

København, den 17. august 2022

Høringssvar – Høring over forslag til lov om ændring af byggeloven

BL – Danmarks Almene Boliger har den 24. juni 2022 modtaget høring af forslag til ændring af byggeloven af Indenrigs- og Boligministeriet.

Vi takker herfor og har følgende bemærkninger til høringen:

BL ser meget positivt på, at der med lovforslaget gives kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre realiseringen af planlagte almene boliger.

Lovforslaget giver kommunalbestyrelserne mulighed for at gøre byggetilladelser betinget af, at der er indgået en aftale mellem en eller flere almene boligorganisationer og en eller flere private grundejere om køb af et grundareal godkendt af kommunalbestyrelsen med det formål at sikre realisering af almene boliger.

Det fremgår ikke af lovforslaget, om kommunalbestyrelsen kan kræve en endelig købsaftale mellem den almene boligorganisation og private grundejer, eller om en betinget købsaftale vil være tilstrækkelig til at opfylde forudsætningerne i byggetilladelsen.

Når en almen boligorganisation indgår en grundkøbsaftale, vil den altid være betinget af godkendelse af Skema B og eventuelt betinget af tilsagn om grundkøbslån. Ved anvendelse af den delegerede bygherremodel vil det desuden være betinget af indgåelse af samarbejdsaftale og totalentrepriseaftale og evt. andre ting.

BL opfordrer derfor til, at det præciseres i bestemmelsen, eller bemærkningerne hertil, at en betinget grundkøbsaftale vil være tilstrækkelig.

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2021-7756

PA-chef, cand. scient. pol.
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af bygge- loven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at give kommunerne mulighed for at anvende betingede byggetilladelser i den lokale planlægning.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Forslaget kan stå i vejen for ønsket og nødvendigt nybyggeri og udvikling
Danskernes boligbehov er under forandring, og der er et stort samfundsbehov for byggeri i og omkring en del af de større byer i Danmark. Et øget udbud af boliger er den mest sikre vej til at sikre et tilstrækkelig stort udbud på tværs af boligtyper og priser.

Et krav om, at nybyggeri først kan opnå byggetilladelse, når der er indgået en aftale med et almennyttigt boligselskab om opførelse af planlagte, almennyttige boliger, vil flere steder være et forsinkende element i den samlede byudvikling. Dette vil have negativ indvirkning på udviklingen af boligudbuddet og dermed påvirke det samlede ejendomsmarked på en uheldig måde.

EjendomDanmark skal derfor principielt anbefale, at forslaget i sin helhed tages op til genovervejelse. Hvis man ikke ønsker eller har mulighed for dette, skal vi henstille til, at forslaget gennemføres med så stor en grad af fleksibilitet som tænkelig muligt.

Forskellige eksekveringsgrader, hvad angår opførelse af almene boliger, skyldes mange ting

Lovforslaget bygger på en præmis om, at almene boliger ikke opføres, fordi

de private udviklere ikke sikrer det, selvom et udviklingsområde er udlagt til at indeholde en bestemt andel almennyttige boliger. Denne præmis er fejlbehæftet.

Der er mange - og ofte lokale - årsager til forskellene i eksekveringsgrade. Først og fremmest er der tale om et øjebliksbillede i store byudviklingsprojekter, hvor der naturligt er en rækkefølge i, hvornår forskellige etaper i et byggeri kan udføres. Dernæst er den største bremse for opførelse af almennyttige boliger de maksimalpriser, som almene boliger skal respektere; disse stemmer nemlig ikke overens med prisudviklingen i og omkring de større byer. Forslaget adresserer ingen af disse mere reelle udfordringer.

Det er derfor generelt EjendomDanmarks vurdering, at planlagte, almennyttige boliger vil blive opført i alle de store byudviklingsområder, når byggeprocessen mm. tillader det. Vi anser derfor også den nye bestemmelse som overflødig.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

Ændring af byggelovens formål

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at byggelovens formål udvides, så målet med loven også er at "sikre realisering af almene boliger i områder, hvor der i en lokalplan er fastsat krav om almene boliger" (forslagets § 1, nr. 4, om ændring af byggelovens § 1).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede bestemmelse slet ikke harmonerer med byggelovens andre formål eller loven i sin helhed. Byggeloven har fokus på det konkrete byggeri - dets kvalitet, tilgængelighed, ressourceforbruget i forbindelse med det konkrete byggeri m.m. - hvorimod forslaget er et planlægningsredskab. Det er to vidt forskellige ting, og for at sikre gennemskueligheden - kvaliteten - af byggelovgivningen, bør de to ting selvsagt holdes adskilt. Hvis man ønsker, at lovgivningen skal fremme realiseringen af lokalplaners krav om almennyttige boliger, skal dette naturligvis ske i lovgivning, der beskæftiger sig med planlægning og ikke byggeri.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af forslaget udgår.

Tilgængelighed af tekniske specifikationer

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ministeren skal kunne sætte regler om, at "tekniske specifikationer, der henvises til i regler fastsat i medfør af denne lov, ikke indføres i Lovtidende" (forslagets § 1, nr. 5, om ændring byggelovens § 6 E, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ganske få aktører i byggeriet nærlæser Lovtidende, hvorfor der umiddelbart er en del fornuft i forslaget. Det er dog uklart, hvordan ministeren så skal gøre disse specifikationer tilgængelige.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det i bestemmelsen ekspliciteres, at ministeren skal tilsikre, at de tekniske specifikationer er tilgængelige på Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside eller en af ministeriet til formålet oprettet hjemmeside.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte regler om, at tekniske specifikationer, som ikke indføres i Lovtidende, jf. stk. 1, skal være gældende, selv om de ikke foreligger på dansk" (forslagets § 1, nr. 5, om ændring byggelovens § 6 E, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse af flere årsager kan vise sig problematisk. For det første er det principielt betænkeligt, at gældende regler, som danske virksomheder skal følge, ikke er tilgængelige på dansk. Lovgivnings- og myndighedssproget i Danmark er og bør være dansk. For det andet er det langt fra sikkert, at alle aktører, der skal bruge og kende til de tekniske specifikationer, behersker fremmedsprog på tilstrækkeligt niveau. For det tredje er det i forslaget uklart hvilke sprog, der henvises til. Som bestemmelsen er formuleret lige nu, vil den også kunne indeholde bestemmelser på farsi, kinesisk og fransk – i bemærkningerne nævner man nemlig alene "typisk engelsk" (bemærkningernes side 8).

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres således, at det fremgår, at de tekniske specifikationer altid skal være tilgængeligt på dansk, subsidiært at forskrifter eller dele heraf tilgængelige på andre sprog end dansk skal oversættes af myndighederne, hvis virksomhederne beder om det.

Betingede byggetilladelser

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at kommunerne gives mulighed for at lade byggetilladelser forudsætte af at der er indgået en aftale mellem en eller flere almene boligorganisationer og en eller flere private grundejere om køb af et grundareal godkendt til opførelse af almennyttige boliger (forslagets § 1, nr. 7, om ændring byggelovens § 26 A, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er en betydelig risiko for, at bestemmelsen kan medføre forsinkelser i byudviklingen, uden at dette skyldes den private aktør. F.eks. kan det almene byggeri blive forsinket pga. den almene proces eller pga. udfordringer med maksimalpriserne for almennyttige boliger. Disse forhold, der som udgangspunkt ikke vedrører det private byggeri,

bør selvsagt ikke være en hæmsko for det private bidrag til byudviklingen og udvidelsen af boligudbuddet.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at forslaget som minimum tilpasses, så det bliver tilstrækkeligt med en forhåndsftale, og at udviklingen af de private ejendomme ikke betinges af forsinkelser i den almene proces – herunder dobbelt byggesagsbehandling og udfordringer med at bygge til de lovfastsatte maksimalpriser.

Betingede byggetilladelser i eksisterende lokalplaner

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lade muligheden for at anvende betingede byggetilladelser gælde "uagtet lokalplanens vedtagelsestidspunkt" (forslagets § 1, nr. 7, om ændring byggelovens § 26 A, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen om, at dette gælder uagtet lokalplanens vedtagelsestidspunkt, er yderst problematisk. Der gribes reelt ind i allerede eksisterende og vedtagne lokalplaner. Det er for det første en underminering af den lokale planmyndighed og det kommunale demokrati – det er langt fra sikkert, at en lokalplan ville være vedtaget i sin nuværende form, hvis alle lokale, politiske parter havde skulle tage højde for det foreslåede krav. For det andet er det reelt lovgivning med tilbagevirkende kraft. For det tredje vil det være en kilde til voldsom usikkerhed for virksomhedernes håndtering af de plankrav, de er underlagt. I mange situationer har man indgået en aftale med kommunen om rækkefølge i forbindelse med forhandlingen om en udmøntning af lokalplanen – en aftale, som så pludselig skal genforhandles. For det tredje er det en selvstændig – og skærpene – udfordring, at ventetiden på byggetilladelser er så lang mange steder, selvom der er lagt lokalplaner. Det betyder, at mange virksomheder bliver fanget i et limbo i perioden efter en aftale er indgået, men mens de venter på byggesagsbehandlingen, hvori der pludselig kan opstå nye krav.

Ydermere synes denne del af forslaget ikke at være begrundet i den politiske aftale, der alene omtaler muligheden for indførelse af betingede byggetilladelser – ikke at dette skal gælde for eksisterende lokalplaner.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at forslaget alene kommer til at omfatte lokalplaner, der vedtages efter den 1. januar 2023, når loven i øvrigt træder i kraft.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at forslaget ikke har økonomiske konsekvenser af nogen art. Der henvises i den forbindelse til, at "hensigten bag betingede byggetilladelser er ikke at forsinke privat boligbyggeri, men

at understøtte, at almene boliger opføres i nogenlunde samme takt som private boliger” (bemærkningernes side 15).

EjendomDanmark skal understrege, at et lovforslags hensigt ikke er målestok for dets konsekvenser. Uanset hvor positivt, man måtte anskue formålet om at øge hastigheden, hvormed der opføres almennyttige boliger, er dette formål ikke i sig selv en garanti for, at det konkrete forslag hertil ikke har økonomiske konsekvenser af nogen art.

Det er i EjendomDanmarks optik tydeligt, at dette forslag vil få konsekvenser i form af forsinkelser på udvikling af byområder. EjendomDanmark skal opfordre til, at ministeriet anerkender dette og nøjere undersøger omfanget heraf, inden forslaget fremsættes.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre lovforslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

PA-chef
Jan Ellebye

Til: Indenrigs- og Boligministeriet (im@im.dk)
Cc: Dominika Lund Bendtsen (dolb@im.dk), Pia Saxild (PS@fbr.dk), Uffe Rabe Krag (urk@fbr.dk)
Fra: Jakob Steenstrup (jas@fbr.dk)
Titel: Vedrørende høring over forslag til lov om ændring af byggeloven - sagsnummer 2021-7756
Sendt: 12-08-2022 09:14

Forbrugerrådet Tænk har modtaget ovenstående lovforslag i høring.

Vi har gennemgået høringsmaterialet, støtter forslaget, og har ingen yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen

Jakob Steenstrup

SENIORJURIST / SENIOR LEGAL ADVISER

T +45 7741 7716 | M +45 4194 7918

W taenk.dk

Forbrugerrådet Tænk

Ryesgade 3A, 2. th. | 2200 Kbh. N



Fra: Janet Nielsen [<mailto:jni@im.dk>]

Sendt: 24. juni 2022 13:31

Cc: Dominika Lund Bendtsen

Emne: Høring af forslag til ændring af byggeloven j.nr.: 2021-7756 (IM Id nr.: 531007)

Til alle høringsparter

Hermed sender Indenrigs- og Boligministeriet udkast til lovforslag om ændring af byggeloven i offentlig høring.

Udkast til lovforslag samt høringsbrev og høringsliste kan også findes på Høringsportalen [her](#).

Indenrigs- og Boligministeriet skal anmode om, at eventuelle bemærkninger til lovudkastet sendes til im@im.dk med kopi til dolb@im.dk senest den 18. august 2022.

Spørgsmål til lovforslaget kan stilles til Dominika Lund Bendtsen på dolb@im.dk eller telefon 7228 2468.

Venlig hilsen

Janet Nielsen
Specialkonsulent

Indenrigs- og Boligministeriet | Holmens Kanal 22 | 1260 København K.





Til: Indenrigs- og Boligministeriet
Att.: Dominika Lund Bendtsen

KL's hørings svar til forslag til ændring af byggeloven

KL takker for muligheden for at komme med bemærkninger til forslag til ændring af byggeloven.

Høringsudkastet af byggeloven indeholder:

- udvidelse af byggelovens formål, så lovens formål rummer hensynet til realisering af almene boliger i områder, hvor der i en lokalplan er fastsat krav om almene boliger.
- Undtagelse af offentliggørelse af tekniske specifikationer.
- Udvidet bemyndigelsesbestemmelse til fastsættelse af krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej.
- Præcisering af to af byggelovens markedsovervågningsbestemmelser.

Det har ikke været muligt for KL at foretage en politisk behandling af høringsvaret inden for høringsfristen. Derfor tages der forbehold for den efterfølgende politiske behandling af høringsvaret. I forbindelse med evaluering af planloven har KL peget på udfordringer med at sikre, at de almene boliger, som kommunerne beslutter at stille krav om i lokalplaner, opføres i samme takt som privat boligbyggeri. Vi er derfor positive overfor muligheden for at realisere de lokalplanlagte almene boliger, og vi bakker op om formuleringen i formålsparagraffen. Nedenfor ses vores bemærkninger til de forskellige dele af lovforslaget.

Mulighed for at betinge byggetilladelser

KL hæfter sig ved, at bestemmelsen er formuleret som en mulighed og ikke et krav. Hvis lovforslaget træder i kraft, kan kommunerne forudsætte i en byggetilladelse, at der er indgået aftale mellem almene boligorganisationer og private grundejere om køb af et grundareal for at realisere almene boliger. Det fremgår ikke klart af bemærkningerne, hvilken slags aftale, der menes. Det kan antages, at der sigtes til almenboliglovens regler om godkendelser af almene boligorganisationers grundkøb og -salg. Hvis det er tilfældet, bør det fremgå tydeligt af lovbemærkningerne.

KL ønsker også, at det fremgår af lovbemærkningerne og af vejledningen til loven, hvordan betingelsen kan fremgå af byggetilladelsen. Det kan forstås som både betingelse for ibrugtagning og betingelse for at opstarte byggearbejdet. Det bør fremgå i bemærkninger og vejledning til loven i de krav, der er til dokumentation, for at betingelsen er opfyldt. Derudover

Dato: 16. august 2022

Sags ID: SAG-2022-02996
Dok. ID: 3242962

E-mail: LCBJ@kl.dk
Direkte: 3370 3652

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 3

bør vejledningen indeholde scenarier for håndtering af de problematikker, der kan opstå i betingede byggetilladelser om for eksempel matrikelskel, brandforhold, adgangsforhold, cykelparkering, etc. KL bistår gerne i udarbejdelsen af vejledningen.

Det fremgår af høringsmaterialet, at kommunalbestyrelsen bør indarbejde gennemsigtige vilkår og paradigmer for ordningens administration, herunder f.eks. forretningsgange og projekteringer, som offentligheden kan orientere sig i, hvis kommunerne ønsker at gøre brug af den foreslåede mulighed for realisering af almene boliger. KL ønsker, at der fra lovgivers side tages stilling til og vejledes i, hvordan sådanne gennemsigtige vilkår kan se ud, så loven kan administreres ens over hele landet. KL bemærker, at både professionelle og ikke professionelle bygherrer er den primære målgruppe for informationerne om betingede byggetilladelser. Det bør fremgå af lovbemærkningerne, hvad der forstås ved "offentligheden" samt "forretningsgange og projekteringer" og alternativt kan sætningen med fordel omformuleres, så den vejleder kommunerne i, hvad de gennemsigtige vilkår består af.

Etablering af almene boliger i eksisterende byggeri

KL ønsker at understøtte mulighederne for at renovere og anvende eksisterende konstruktioner for at minimere udledningen af indlejret CO₂. Af lovforslagets § 26 A stk. 2 fremgår det, at muligheden for den "betingede" byggetilladelse alene finder anvendelse på nyt byggeri. Der vil være tilfælde, hvor der er lokalplanlagt anvendelse for almene boliger i eksisterende byggeri, der skal have foretaget væsentlige anvendelsesændringer eller ombygninger. KL ønsker, at byggeloven åbner muligheder for at anvende eksisterende konstruktioner i bredt omfang. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at supplere § 26 A stk. 2 med "samt ved væsentlige anvendelsesændringer eller ombygninger".

Hvis der allerede er givet byggetilladelse til privat byggeri

KL opfatter formuleringen af § 26 stk. 3, så der ikke er mulighed for at "betinge" byggetilladelsen, hvis der allerede er givet mindst én byggetilladelse til privat boligbyggeri. Hvis det er hensynet, at bestemmelsen skal fungere som en "overgangsbestemmelse" for lokalplanområder, der allerede er i gang med at blive udbygget, skal det fremgå tydeligt. Ligesom det skal fremgå, om der skelnes mellem delområder og lokalplanområder.

Mindsteafstand til skel mod vej

KL ønsker, at hjemlen i byggeloven stemmer overens med de traditionelle termer, så det er klart, hvordan bygningsmyndighederne skal tolke hjemlen. Det kan være uhensigtsmæssigt at regulere afstanden til vejskel, da det matrikulære skel mellem to grunde kan være placeret midt i en privat fællesvej.

Undtagelse for offentliggørelse af tekniske specifikationer

KL ønsker at understøtte bygningsmyndighedernes praksis ved at lade tekniske specifikationer være offentligt tilgængelige. I lovforslagets bemærkninger fremgår det, at bemyndigelsen vil blive anvendt, når der efter

Dato: 16. august 2022

Sags ID: SAG-2022-02996
Dok. ID: 3242962

E-mail: LCBJ@kl.dk
Direkte: 3370 3652

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 3



en konkret vurdering gør sig tungtvejende hensyn gældende, herunder kan tænkes, at tekniske specifikationer er ophavsretligt beskyttede, at tekniske specifikationer har en stor teknisk kompleksitet eller, at tekniske specifikationer retter sig mod en snæver kreds af professionelle brugere.

KL ønsker at understøtte en transparent myndighedsproces og at tekniske specifikationer er tilgængelige for både professionelle og ikke professionelle bygherrer. Vi har set et stigende behov for, at byggemyndigheden formidler bygningsreglementets kompleksitet til husejere, som ikke repræsenteres ved en snæver kreds af professionelle brugere. KL ønsker at understøtte en demokratisk adgang til reglerne omkring byggeri i Danmark, og også at kommunerne og borgerne har fri adgang til normer, koder og standarder indenfor bygningslovgivningen.

Samspil mellem planlov og byggelov

Dette forslag til ændring af byggeloven illustrerer et behov for at arbejde med planlov og byggelov i samspil. Med forslag om klima i planlovens formålsparagraf og et øget fokus på totaløkonomi og livscyklusvurderinger i byggeloven, giver det anledning til at genbesøge, hvordan hensyn og hjemmel i de to lovgivninger arbejder sammen. KL står til rådighed og deltager gerne i et samarbejde om samspelet mellem de to lovgivninger.

Med venlig hilsen

Lærke Cecilie Bjerre, Bygningskonsulent, Center for Klima og Erhverv

Dato: 16. august 2022

Sags ID: SAG-2022-02996
Dok. ID: 3242962

E-mail: LCBJ@kl.dk
Direkte: 3370 3652

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 3 af 3

Til: Indenrigs- og Boligministeriet (im@im.dk)
Cc: Dominika Lund Bendtsen (dolb@im.dk)
Fra: Jette Leth Djælund (jette@kf.dk)
Titel: SV: Høringssvar til forslag til ændring af byggeloven j.nr.: 2021-7756
E-mailtitel: SV: Høringssvar til forslag til ændring af byggeloven j.nr.: 2021-7756 (IM Id nr.: 531007)
Sendt: 05-07-2022 13:17

Til rette vedkommende

Tak for muligheden for at afgive høringssvar til forslag til ændring af Byggeloven.

Konstruktørforeningen har 2 kommentarer til **pkt. 5**.

- **§ 6 E stk. 1.** Der bør fastlægges eksempler på, hvilken måde oplysninger om tekniske specifikationer skal/kan opnås.
- **§ 6 E stk. 2** der bør stilles krav om på hvilke(t) sprog disse tekniske specifikationer skal være i for at være gældende, som minimum skandinavisk eller engelsk hvis ikke de foreligger på dansk.

Med venlig hilsen / Kind regards
Jette Leth Fejerskov Djælund

Chefkonsulent, Bygningskonstruktør MAK

General Manager of Professional and International Affairs
Bachelor of Architectural Technology and Construction Management MAK

Tlf.: +45 33 36 41 50
Mobil: +45 51 38 26 31

[Få KF's nyhedsbrev og bliv opdateret på dit fag og professionelle liv](#)



Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf.: +4533364150
www.kf.dk



Fra: Janet Nielsen <jni@im.dk>
Sendt: 24. juni 2022 13:31
Cc: Dominika Lund Bendtsen <dolb@im.dk>
Emne: Høring af forslag til ændring af byggeloven j.nr.: 2021-7756 (IM Id nr.: 531007)

Til alle høringsparter

Hermed sender Indenrigs- og Boligministeriet udkast til lovforslag om ændring af byggeloven i offentlig høring.

Udkast til lovforslag samt høringsbrev og høringsliste kan også findes på Høringsportalen [her](#).

Indenrigs- og Boligministeriet skal anmode om, at eventuelle bemærkninger til lovudkastet sendes til im@im.dk med kopi til dolb@im.dk senest den 18. august 2022.

Spørgsmål til lovforslaget kan stilles til Dominika Lund Bendtsen på dolb@im.dk eller telefon 7228 2468.

Venlig hilsen

Janet Nielsen
Specialkonsulent

Indenrigs- og Boligministeriet | Holmens Kanal 22 | 1260 København K.





Høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til lov om ændring af byggeloven vedr. betingede byggetilladelser mv.

16. august 2022

Sagsnummer
2022-0255072

Dokumentnummer
2022-0255072-1

Indenrigs- og Boligministeriet har den 24. juni 2022 sendt udkast til lovforslag om ændring af byggeloven i høring. Der henvises til Indenrigs- og Boligministeriets sagsnummer 2021-7756.

Københavns Kommune takker for muligheden for at afgive høringssvar til forslag om ændring af byggeloven.

Københavns Kommune har bemærkninger til de foreslåede bestemmelser om betingede byggetilladelser (§ 26 A), undtagelse af offentliggørelse af tekniske specifikationer (§ 6 E) og indførelse af hjemmel til at fastsætte afstandskrav for bebyggelse til skel mod vej (§ 8, stk. 1, nr. 4), men ikke til præcisering af byggelovens markedsovervågningsbestemmelser (§ 30, stk. 2 og § 31 B, stk. 1)

Betingede byggetilladelser - realisering af almene boliger

Københavns Kommune ser overordnet positivt på intentionen om at sikre rammer for, at kommunerne aktivt kan understøtte at almene boliger kan opføres i samme takt som de private.

Realisering af de lokalplanlagte Almene Boligbebyggelser er således en reel problemstilling, som kommunen hidtil har manglet redskaber til at håndtere.

For at lovændringen skal få egentlig effekt og sikre flere nye almene boliger har Københavns Kommune nogle generelle betragtninger om den foreslåede model, herunder forslag til andre måder, der kunne give kommunen større råderum.

Københavns Kommune mener ikke at realisering af almene boliger, hører hjemme i byggeloven. Sikring af en lokalplanlagt anvendelse ligger meget langt fra byggelovens øvrige formål, og bør derfor i stedet indføres i anden relevant lovgivning. Det vil efter Københavns Kommunes opfattelse være mere nærliggende at indføre bestemmelsen i Planloven, for eksempel ved bestemmelser om rækkefølgeplanlægning som tidligere anført af Københavns Kommune.

Med de foreslåede bestemmelser om betingede byggetilladelser, kan det tilføjes, at det fremstår uklart, hvordan muligheden for betingede byggetilladelser skal udmønte sig i praksis.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Af Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser i afsnit (2.4.2) fremgår det, at kommunalbestyrelsen bør indarbejde gennemsigtige vilkår og paradigmer for ordningens administration.

Hvis bestemmelsen ønskes håndhævet ensartet, bør lovgiver fastlægge et administrationsgrundlag. Alternativt kunne lovforslagets bemærkninger uddybes med rammesætning eller eksempler på praksis.

København Kommune har en række kommentarer og forslag til ændring og præcisering af den nye § 26 A i forslaget til ændring af byggeloven.

Til stk. 1 i § 26 A har vi følgende kommentarer:

Det vil være hensigtsmæssigt, at forudsætningen om en indgået aftale om køb af grundareal er mere præcist beskrevet, idet det bemærkes, at almene boligorganisationers grundkøb enten godkendes efter almenboliglovens § 26 eller som en integreret del af et skema A-tilsagn om nybyggeri. Det er vores bekymring at de private bygherrer, med den nugældende formulering i lovteksten, får mulighed for at annullere en indgået aftale, efter at der er udstedt byggetilladelse. Det bør samtidig præciseres at de tilladelser, som kan tilbageholdes, skal være inden for det aktuelle lokalplanområde, hvor der skal realiseres almene boliger, og derudover, at der kan administreres på delområde eller matrikulært niveau.

Formuleringen i stk. 1, om at en byggetilladelse "kan forudsætte at der er indgået aftale...", giver anledning til usikkerhed om kommunen kan tilbageholde byggetilladelse, indtil der er indgået aftale, eller om det udelukkende og jf. ordlyden i forslagets overskrift, kan stilles som betingelse i en byggetilladelse.

Hvis det førstnævnte om forudsætning for byggetilladelse er gældende, kan det betyde stor usikkerhed for de private bygherrer, som ikke kan få afklaret mulighederne for byggetilladelse, før end at der er indgået aftale, dvs. bygherre mangler en generel godkendelse af projektet fra kommunens side.

Hvis sidstnævnte er gældende, vil en sådan betinget byggetilladelse have en begrænset værdi for bygherre, da den udløber inden for 1 år, som er en relativ kort tidshorisont for aftaler om køb af grundarealer, da processerne med almene boliger ofte er tidskrævende.

Det er desuden forbundet med stort ressourcespild, både fra bygherres side og i den kommunale sagsbehandling, når allerede behandlede sager skal genbehandles, fordi byggeriet ikke kan påbegyndes inden for et år af udstedelse af byggetilladelsen. Ny sagsbehandling kan også medføre nye krav pga. ændrede regler i bygningsreglement mv.

Det er endvidere ikke klart, hvorvidt vilkåret om indgåelse af aftale, i en byggetilladelse, vil skulle opfyldes før byggearbejdets

påbegyndelse og ikke ved færdigmelding, som de fleste dokumentationskrav i BR18.

Vi foreslår, at det præciseres, at der med lovforslaget er hjemmel til at tilbagebolde byggetilladelsen, så det fremgår tydeligt, at det ikke er en forudsætning, at aftalen skal stilles som vilkår i byggetilladelsen.

Vi foreslår endvidere, at der gives mulighed for, at kommunen giver forhåndstilsagn, hvor alle øvrige aspekter af byggeriet er afklaret, men at der ikke på dette tidspunkt udstedes en byggetilladelse, med dertilhørende frist for påbegyndelse af byggeriet, før aftalen er indgået. Alternativt at en byggetilladelse omfattet af lovforslaget får en længere gyldighed end 1 år eksempelvis 3 år.

Til stk. 2 i § 26 A har vi følgende kommentarer:

Indledningsvis stiller vi spørgsmål ved om formuleringen, i bestemmelsens stk. 2 "stk. 1 finder anvendelse for opførsel af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse", tager højde for lokalplaner, hvor der planlægges etablering af almene boliger i eksisterende bygningsmasse og dermed ved anvendelsesændringer, fx fra kontor til bolig. Der er stort fokus på genanvendelse/transformation af de eksisterende bygninger, for at modvirke unødigt råstofforbrug i bebyggelser. De to dagsordener for hhv. realisering af almene boliger og begrænse klimapåvirkninger, må ikke spænde ben for hinanden.

For at bestemmelsen skal kunne bruges bredt for tilvejebringelse af nye almene boliger, og ikke kun i ny bebyggelse, bør den derfor ligeledes finde anvendelse ved byggearbejde som er omfattet af byggeovens § 16 og tilvejebringer nye boliger.

Til stk. 3 i § 26 A har vi følgende kommentarer:

Formuleringen i stk. 3 om at stk. 1 og 2 ikke finder anvendelse, såfremt der allerede er givet mindst én byggetilladelse til et boligbyggeri inden for det pågældende lokalplanlagte område, kan enten uhensigtsmæssigt sætte stk. 1 ude af kraft, eller unødigt begrænse mulighederne inden for lokalplanområdet, fx hvis der ønskes etablering af én enkelt ny bolig i eksisterende tagetage.

Det fremgår endvidere ikke entydigt, at byggetilladelsen skal være udstedt efter lokalplanens bekendtgørelse.

For at sikre kommunerne det bedste handlerum og dermed den ønskede realisering af almene boliger i samme takt som de private boliger, bør stk. 3 i § 26 A kun være gældende for lokalplaner vedtaget før lovens ikrafttræden, og hvor der er givet byggetilladelser til nye boliger, inden for det lokalplanlagte område eller delområde. For alle lokalplaner vedtaget efter lovens ikrafttræden bør det være op til kommunen at fastsætte retningslinjer for hvornår, der kan meddeles betingede byggetilladelser – således evt. for delområder eller matrikler afhængig af, hvad der er mest hensigtsmæssigt det konkrete sted.

Det foreslås, at der med lovforslaget gives mulighed for at skelne mellem lokalplanområdet som helhed, lokalplanens delområder og de enkelte matrikler. Så kravet fx kan fastholdes inden for det enkelte delområde i lokalplanen eller matrikel, såfremt andelen af almene boliger i lokalplanen er fastlagt inden for hvert område og ikke udelukkende for lokalplanen som helhed.

Det vil være hensigtsmæssigt hvis kommunen løbende, under udbygningen af lokalplanområdet, kan tilbageholde tilladelse til en proportional del af de realiserbare boliger, og så frigive arealerne til bebyggelse, i takt med at der indgås aftale om de almene boliger.

En løsning kunne være at bygherre, der anmoder om byggetilladelse skal have indgået en aftale med et alment boligselskab for den mængde alment byggeri, som deres anmodning om byggetilladelse giver anledning til. Hvis det almene byggeri ikke skal opføres på anmoders matrikel, fordi det er placeret et andet sted i lokalplanen, vil det så forudsætte, at anmoder indgår aftale med den grundejer, hvor det almene byggeri skal opføres.

Undtagelse af offentliggørelse af tekniske specifikationer

For så vidt angår den foreslåede § 6 E, om at tekniske specifikationer ikke indføres i Lovtidende, men kundgøres på anden vis har Københavns Kommune følgende kommentarer:

Uanset at tilføjelsen er kodificering af praksis, mener vi ikke at denne fritagelse er hensigtsmæssig, og endvidere at den strider mod almindelig demokratisk adgang til samfundets regler.

Det er vores vurdering, som bygningsmyndighed, og i daglig dialog med både almindelige borgere og professionelle, at de tekniske specifikationer, som på nuværende tidspunkt allerede er udlagt til 3. part / rettig-hedshaver, for en stor dels vedkommende, ikke er af en sådan "stor teknisk kompleksitet" eller "rettet mod en snæver kreds af professionelle brugere", at det kan begrunde, at de ikke skal være offentligt tilgængelige.

Vi kan med tilføjelsen af § 6 E være bekymret for at yderligere krav, som på nuværende tidspunkt er umiddelbart tilgængeligt, fx i bygningsreglementet, overføres til ekstern kilde.

Det pålægger endvidere kommunen og borgerne ekstra udgifter, at have adgang til informationen, typisk via abonnement til diverse standarder og anvisninger. Samtidig skal informationen findes forskellige steder, hvilket kan gøre det vanskeligt at sikre, at det er de korrekte specifikationer, der benyttes.

Særligt i anmeldelses -og lovliggørelsessager, samt i vejledningen af borgere har det stor betydning at kunne henvise til dokumentation, som er en direkte del af lovgivningen.

Der bør som minimum skelnes mellem overordnede kravsspecifikationer, som mindste ydeevne og funktionskrav, og så deciderede tekniske detailbeskrivelser fx af installationer. Hvor førstnævnte bør fremgå af fx bygningsreglementet. Hermed menes fx forskellen på mindstekrav om luftskifte og så selve ventilationsanlæggets detailkrav til underkomponenter. Ligeledes bør der for borger og kommune være fri adgang til normer, som anviser hvorledes en drifts- og vedligeholdelsesmanual udarbejdes, så myndighed, såvel som borger, kan efterprøve dokumentet ved tvivlsspørgsmål.

Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at kommunerne modtager mange anmeldelses- eller klagesager på de tekniske forhold, særligt ventilation og lydforhold, hvor det kan være hensigtsmæssigt at kunne henvise til et konkret krav.

Vi mener, at det er vigtigt, at det nøje afvejes, hvilke tekniske specifikationer, som skal være offentligt tilgængelige. De tekniske specifikationer, som allerede nu er udlagt til rettighedshaver bør gennemgås, for at sikre at fx mindstekrav til fx lyd dæmpning mellem enheder er offentligt tilgængeligt, lige som brandmodstandsevne er det.

Hjemmel til at fastsætte krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej

Københavns Kommune mener ikke, at det er hensigtsmæssigt med et rent afstandskrav til skel mod vej, hvor begrebet vejskel anvendes. Ligesom med det skrå højdegrænseplan skal det være "til modstående vejlinje eller udlagt linje mod vej." Dette beskriver 2 byggelovsmæssigt gennem mange år klart definerede begreber: "Vejlinje" er den udmatrikulerede vejs afgrænsning og "udlagt linje" er den i matriklen udlagte vej.

Årsagen til at det kan være uhensigtsmæssigt at regulere afstanden med begrebet vejskel, er at det matrikulære skel mellem 2 genbogrunde kan være placeret midt i en privat fællesvej, eller på den ene side af en privat fællesvej.



18. august 2022

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

im@im.dk

dolb@im.dk

Høring over forslag til lov om ændring af byggeloven. Ref. sagsnr. 2021-7756

Indenrigs- og Boligministeriet har ved mail af 24. juni 2022 udsendt forslag til lov om ændring af byggeloven i høring.

Landinspektørforeningen har gennemgået høringsmaterialet. Foreningen forholder sig alene til forslag om justering af bemyndigelsesbestemmelse til fastsættelse af krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej og har følgende bemærkninger.

Udvidet bemyndigelse til fastsættelse af krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej

Det fremsatte forslag om udvidelse af den nuværende bestemmelse om, at der i bygningsreglementet kan fastsættes mindsteafstand for bebyggelse til skel mod anden grund til også at omfatte hjemmel til at fastsætte krav om afstand for bebyggelse til skel mod vej, eliminerer den tvivl, der har været om krav til mindsteafstand til vej.

Landinspektørforeningen imødeser forslaget implementering og ikrafttrædelse.

Landinspektørforeningen står gerne til rådighed for en uddybning af de fremsatte bemærkninger.

Med venlig hilsen

Torben Juulsager
Formand

Til: Indenrigs- og Boligministeriet (im@im.dk)
Cc: Dominika Lund Bendtsen (dolb@im.dk)
Fra: Morten Ørtved (mo@le34.dk)
Titel: Hørings svar sagsnr. 2021-7756
Sendt: 05-08-2022 08:22

Praktiserende Landinspektørers Forening har ingen bemærkninger til det fremsendte forslag til lov om ændring af byggeloven.

Vi bifalder generelt alle justeringer, der gør reglerne klarere og forenkler den efterfølgende administration (byggesagsbehandling) som beskrevet.

Med venlig hilsen / best regards



Morten Ørtved

Formand – Praktiserende Landinspektørers Forening

Kalvebod Brygge 31, 1780 København V
Gasværksvej 30R, 9000 Aalborg

Kontor +45 3886 1070 | formand@plf.dk
Mobil +45 2023 6952 | Direkte+45 9630 3653