Købsaftalen skal således forpligte den private part til at udbyde alle tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmotageren. Kommunalbestyrelsen skal derfor stille som et uundgåeligt krav, at aftalen forpligter den private part til at opfylde de udbudsretlige forpligtelser, der efter reglerne i denne lov, støttebekendtgørelsen og udbudslovgivningen påhviler tilsagnsmotager.

Den private parts udbudspligt vil afhænge af den konkrete situation og kan derfor variere fra sag til sag. Med forslaget er der således ikke tiltænkt nogen ændringer af reglerne, som vedrører tilsagnsmotagers udbudspligt. Tilsagnsmotager skal således enten selv opfylde sin udbudspligt eller sikre, at den private part gør det på vegne af tilsagnsmotager. Det bemærkes, at en privat parts varetagelse af udbudsforretningen sker på tilsagnsmotagers vegne og derfor vil udbudsforretningen altid ske på tilsagnsmotageres ansvar. Tilsagnsmotager skal derfor sikre i samarbejdsaftalen, at den private part holder tilsagnsmotager skadefrit i tilfælde af, at der bliver rejst krav mod tilsagnsmotager som ordregiver på grund af manglende overholdelse af udbudsreglerne.

Det foreslås i *stk. 9*, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan give tilsagn efter *stk. 7*, selv om tilsagnsmotager ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse.

Efter de gældende regler skal tilsagnsmotageren have skøde på ejendommen og stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet, jf. i § 22 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen. Denne frist kan udskydes, hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmotageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres. Desuden kan fristen tillige udskydes, hvis tilsagnsmotageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at kravet om, at tilsagnsmotager skal have skøde på ejendommen, inden byggeriet påbegyndes, i særlige tilfælde kan fraviges, således, at tilsagnsmotager først får tinglyst skøde på ejendommen i forbindelse med aflevering af boligerne.

Hermed åbnes mulighed for at etablere almene boliger i situationer, hvor det almene byggeri opføres af den private part i henhold til en aftale med tilsagnsmotager og afleveres til tilsagnsmotager efter opførelsen, selv om den private part har skøde på ejendommen efter byggeriets påbegyndelse, dvs. under opførelsen.

Bestemmelsen forudsætter, at de krav, der gælder for tilsagn efter den foreslåede § 115, stk. 7, er opfyldt. Det betyder, at de krav, som gælder for etablering af almene boliger, skal opfyldes. Tilsagnsmottager vil stadigvæk være ansvarlig for overholdelse af de forpligtelser, som påhviler en tilsagnsmottager, når denne etablerer almene boliger ved nybyggeri. Det handler bl.a. om almenboliglovens regler om finansiering, anskaffelsessum, maksimumsbeløb, indretning, kvalitet, forsikring og udbudspligt.

Tilsagnsmottager vil stadigvæk være ansvarlig over for kommunalbestyrelsen i forhold til opfyldelse af de krav vedrørende etablering af almene boliger, som enten fremgår af lov om almene boliger m.v. eller er stillet af kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af tilsagnet.

Henset til, at kravet om skøde fraviges, ændres grundlaget for risikostyring og risikohåndtering, især i forhold til finansiering af byggeriet. Enhver betaling inden byggeriet er afleveret og tinglyst skøde på ejendommen skal sikres på en forsvarlig måde, f.eks. ved uigenkaldelig bankgaranti. Det vil være den private part, der bærer ansvaret for finansierings- og opførelsesrisici.

Som særlige tilfælde skal det forstås situationer, hvor de krav, som fremgår af det foreslåede § 115, stk. 7, er opfyldt, men tilsagnet kan ikke meddeles, idet tilsagnsmottager ikke kan få skøde på ejendommen inden byggeriets påbegyndelse. Det kan eksempelvis være på grund af tinglyste klausuler, eller situationer, hvor byggeriets kompleksitet, herunder integration med de private boliger og erhverv, indebærer, at den private part har skøde på hele byggeriet under opførelsen.

Det forventes, at forslaget vil øge mulighederne for etablering af blandet boligbyggeri bestående både af private og almene boliger samt erhverv.

Til nr. 2-8

Der er tale om konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 1, idet § 115, stk. 7-11, på grund af indsættelse et nye stykker bliver til § 115, stk. 10-14.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2019.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov	
<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017, som ændret ved § 20 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017 og § 1 i lov nr. 733 af 8. juni 2018, foretages følgende ændringer:
<p>§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nybyggeri, 2) <p><i>Stk. 2.-11. ...</i></p>	<p>1. I § 115 indsættes efter stk. 6 som nye stykker:</p> <p>”<i>Stk. 7.</i> Tilsagn efter stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, kan tillige gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem en tilsagnsmodtager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne, 2) samarbejdsaftalen sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger og 3) tilsagnsmodtageren ikke løber unødige risici. <p><i>Stk. 8.</i> Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter stk. 7 af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmodtageren.</p> <p><i>Stk. 9.</i> Kommunalbestyrelsen kan i</p>

	<p>særlige tilfælde give tilsagn efter stk. 7, selv om tilsagnsmotageren ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse.”</p> <p>Stk. 7-11 bliver herefter stk. 10-14.</p>
<p>§ 117. ... Stk. 2. § 30 a, stk. 1, § 80 c, § 104, stk. 1, §§ 106-108, § 109, stk. 4, § 115, stk. 9, §§ 118, 118 a, 121, og 127-129, § 129 a, stk. 2, §§ 130, 132-139 og 144, finder tilsvarende anvendelse for selvejende ungdomsboliger med tilsagn om støtte efter stk. 1. <i>Stk. 3. ...</i></p>	<p>2. I § 117, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 9” til: ”§ 115, stk. 12”.</p>
<p>§ 119 a. Kommunalbestyrelsen i kommuner med stor befolkningstilvækst, jf. stk. 3, kan med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.</p> <p>Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, hvis området er lokalplanlagt til almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9, i lov om planlægning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.</p> <p><i>Stk. 3....</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> Lån efter stk. 1 kan for alle almene boligtyper højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det</p>	<p>3. I § 119 a, stk. 1, ændres ”§115, stk. 10” til: ”§115, stk. 13”.</p>
	<p>4. I § 119 a, stk. 2, ændres ”§115, stk. 7, 2. pkt.” til: ”§115, stk. 10, 2. pkt.”</p>

<p>maksimumsbeløb eksklusive energitillæg, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Kommunen skal på anmodning fra transport-, bygnings- og boligministeren kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i det pågældende område.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1.</p> <p><i>Stk. 6.-7. ...</i></p>	
	<p>5. I § 119 a, stk. 4, ændres ”§115, stk. 10” til: ”§115, stk. 13”.</p>
	<p>6. I § 119 a, stk. 5, ændres ”§115, stk. 10 og 11” til: ”§115, stk. 13 og 14”.</p>
<p>§ 143. Bestemmelserne i § 115, stk. 3, 4, 7 og 8, § 118, §§ 127-134 og §§ 140-142 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ældreboliger.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Bestemmelserne i § 115, stk. 8, §§ 121 og 127-130, § 131, stk. 2, og §§ 132-134 og 136-139 finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdomsboliger. For universitetsnære almene ungdomsboliger efter § 115, stk. 6, gælder dog, at fonden som nævnt i § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde indskyder grundkapital, og at staten yder garanti for lån efter § 118, stk. 3. Garantien beregnes efter reglerne i § 127, 2.-4. pkt.</p> <p><i>Stk. 3. ...</i></p>	<p>7. I § 143, stk. 1, ændres ”§115, stk. 3, 4, 7 og 8” til: ”§115, stk. 3, 4, 10 og 11”.</p>
	<p>8. I § 143, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§115, stk. 8” til: ”§ 115, stk. 11”.</p>