



HØRINGSNOTAT

Dato 4. marts 2019
J. nr. 2018-5990

Notat om de indkomne hørings svar vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med privat part)

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet hørte fra den 15. november 2018 til den 16. december 2018 og fra den 25. februar 2019 til den 4. marts 2019 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over ovennævnte udkast.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til udkastet, som var i høring fra den 15. november 2018 til den 16. december 2018: BL – Danmarks Almene Boliger, Byggeskadefonden, Dansk Byggeri, Finans Danmark, Forsikring og Pension, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Landsbyggefonden og Rådet for Socialt Udsatte.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til udkastet, som var i høring fra den 15. november 2018 til den 16. december 2018: Ankestyrelsen, ATP-ejendomme, Børne- og Socialministeriet, Danske Ældreråd, Erhvervsministeriet, Institut for Menneskerettigheder, Økonomi- og Indenrigsministeriet og Ældre Sagen.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet hørings svar til udkastet, som var i høring fra den 15. november 2018 til den 16. december 2018: Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Beskæftigelsesministeriet, BOSAM, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, 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, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Finansministeriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Frivilligrådet, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Justitsministeriet, KommuneKredit, Kommunernes



Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fonden, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Socialpædagogerne Landsforbund, Statsministeriet, TEKNIQ og Udbetaling Danmark.

4. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til det reviderede udkast, som var i supplerende høring fra den 25. februar 2019 til den 4. marts 2019: BL – Danmarks Almene Boliger, Byggeskadefonden, Danmarks Lejerforeninger, Finans Danmark og KL.

5. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til det reviderede udkast, som var i høring fra den 25. februar 2019 til den 4. marts 2019: ATP-ejendomme, Børne- og Socialministeriet, Danske Ældreråd, Erhvervsministeriet, Institut for Menneskerettigheder, Økonomi- og Indenrigsministeriet og Ældre Sagen.

6. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til det reviderede udkast, som var i høring fra den 25. februar 2019 til den 4. marts 2019: Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzheimerforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, Beskæftigelsesministeriet, BOSAM, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, 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, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, 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, Justitsministeriet, 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, Socialpædagogerne Landsforbund, Statsministeriet, TEKNIQ og Udbetaling Danmark.



Bemærkninger til lovforslaget

Side 3/8

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport-, Bygnings- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg.

Generelle bemærkninger

BL – Danmarks Almene boliger har i sine bemærkninger til det oprindelige udkast peget på behov for at beskrive, hvordan samarbejdet mellem almene boliger og private developere kan gennemføres på en smidig måde, som begrænser den almene bygherres økonomiske risiko, øger sikkerheden for lånigvere, sikrer overholdelse af udbudsregler og understøtter kvaliteten i det færdige byggeri. Ifølge BL er det vigtigt, at der i et sådant samarbejde er en meget klar ansvarsfordeling mellem privat og almen bygherre, hvor den almene bygherre har ansvaret for at sætte kvalitetsniveauet og træffe beslutninger om arkitektur, IKT, totaløkonomi etc. i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet i det reviderede udkast har foretaget en række præciseringer og uddybninger af lovforslaget, som forholder sig til de udfordringer, som BL har peget på i sit oprindelige høringssvar.

BL – Danmarks Almene Boliger har til det reviderede udkast bemærket, at der er tale om et godt og gennearbejdet udkast til lovforslag, der på bedste vis favner de udfordringer, som BL tidligere har rejst over for ministeriet og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. De almene boligorganisationer vil med det reviderede udkast få mulighed for med offentlig støtte at etablere almene boliger i samarbejde med en privat part, således at boligerne bliver afleveret til den almene boligorganisation inden ibrugtagning.

Dette vil bl.a. styrke opførelsen af blandet boligbyggeri og bidrage til det politiske mål om at opnå en afbalanceret bolig- og beboersammensætning i lokalområderne samt åbne op for en eventuel udvidelse af boligmassen, hvor der ellers ikke var planlagt almen bebyggelse. BL finder det derfor positivt, at der nu lægges op til at skabe en klar juridisk ramme for etablering af nybyggeri i de situationer, hvor det er nødvendigt for byggeriets opførelse, at der indgås et samar-



bejde mellem den almene boligorganisation og en privat part, og at de juridiske barrierer herfor elimineres.

Byggeskadefonden har i sit høringssvar til det oprindelige udkast til lovforslaget fremsat en række bemærkninger vedrørende de udfordringer, som et samarbejde med en privat part kan medføre. Det handler primært om sikring af byggeriets kvalitet, spørgsmålet om finansiering og betingelser for den foreslåede ordnings anvendelse. Byggeskadefonden har peget på den såkaldte delegeret bygherre- model, som et godt eksempel på en samarbejdsmodel mellem almene boligorganisationer og private aktører.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet i det reviderede udkast har søgt at præcisere og uddybe udkastet med henblik på at imødekomme de bekymringer, som Byggeskadefondens bemærkninger til det oprindelige udkast har været udtryk for.

Byggeskadefonden har til det reviderede udkast bemærket, at dette giver nye muligheder for et fleksibelt samarbejde mellem en almen bygherre og en privat part, samtidig med at grundlaget for den nødvendige kvalitet i byggeriet fastholdes. Det er Byggeskadefondens opfattelse, at forslaget på denne måde giver et godt grundlag for udvikling af blandet byggeri.

Danmarks Lejerforeninger har i sit supplerende høringssvar anbefalet, at udkastet ikke gennemføres, idet der allerede under de nugældende regler er eksempler på, at kommuner har samarbejdet med private aktører på en måde, som har medført tab af offentlige midler, og som er udslag af kommunernes generelt manglende prioritering af en kvalificeret tilsynsindsats med hensyn til at reglerne overholdes på disse områder.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at almene boligorganisationer og andre tilsagnsmodtagere i visse situationer er nødt til at samarbejde med private aktører, hvis almene boliger skal indgå i et blandet boligbyggeri. Både de gældende regler og den foreslåede ordning giver kommunerne de redskaber, der er nødvendige for at gennemføre en effektiv tilsynsindsats.

Dansk Byggeri har til det oprindelige udkast til lovforslaget bemærket, at udkastet er prisværdigt, idet det forbedrer muligheder for opførelsen af blandet byggeri.

Finans Danmark har i sit oprindelige høringssvar bemærket, at udkastet skaber klarhed på et særdeles komplekst regelområde, der længe har været præget af en usikker retstilstand. Derfor er Finans Danmark overordnet set meget tilfreds med udkastet. Finans Danmark opfordrer derfor til, at de relevante dele af såvel de almindelige som de specielle bemærkninger udmøntes i en bekendt-



gørelse, så det bliver klart for alle interessenter - herunder bl.a. kommuner og boligorganisationer - hvordan de skal forholde sig.

Side 5/8

Finans Danmark har i sit *supplerende høringssvar* bemærket, at det reviderede udkast indeholder en række præciseringer og uddybninger på baggrund af de modtagne høringssvar. Dette kan på visse områder skabe usikkerhed om gældende ret efter lovforslaget. Derfor finder *Finans Danmark*, at de relevante dele af såvel de almindelige som de specielle bemærkninger bør udmøntes i en bekendtgørelse, således at det bliver klart for alle interessenter, hvordan de skal forholde sig. *Finans Danmark* har desuden efterspurgt en yderligere uddybning/præcisering af begreberne "samarbejde med privat part", "nødvendighed", "unødige risici" samt en nærmere forklaring på, hvorfor "privat part" ikke længere betegnes som "bygherre".

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at ministeriet i forbindelse med lovforslagets ikrafttrædelse vil foretage ændringer i bl.a. støttebekendtgørelsen med henblik på at sikre, at bekendtgørelserne indeholder nærmere bestemmelser om, hvordan den i lovforslaget foreslåede samarbejdsmodel skal udmøntes i praksis. For så vidt angår betegnelsen "privat part", er denne anvendt for at sikre, at der ikke opstår usikkerhed omkring den foreslåede ordnings anvendelse i situationer, hvor parterne i aftalen deles om bygherrefunktionen. Desuden fremhæves i bestemmelsen og bemærkningerne forslagets to bærende elementer: samarbejde mellem boligorganisationer og private developere og fremme af blandet boligbyggeri som forslagets hovedhensyn. Ministeriet har endelig tilrettet lovforslagets bemærkninger med henblik på at præcisere de begreber, som *Finans Danmark* har nævnt i sit høringssvar.

Forsikring & Pension har til det oprindelige udkast til lovforslag bemærket, at det er positivt, at regeringen med lovforslaget sigter efter at fjerne barrierer for, at private kan forestå alment boligbyggeri. *Forsikring & Pension* finder imidlertid, at de forpligtelser, en privat bygherre skal påtage sig, for at kunne bygge på vegne af en almen boligorganisation (tilsagnsmodtager) er af ganske omfattende karakter og, at der som følge heraf ikke bør introduceres væsentlige nye muligheder, som på afgørende vis adskiller sig fra de eksisterende muligheder.

Forsikring & Pension havde foretrukket en lovændring, som i større grad fokuserede på at muliggøre støttet og privat byggeri under fælles entrepriser og som gav øget adgang til, at en boligorganisation og en privat bygherre kunne aftale forholdet mellem forpligtelser og risikotagning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den udbudsretlige del af udfordringen kun kan varetages ved overholdelse af de gældende udbudsregler. Det er ikke hensigten med udkastet at ændre på udbudslovgivningen. Det reviderede udkast indeholder særlige bestemmelser om forholdet mellem samarbejdspartners forpligtelser og risikotagning. Reglerne



giver mulighed for, at fælles entrepriser sendes i et fælles udbud, hvis partnerne ønsker det.

Side 6/8

KL har i sit oprindelige høringssvar bemærket, at udkastet forholder sig til relevante byudviklingsproblematikker i forhold til boligorganisationers mulighed for at etablere støttet byggeri, sammen med andre boligformer opført af privat bygherre. KL finder, at det er væsentligt, at der etableres en model, der i størst mulig omfang arbejder ud fra en delegation af bygherreopgaven. KL ser lovforslaget som en kodificering af det man gør i dag i kommunerne. Det hilser KL velkomment. I det lys er det væsentligt for kommunerne, at det tydeligt fremgår af lovforslaget, at der kan stilles nøjagtig de samme betingelser for godkendelser i forbindelse med opførelse af alment boligbyggeri til en privat entreprenør, som til det almene boligselskab – uanset hvem der er bygherre på et alment boligbyggeri.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at formålet med udkastet er at udvide rammen for lovlig etablering af almene boliger, således at almene boliger også kan etableres i tilfælde, hvor tilsagnsmottageren indgår i et tæt samarbejde med en privat part, herunder overdrager en del af bygherreopgaver til den private part, og hvor den private i yderste tilfælde beholder skøde under byggeriets opførelse. Lovændringen vil blive fulgt op med ændringer af administrative forskrifter og vejledninger.

KL har i sit supplerende høringssvar udtrykt sin tilfredshed over, at KL's tidligere bemærkninger til det oprindelige udkast er imødekommet i det reviderede lovforslag.

Kollegiekontorerne i Danmark har i sit oprindelige høringssvar bemærket, at Kollegiekontorerne i Danmark delvis kan tilslutte sig intentionen med lovændringen, idet Kollegiekontorerne i Danmark foreslår, at alene den byggetekniske begrundelse kan anvendes som begrundelse for privat opførelse af alment byggeri. Den private bygherres økonomiske interesser strider mod lovens målsætning om, at boligorganisationer ved nybyggeri skal tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler og skal ikke kunne begrunde etablering af almene boliger.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, den private parts motiver er uden betydning for kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal gives tilsagn for etablering af almene boliger i et samarbejde med en privat part. Det er afgørende, at kommunalbestyrelsen vurderer, at der er et behov for etablering af almene boliger, og at selve etableringen forudsætter et samarbejde mellem tilsagnsmottageren og den private part.

Landsbyggefonden har i sit oprindelige høringssvar henvist til høringssvar fra Byggeskedefonden.



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal henviser til sine bemærkninger til Byggeskadefondens hørings svar.

Side 7/8

Rådet for Socialt Udsatte bemærker til det oprindelige udkast, at Rådet kan støtte, at der fjernes barrierer for etablering af almene boliger, idet almene boliger spiller en væsentlig rolle for, at der er betalbare boliger også til mindre-bemidlede borgere.

Specifikke bemærkninger

Dansk Byggeri har i sit hørings svar til det oprindelige udkast, at Dansk Byggeri oplever, at almene boligorganisationer udbyder entrepriser i strid med bestemmelsen i støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2, hvorefter AB og ABT som udgangspunkt skal lægges til grund uden fravigelser. Det er på den baggrund Dansk Byggeris vurdering, at en privat bygherre, der udbyder blandet byggeri, hvor en del af byggeriet vil være omfattet af støttebekendtgørelsen og udbudsloven, i praksis vil støde på udfordringer i forhold til støttebekendtgørelsen og udbudsreglerne. Denne forpligtelse til at overholde reglerne i støttebekendtgørelsen og udbudsloven bør derfor tydeliggøres over for de private bygherrer, fx gennem en tydeligere beskrivelse af forpligtelserne i lovbemærkningerne eller gennem vejledninger.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovændringer vil blive fulgt op med en ændring af administrative forskrifter og vejledninger. Udbudsreglerne vil dog ikke blive ændret, da disse implementerer EU-direktivet. Støttebekendtgørelsens regler om udbud kan forventes opdateret.

Finans Danmark har i sit oprindelige hørings svar haft en række specifikke bemærkninger til udkastet, herunder at skema A bør tilrettes, og at det bør fremgå af bemærkningerne, at aftalen skal være indgået inden godkendelse af Skema B, samt hvordan ibrugtagningstidspunktet fastlægges, såfremt ibrugtagningen sker etapevis. Endelig bør det overvejes at fastlægge en grænse for, hvor tidligt overtagelse kan ske.

Finans Danmark opfordrer til, at der i bemærkningerne angives eksempler på risici, som afdelingen under opførelse bærer, og hvordan disse bør håndteres. Det bør ifølge Finans Danmark afklares, om de betingelser, som almene boliger, der vil blive opført efter den foreslåede ordning, skal opfylde, skal indføres i overdragelsesaftalen, således at skøde først kan tinglyses, når betingelserne er opfyldt.

Finans Danmark forventer, at selve finansieringen vil bestå i en garanti for boligafdelingens betalinger, og at garantien stilles over for bygherren – altså den ”modpart”, som har forpligtet sig til at levere det nøglefærdige byggeri.



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at lov-bemærkningerne i det reviderede udkast er blevet uddybet med henblik på nærmere at afklare de forhold, som er nævnt i Finans Danmarks bemærkninger.

Finans Danmark har i sit supplerende høringssvar bemærket, at det bør præciseres, hvad der ligger i begrebet "samarbejde med privat part", og hvornår samarbejdet med den private part er "nødvendigt". Finans Danmark eftersøger en begrundelse i selve lovteksten for, at den private "part" ikke længere kan betegnes som "bygherre". Finans Danmark foreslår, at begrebet "unødige risici" nærmere beskrives i en kommende bekendtgørelse. Finans Danmark har foreslået, at § 115, stk. 9 (stk. 8 i det fremsatte lovforslag) formuleres på samme måde som støttebekendtgørelsens § 22.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovændringen vil blive fulgt op med ændringer af administrative forskrifter og vejledninger. I den forbindelse vil bestemmelserne, som Finans Danmark peger på, nærmere udmøntes. Ministeriet har i øvrigt tilrettet udkastet med henblik på at præcisere de begreber, som Finans Danmark har henvist til. For så vidt angår formuleringen af den foreslåede § 115, stk. 9 (stk. 8 i det fremsatte lovforslag), finder ministeriet, at den nærmere formulering af bestemmelsen vedrørende skøde skal ske i støttebekendtgørelsen.

KL har i sine bemærkninger til det oprindelige udkast opfordret til, at lovforslaget understøttes med en vejledning. Desuden har KL efterspurgt en præcisering af specifikation af købesummen samt hvordan kommunalbestyrelsen skal påse, at honoraret svarer til markedspris. Lovforslaget lægger endvidere op til, at overskridelser af maksimumsbeløbet afholdes af bygherre. KL finder det afgørende, at det fortsat er den almene boligorganisation, der varetager en tydelig og professionel bygherrerolle, og herunder sikrer, at byggeriet under hensyn til sit formål får en god kvalitet, drift etc., der modsvarer behov og økonomi.

KL har i sit supplerende høringssvar udtrykt sin tilfredshed over, at KL's tidligere bemærkninger til det oprindelige udkast er imødekommet i det reviderede lovforslag, således at der kan stilles samme krav til kvaliteten af alment nybyggeri i de tilfælde, hvor der samarbejdes med en privat bygherre. KL indgår gerne i den videre dialog om en uddybende vejledning.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at lovændringen vil blive fulgt op med ændringer af administrative forskrifter og vejledninger. Ministeriet har i øvrigt ikke bemærkninger til KL's høringssvar.