

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 af privat bygherre)

§ 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 og § 2 i lov nr. 1544 af 19. december 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 115 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

”Stk. 7. Som nybyggeri, jf. stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, opfattes også almene boliger, som opføres af en privat bygherre, såfremt

- 1) tilsagnsmotageren ikke kan etablere boligerne som bygherre,
- 2) der er indgået aftale mellem tilsagnsmotageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne senest ved ibrugtagningstidspunktet og
- 3) aftalen kun er betinget af tilsagnet og forpligter den private bygherre til at opfylde de forpligtelser, der efter denne lov påhviler tilsagnsmotageren, herunder udbudsforpligtelsen.”

Stk. 7-11 bliver herefter stk. 8-12.

2. I § 117, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 9” til: ”§ 115, stk. 10”.

3. I § 119 a, stk. 1, ændres ”§ 115, stk. 10” til: ”§ 115, stk. 11”.

4. I § 119 a, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 7, 2. pkt.” til: ”§ 115, stk. 8, 2. pkt.”

5. I § 119 a, stk. 4, ændres ”§ 115, stk. 10” til: ”§ 115, stk. 11”.

6. I § 119 a, stk. 5, ændres ”§ 115, stk. 10 og 11” til: ”§ 115, stk. 11 og 12”.

7. I § 143, stk. 1, ændres ”§ 115, stk. 3, 4, 7 og 8” til: ”§ 115, stk. 3, 4, 8 og 9”.

8. I § 143, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§ 115, stk. 8” til: ”§ 115, stk. 9”.

9. I § 143, stk. 2, 2. pkt., ændres ”§ 115, stk. 6” til: ”§ 115, stk. 7”.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2019.

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

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 fremstår som bygherre.

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. Den centrale problemstilling ligger i det forhold, at almene boligorganisationer skal fremstå som bygherre, når nyt almenbyggeri skal etableres.

Hvis den private grundejer ikke ønsker ubetinget at afhænde en byggegrund, 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 selvopfundne modeller, hvilket viser, at der er behov for at skabe en klar juridisk ramme for etablering af alment nybyggeri i situationer, hvor almene boligorganisationer ikke har mulighed for at fremstå som bygherre, men er tvunget til at erhverve nybyggeriet opført af privat bygherre.

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 erhverve ejendomme med offentlig støtte, selv om boligorganisationen ikke fremstår som bygherre.

Almene boligorganisationer vil således få mulighed for at erhverve boliger, som opføres af private bygherrer med henblik på at blive overdraget til en almen boligorganisation til drift. Der er tale om almene familie-, ungdoms og ældreboliger. Lovforslaget vil også omfatte andre tilsagnsmottagere, som ifølge lov om almene boliger m.v. kan opføre almene ungdomsboliger og ældreboliger.

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 univर्सitetsnære 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 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 univर्सitetsnære almene ungdomsboliger 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, som kun vil disponere over grunden med henblik på, at der bliver opført almene boliger, hvis de selv kan varetage bygherrerollen i forhold til opførelse af de almene boliger og efterfølgende overdrage de opførte boliger til en almen boligorganisation. Tilsvarende gælder i situationer, hvor almene boliger kun udgør en andel af et større byggeforetagende omfattende andre boligformer og erhvervslokaler, og hvor det byggeteknologisk er umuligt, at der både er en privat og en almen bygherre på projektet. Som eksempel herpå kan der nævnes et byggeri bestående af erhvervslokaler i stueetagen og ejerboliger og almene boliger på øvrige etager.

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 understøttede 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 boligers 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. Bygherren 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 bygherren, dvs. almen boligorganisation m.v., der indgiver 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 denne bekendtgørelse samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

Kommunalbestyrelsen meddeler bygherren 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 bygherren 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 bygherren 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.

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

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

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

Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema 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 arbejderne gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

Bygherren indberetter digitalt byggeregnskabet til kommunalbestyrelsen. Overskrides maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes overskridelsen af den almene boligorganisation som bygherre og dækkes af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra boligorganisationens egenkapital.

Det bemærkes i den forbindelse, 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.

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

2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Lovgivningen vedrørende alment byggeri forudsætter, at tilsagnsmotageren er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier.

Det betyder, at almene boligorganisationer ikke kan modtage tilsagn om ydelsesstøtte til et byggeri, som opføres af privat bygherre. Dette forhold indebærer, at boligorganisationen 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 bygherrekredsen 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.”

Almenboliglovens krav om, at det er tilsagnsmottageren, der skal varetage bygherrerollen medfører en række udfordringer i situationer, hvor en almen bygherre ønsker at samarbejde med en privat grundejer, bygherre eller ejendomsudvikler 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), som selv ønsker at stå for byggeriet.

Tilsvarende gælder i situationer, hvor der er et ønske om at etablere blandet byggeri i én og samme bygning. I dette tilfælde skal der ske en opdeling i ejerlejligheder, hvor den almene del skal udgøre en ejerlejlighed, mens der i stueetagen typisk opføres private erhvervslejemål og på andre etager private ejerboliger eller andelsboliger. En privat bygherre kan på grund af de gældende regler ikke også opføre almene boliger, hvilket gør byggeprojektet særdeles indviklet og praktisk umuligt at gennemføre.

Private grundejere (udviklere) har endvidere i visse tilfælde ikke interesse i at sælge ubebygget grund bl.a. på tinglyste klausuler, f.eks. en gevinstklausul, som indebærer, at den tidligere ejer – typisk en kommune – får hele eller en del af gevinsten, hvis den nuværende grundejer videresælger ejendommen ubebygget. Derfor vil grundejeren gerne fremstå som sælger af bebygget grund, herunder opføre byggeriet som bygherre og overdrage det til en boligorganisation. Hvis man ønsker at opføre almene boliger, vil det betyde, at grundejeren skal varetage bygherrefunktion, hvilket er en hindring, hvis man ønsker at opføre almene boliger med støtte.

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 (udvikler) pligt til enten at sikre, at 25 pct. af boligerne er almene boliger, eller lade ejendommen forblive ubebygget. Idet lovgivningen vedrørende alment byggeri forudsætter, at den almene boligorganisation er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier, opstår

der hermed barrierer, når grundejeren ønsker at opføre almene boliger selv med henblik på at overdrage det færdige byggeri til en almen boligorganisation.

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, kan ikke opfyldes pga. en række barrierer, da almene boligorganisationer normalt har behov for at modtage offentlig støtte til byggeriet efter lov om almene boliger m.v. og denne støtte er betinget af, at en almen boligorganisation selv fremstår som bygherre.

I praksis har lokale aktører (almene boligorganisationer, private grundejere og kommuner) søgt at finde 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 varetage af en almene boligorganisation m.v., står tanken om, at almene boligorganisationens opgave bl.a. er at bidrage til udvidelsen af den eksisterende boligmasse. Hvis boligerne allerede er opført af private bygherrer, er der ifølge tanken ingen grund til at yde støtte til deres omdannelse til almene boliger.

Situationen, hvor en privat bygherre opfører boliger efter en bestilling fra en almen boligorganisation og overdrager færdige boliger til bestilleren, opfattes også som køb af eksisterende boliger og giver derfor ikke boligorganisationen mulighed for at modtage offentlig støtte.

Når grundejeren ønsker at sælge grunden til en almen boligorganisation betinget af, at grundejeren også opfører almene boliger og overdrager det til den almene boligorganisation, vil der efter ministeriets opfattelse ligeledes ske en udvidelse af boligmassen med støttet byggeri, dvs. med boliger, som ikke findes på boligmarkedet og som ikke nødvendigvis vil blive opført, hvis boligorganisationen ikke får mulighed for at erhverve det.

Idet almene boligorganisationer også i situationer, hvor de selv varetager 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 skal anvendes til at udvide boligmassen, ikke at være afgørende forskel mellem den gældende, traditionelle måde at opføre almene boliger, hvor en almen boligorganisation køber en grund og efterfølgende sender entrepriseopgaven i udbud med henblik på opførelse af almen boliger, og den situation, hvor den private grundejer selv opfører boliger og i den forbindelse overholder de forpligtelser, der ellers påhviler boligorganisationen efter almenboligloven, herunder udbudsforpligtelsen, og overdrager den nyopførte boliger til en almen boligorganisation. Boligerne er ikke en del af boligmassen på tidspunktet, hvor aftalen om erhvervelse af boliger indgås.

For så vidt angår de ovenfor under pkt. 2.1. nævnte muligheder for at opføre almene boliger sammen med private boliger, har disse efter ministeriets opfattelse vist sig at være utilstrækkelige i praksis i forhold til ovennævnte situationer, hvor almene boliger ønskes opført sammen med private boliger eller erhverv. Samtidig er der et udtalt behov for at afklare almene boligorganisationers m.v. mulighed for at indgå et samarbejde med private udviklere 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 bliver opført af en privat bygherre og overdraget til en almen boligorganisation.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen under visse nærmere angivne betingelser får mulighed for at give tilsagn efter almenboliglovens § 115, når almene boliger opføres af en privat bygherre med henblik på at blive overdraget til tilsagnsmotageren.

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

Tilsagnet vil forudsætte, at tilsagnsmotageren ikke har mulighed for at etablere almene boliger som bygherre. Det vil være kommunalbestyrelsen opgave at vurdere, om almene boliger kan opføres af tilsagnsmotageren som bygherre.

Desuden vil det blive stillet krav om, at boligerne skal overdrages til tilsagnsmotageren senest ved ibrugtagningstidspunktet.

Endelig vil tilsagnet forudsætte, at der er indgået aftale mellem tilsagnsmotageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne, som kun er betinget af tilsagnet og forpligter den private bygherre til at opfylde de forpligtelser, der efter denne lov påhviler tilsagnsmotageren, herunder udbudsforpligtelsen.

Aftalen skal således forpligte den private bygherre som overdrageren til at udbyde alle tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmotageren. Omfanget af den private bygherres pligt til at udbyde opgaven vil svare til tilsagnsmotagerens udbudspligt og vil afhænge af den konkrete situation. Med forslaget er der ikke tiltænkt nogen ændringer af reglerne, som vedrører tilsagnsmotagerens udbudspligt.

Med forslaget vil man ikke ændre på kommunerens praksis for udmøntning af grundkapital, når almene boliger opføres på den traditionelle måde, hvor en tilsagnsmotager også er bygherre. Mange kommuner udsætter allerede i dag udmøntning af grundkapital for en konkurrence, men det er ikke hensigt med lovforslaget at indføre en egentlig bygherrekonkurrence.

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

Købesummen vil således bestå af en fastpris for selve grunden med tillæg for den private bygherres honorar. Herudover vil prisen – inden den private bygherre indgår de nødvendige aftaler om tjenesteydelser og byggearbejder – blive ”variabel”, dog med et samlet loft svarende til maksimumsbeløbet. Prisen, som den private bygherre opnår gennem udbud af opgaverne, vil således indgå som en bestanddel af købesummen.

Specifikation af grundpris er nødvendig, idet det vil give grundlag for, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynspligt kan vurdere, om grundprisen er rimelig.

Den private bygherres honorar vil dels omfatte vederlag for udgifter til ydelser, risikohåndtering, finansiering m.v., som ikke er omfattet af tilsagnsmottagerens 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 om overdragelse, 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 bygherre.

Tilsvarende skal kommunalbestyrelsen påse, at andre krav, som gælder for opførelse af almene boliger, bliver opfyldt.

Den foreslåede ordning vil kunne finde anvendelse i forbindelse med opførelse 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 ejerlejlighed (almen boligafdeling).

Herudover vil tilsagnet kunne gives i situationer, hvor der være tale om en udmatrikuleret grund, således at der ikke foreligger samme barrierer som gør sig gældende i forhold til ejerlejlighedskonstruktionen. Almene boliger vil i princippet kunne opføres af en almen boligorganisation, hvis grundejeren ønskede at sælge grunden uden at stille krav om at optræde som bygherre for byggeriet.

Når grundejeren stiller krav om at varetage bygherrerollen, kan det skyldes det forhold, at alment byggeri er en del af et større byggeføretagende, 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.

Desuden vil ordningen kunne anvendes i de situationer, hvor kommunalbestyrelserne har fastsat krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Private grundejere (udviklere) har endvidere i visse tilfælde ikke interesse i at sælge ubebygget grund bl.a. på tinglyste klausuler, f.eks. en gevinstklausul, som indebærer, at den tidligere ejer – typisk en kommune – får hele eller en del af gevinsten, hvis den nuværende grundejer videresælger ejendommen ubebygget. Derfor vil grundejeren gerne fremstå som sælger af bebygget grund, herunder opføre byggeriet som bygherre og overdrage det til en boligorganisation. Grundejerens motiver vil være uden betydning for kommunalbestyrelsens vurdering. I alle situationer er det afgørende, at kommunalbestyrelsen vurderer, at der er behov for opførelse af almene boliger, som ikke kan imødekommes på anden måde end at det bliver privat bygherre, der opfører boliger og overdrager det til tilsagnsmottageren.

Kommunalbestyrelsen skal i sin vurdering bl.a. lægge vægt på, om der er behov for at opføre almene boliger i det pågældende boligområde, herunder sikre blandet boligbyggeri, årsag til, at en almen boligorganisation m.v. ikke kan erhverve byggegrunden, om boligerne opføres som led i lokalplanens krav om at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, og om der findes noget omgængelseshensyn, som taler imod meddelelse af tilsagnet.

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

Kommunalbestyrelsen vil i praksis godkende skema A på baggrund af en købsaftale mellem den private bygherre og boligorganisationen. Når den private bygherre har gennemført de nødvendige udbudsforretninger og indgået aftalerne, vil den almene boligorganisation udfylde skema B. Skema C vil blive indberettet af den almene boligorganisation i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Som en særlig problemstilling i forbindelse med den foreslåede ordning rejses spørgsmålet om den private bygherres ansvar. Grundlæggende skelner man mellem ansvar efter regler om køb (analog anvendelse af købeloven) og regler om entreprenørens ansvar.

I en almindelig byggesag vil boligorganisationen stå som bygherre og indgå en entrepriseaftale, som bl.a. indebærer, at en entreprenør som hovedregel kun holdes ansvarlig for mangler, hvis der er reklameret rettidigt, senest 5 år fra afleveringstidspunktet.

Hvis forholdet bedømmes efter reglerne om sælgers ansvar ved køb af fast ejendom, vil det betyde, at sælger som hovedregel hæfter for skjulte fejl og mangler i op til 10 år.

Det foreslås, at den almene boligorganisation kan påberåbe sig mangler efter almindelige regler om entreprenørens ansvar, dels fordi opførelse af nøglefærdigt byggeri mest ligner til et entrepriseforhold, dels fordi en ansvarsperiode på 10 år er unødvendigt, når der er tale om nyt alment boligbyggeri, og kun vil fordyre den samlede købesum. Den almene boligorganisation skal sikre, at aftalen indeholder bestemmelser om mangler svarende til kapitel G i ABT 2018.

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

Det skal fremgå af støttebekendtgørelsen, at tilsagnsmottageren skal sikre, at afdelingen frem til indføring af endeligt skøde ikke løber unødige risici.

Kravet om indføring af endeligt skøde ses kun relevant i det omfang tilsagnsmottageren ifølge aftalen med den private bygherre skal forudbetale dele af købesummen. I støttebekendtgørelsen vil der foretages en ændring, som indebærer, at fristen for tinglysning tillige kan udskydes, hvis almene boliger opføres af privat bygherre og tilsagnsmottageren kan dokumentere, at der senest ved ejendommens overtagelse foreligger tinglyst skøde på ejendommen i tilsagnsmottagerens navn.

Tilsagnsmottageren skal sikre i aftalen, at den private bygherre opfører almene boliger i henhold til de krav, der gælder for opførelse af almene boliger, og at sælgeren bærer opførelses- og finansieringsrisiko. Afdelingen under opførelse må frem til indføring af endeligt skøde ikke bære unødige risici, herunder ikke betale købesummen eller dele heraf før overtagelsen af byggeriet, medmindre der stilles fuld garanti for afdelingens betalinger.

Det er i den forbindelse vigtigt, at almene boligorganisationer i forbindelse med aftaleindgåelse stiller et krav, om at privat bygherre stiller sikkerhed for eventuelle krav svarende til entreprenørens sikkerhed efter § 9 i Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT18). Efter denne stiller entreprenøren en garanti, som indtil levering har fundet sted svarer til 15 pct. af den aftalte betaling for udførelse af arbejderne for sikre eventuelle krav, som kunne fremkomme ved tilsidesættelse af de kontraktmæssige forpligtelser.

Det foreslås, at tilsagnsmotageren i aftalen med den private bygherre skal sikre, at risici, som afdelingen under opførelse bærer, er håndteret på en betryggende måde.

Da man i forhold til den traditionelle måde at opføre almene boliger på, hvor tilsagnsmotageren fremtræder som bygherre, i den foreslåede ordning vil indsætte et nyt led mellem den almene boligorganisation som tilsagnsmotager og den enkelte rådgiver eller entreprenør, er det vigtigt, at boligorganisationen sikrer, at aftalen med den private bygherre, indeholder et forbud mod modregning af den private bygherres underleverandørers (rådgivere, ingeniører, entreprenører m.v.) krav mod bygherren i den sikkerhed, som bygherren har stillet over for boligorganisationen for eventuelle krav svarende til entreprenørens sikkerhed efter § 9 i Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT18). Dette forbud skal sikre, at tilsagnsmotagerens krav efter den stillede sikkerhed ikke bliver udhulet på grund af entreprenørers m.v. modregningskrav i forhold til den private bygherre.

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 byggesagshonorars størrelse skal fastættes efter kostægteprincippet.

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 er bygherre. Den almene boligorganisation m.v. skal derfor sikre, at de forpligtelser, der påhviler en almen boligorganisation som bygherre, jf. bekendtgørelse nr. 776 af 27. juni 2011, bliver opfyldt af den private bygherre, som vil forestå gennemførelsen af byggeriet.

Desuden skal den almene boligorganisation sikre, at de forpligtelser, der påhviler en almen boligorganisation som bygherre efter bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT), bliver opfyldt af den private bygherre.

Endelig skal almen boligorganisation 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 bygherre.

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

Det foreslås, at den foreslåede ordning bliver omfattet af Byggeskedefonden. 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 hensigten, at administrative forskrifter gældende for etablering af almene boliger ved nybyggeri, når tilsagnsmottageren selv fremstår som bygherre, vil gælde for etablering af alment nybyggeri, som opføres efter den foreslåede ordning, jf. lovforslaget § 1, nr. 2.

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 den almene boligorganisations vegne.

En almen boligorganisation skal i aftalen om køb af ejendommen opført af en privat udvikler 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 boligorganisationen i henhold til udbudsloven.

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

Hvis boligorganisationens behov opstår på et tidspunkt, hvor den private udvikler endnu ikke har påbegyndt projektet, herunder projekteringsdelen, vil det betyde, at udbudspligten vil omfatte alle ydelser og arbejder, som skal udføres fremover.

Hvis der allerede på tidspunktet, hvor den almene boligorganisations behov opstår, foreligger et projekt, dvs. alt projekteringsarbejde er udført, vil udbudspligten omfatte det arbejde, der mangler for at gennemføre projektet, medmindre det kunne og burde opgøres som en samlet kontrakt. Når ydelser og arbejder, som er omfattet af udbudsloven er fastlagt, vil udbudslovens regler finde anvendelse, herunder regler om delydelser m.v.

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. lovbekendtgørelse 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 skal udbydes efter reglerne i lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter eller Udbudsloven.

Almene boligorganisationer har således pligt til at udbyde opgaver efter de til enhver gældende udbudsregler. Byggearbejderne kan således ikke udføres af boligorganisationen i eget regi.

Med forslaget ændres der således ikke på almene boligorganisationers m.v. 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, jf. § 4 i cirkulære nr. 152 af 7. oktober 1996 om kommunalt og amtskommunalt tilsyn med udbud af byggearbejder i det offentligt støttede byggeri.

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 bygherre, 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 bygherre, 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.

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 entrepriise.

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
Administrative konsekvenser 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 forhånds anmeldelsespligten 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, når almene boligorganisationer opfører almene boliger på den traditionelle måde, dvs. køb af en ubebygget grund med følgende entrepriser.</p>	

Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 2

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 som nybyggeri, jf. stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, opfattes også almene boliger opført af en privat bygherre og overdraget til en tilsagnsmodtager før tidspunktet for ibrugtagning, såfremt

- 1) tilsagnsmodtageren ikke kan etablere boligerne som bygherre,
- 2) der er indgået aftale mellem tilsagnsmodtageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne senest ved ibrugtagningstidspunktet og
- 3) aftalen kun er betinget af tilsagnet og forpligter den private bygherre til at opfylde de forpligtelser, der efter denne lov påhviler tilsagnsmodtageren, herunder udbudsforpligtelsen.

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) ved erhvervelse af boliger opført af en privat bygherre og overdraget til den almene boligorganisation før ibrugtagelsestidspunktet for de nyopførte boliger.

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 ikke, at hovedprincippet fastlagt i 1. pkt. ikke 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.

Med forslaget skabes således klare regler for, hvornår kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri.

Tilsagnsmottagere kan 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.

Det foreslåede § 117, stk. 1, nr. 1, indebærer, at kommunalbestyrelsens tilsagn forudsætter, at den almene boligorganisation ikke kan etablere boliger som bygherre.

Bestemmelsen forudsætter således, at kommunalbestyrelsen vurderer, at almene boliger i det pågældende boligområde ikke kan opføres af tilsagnsmottager som bygherre. Det betyder, at boligorganisationen m.v. ikke har mulighed for at erhverve ejendommen ubebygget.

Hvis grundejeren er villig til at overdrage en ubebygget grund, vil der eksistere mulighed for den traditionelle fremgangsmåde for opførelse af almene boliger med den almene boligorganisation som bygherre.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af, om almene boliger i det pågældende boligområde kan opføres på anden måde. Hvis der i det berørte boligområde findes andre muligheder for at opføre almene boliger, f.eks. tomme byggegrunde, som ejere er villige til at sælge til en almen boligorganisation, og som kan imødekomme behovet for almene boliger i

området, vil den foreslåede ordning være unødvendig. Derfor vil det også indgå i vurderingen, hvor stor andel udgør almene boliger i boligområdet.

Det foreslåede § 117, stk. 1, nr. 2, indebærer, at der er indgået aftale mellem tilsagnsmotageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne senest ved ibrugtagningstidspunktet. Boligerne må således ikke tages i brug og først herefter overdrages til tilsagnsmotageren.

Kommunalbestyrelsens tilsagn vil altid forudsætte, at boligerne opfylder alle krav, som almene boliger skal opfylde.

§ 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 vil således også omfatte opførelse af boliger efter den foreslåede ordning.

Almene boligorganisationer vil kunne i aftalen stille krav om, at den private bygherre 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 boligers udformning og indretning m.v. findes i §§ 108-110 i lov om almene boliger m.v. vil ligeledes findes 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.

Byggeskadefonden vil også omfatte nybyggeri efter den foreslåede ordning.

De krav, som fremgår af de af transport-, bygnings- og boligministers 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 bygherren, dvs. almen boligorganisation m.v., der skal indgive 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 denne bekendtgørelse samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

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

Kommunalbestyrelsen skal endvidere stille som betingelse for tilsagn efter § 115 i lov om almene boliger m.v., at aftalen sikrer, at den private bygherre til brug for Byggeskedefondens 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 aftalen sikrer, at den private bygherre skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Tilsagnsmottagerens 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 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.

Tilsagnsmottageren indberetter digitalt byggregnskabet til kommunalbestyrelsen. Overskrides maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes overskridelsen af den private bygherre.

Det bemærkes i den forbindelse, 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.

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

Det foreslåede § 117, stk. 1, nr. 3, indebærer, at aftalen kun er betinget af tilsagnet og forpligter den private bygherre til at opfylde de forpligtelser, der efter denne lov påhviler tilsagnsmottageren ved etablering af boliger ved nybyggeri, herunder udbudsforpligtelsen.

Købsaftalen skal således forpligte overdrageren 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 bygherre at opfylde de udbudsretlige forpligtelser, der efter reglerne i denne lov, støttebekendtgørelsen og udbudslovgivningen påhviler tilsagnsmotageren.

Overdragerens 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 tilskudsmotagerens udbudspligt. Tilskudsmotageren skal således enten selv opfylde sin udbudspligt eller sikre, at overdragerne gør det på vegne af tilskudsmotageren. Det bemærkes, at en privat bygherres varetagelse af udbudsforretningen sker på tilsagnsmotagerens vegne, som er ordregiver, og derfor vil altid ske på ordregivers ansvar. Tilsagnsmotageren skal derfor sikre i aftalen, at den private bygherre holder tilsagnsmotageren skadefrit i tilfælde, at der bliver rejst krav mod tilsagnsmotageren som ordregiver på grund af manglende overholdelse af udbudsreglerne.

Tilskudsmotageren skal i købsaftalen sikre, at sælgeren gør tilskudsmotageren skadefri i tilfælde af, at tilskudsmotageren ifalder ansvaret for sælgerens 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 til at sikre, at de forpligtelser, der efter denne påhviler en tilsagnsmotager i forbindelse med etablering af almene boliger ved nybyggeri bliver opfyldt. Selv om det ikke er tilsagnsmotageren, der selv skal opføre byggeriet som bygherre, skal det sikres gennem købsaftalen, at de forpligtelser, som tilsagnsmotageren vil have som bygherre, bliver opfyldt af overdrageren.

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 bygherres honorar og den private bygherres faktiske udgifter til de tjenesteydelser og byggearbejder, som har været udbudt.

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

- Grundpris.
- Betaling til den private bygherre 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.

Tilskudsmotageren skal desuden sikre, at sælgeren skal bære opførelses- og finansieringsrisiko.

Tilskudsmodtageren skal desuden sikre, at afdelingen frem til indføring af endeligt skøde ikke løber unødige risici. Afdelingen under opførsel må således ikke betale købesummen eller dele heraf før overtagelsen af byggeriet, medmindre der stilles fuld garanti for afdelingens betalinger.

Det forventes, at forslaget vil fjerne barrierer for etablering af blandet boligbyggeri bestående både af private og almene boliger samt erhverv også i boligområder, hvor almene boliger i dag ikke kan opføres på grund af de barrierer, der nærmere beskrevet i lovforslaget pkt. 2.1.

Til nr. 2-9

Der er tale om konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 1, idet § 115, stk. 7-12, på grund af indsættelse et nyt stykke bliver til § 115, stk. 8-12.

Til § 2

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

Til § 3

Det foreslås, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Bilag 1

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> <p>1) Nybyggeri, 2) <i>Stk. 2.-11. ...</i></p>	<p>1. I § 115 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:</p> <p>”Stk. 7. Som nybyggeri, jf. stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, opfattes også almene boliger, som opføres af en privat bygherre, såfremt</p> <p>4) tilsagnsmotageren ikke kan etablere boligerne som bygherre, 5) der er indgået aftale mellem tilsagnsmotageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne senest ved ibrugtagningstidspunktet og 6) aftalen kun er betinget af tilsagnet og forpligter den private bygherre til at opfylde de forpligtelser, der efter denne lov påhviler tilsagnsmotageren, herunder udbudsforpligtelsen.”</p> <p>Stk. 7-11 bliver herefter stk. 8-12.</p>
<p>§ 117. ... Stk. 2. § 30 a, stk. 1, § 80 c, § 104, stk.</p>	<p>2. I § 117, stk. 2, ændres ”§ 115, stk. 9” til: ”§ 115, stk. 10”.</p>

<p>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.</p> <p><i>Stk. 3. ...</i></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>3. I § 119 a, stk. 1, ændres ”§115, stk. 10” til: ”§115, stk. 11”.</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>4. I § 119 a, stk. 2, ændres ”§115, stk. 7, 2. pkt.” til: ”§115, stk. 8, 2. pkt.”</p>
<p><i>Stk. 4.</i> Lån efter stk. 1 kan for alle almene boligtyper højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det 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</p>	<p>5. I § 119 a, stk. 4, ændres ”§115, stk. 10” til: ”§115, stk. 11”.</p>

<p>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>6. I § 119 a, stk. 5, ændres ”§115, stk. 10 og 11” til: ”§115, stk. 11 og 12”.</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, 8 og 9”.</p> <p>8. I § 143, stk. 2, 1. pkt., ændres ”§115, stk. 8” til: ”§ 115, stk. 9”.</p> <p>9. I § 143, stk. 2, 2. pkt., ændres ”§115, stk. 6” til: ”§ 115, stk. 7”.</p>