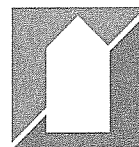


E-MAIL: [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) og [trmas@nst.dk](mailto:trmas@nst.dk)  
Miljøministeriet  
Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

Att.: Trine Sønderstrup Randløv



24. november 2014

Juridisk konsulent, advokat  
Niklas Winther Kejskov  
Telefon +45 33 12 03 30  
[nwk@ejendomsforeningen.dk](mailto:nwk@ejendomsforeningen.dk)

## **Deres j.nr. NST-101-01895 – Høring – Forslag til lov om ændring af planloven**

Naturstyrelsen har den 17. november 2014 sendt udkast til forslag til ændring af planloven (planlægning for almene boliger i nye boligområder) i høring. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået udkastet og har følgende bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark skal generelt bemærke, at vi er tilhængere af, at der er tilgængelige boliger i alle priskategorier og til alle befolkningsgrupper. Derfor er vi også positive over for, at der bygges almene boliger, så længe de almene boliger opføres på jord købt på almindelige markedsvilkår i fri handel.

I forbindelse med gennemgangen af lovforslaget har Ejendomsforeningen Danmark været i forbindelse med flere af de største ejendomsejere, der for tiden bygger i Danmark. Samstemmende har de givet udtryk for, at indførelse af beføjelse til kommunerne til at fastsætte krav i lokalplaner for nye boligområder om, at op til 25 pct. af boligmassen skal bruges til boligformål omfattet af lov om almene boliger mv., vil have en væsentlig negativ betydning for udviklingen af nye private boligområder.

Såfremt kommunerne benytter sig af denne beføjelse i forbindelse med nye boligområder, vil det betyde, at grundejere ikke kan opnå fuld markedspris for hele det nye boligområde, idet en væsentlig del af området udelukkende kan sælges til brug for almene boliger, hvor køberne både er færre og opererer under politisk fastsatte indkøbsgrænser.

Indførelse af denne nye beføjelse for kommunerne vil således forhindre, at ejendomsudviklerne kan tilpasse projekterne efter markedsforholdene med negative konsekvenser for såvel ejendomsudviklerne som forbrugerne. Konsekvensen for ejendomsudviklerne vil bl.a. være, at ejendomsudviklerne ikke kan opnå et konkurrencedygtigt afkast af deres investeringer i udvikling af nye boligområder, hvorfor de sandsynligvis i et vist omfang vil afholde sig fra udvikling af nye boligområder. Den afledte konsekvens for forbrugerne vil være, at udbuddet af nye boligområder vil blive reduceret, og at priserne for de privatejede- /udlejede boliger i de nye boligområder vil stige.

I denne sammenhæng må det nødvendigvis også bemærkes, at almene boliger ikke nødvendigvis er lig med billige boliger. Undersøgelser har således påvist, at lejen i nyopførte almene boliger gennemsnitligt næsten er på niveau med lejen i private udlejningslejligheder, der har markedsleje. Det koster således i dag omkring 7.526 kroner om måneden at leje en nyopført almen bolig på 80 kvadratmeter, mens det i gennemsnit koster 7.573 kroner om måneden at leje en privat lejebolig i samme størrelse, hvor der er markedsleje.

På denne baggrund kan Ejendomsforeningen Danmark ikke støtte indførelsen af den nye beføjelse for kommunerne. Såfremt man fra politisk hold ønsker billigere boliger, bør man i stedet gøre det billigere og nemmere for ejendomsudviklerne at udvikle nye byområder og de enkelte ejendomme beliggende her, da dette vil sænke ejendomsudviklernes omkostninger og øge deres incitament. Oplagte muligheder vil her være et øget samarbejde mellem kommunerne og ejendomsudviklerne i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og en mere effektiv byggesagsbehandling, fjernelse af moms på byggegrunde, nedsættelse af grundskylden, sænkning af ejendomsskatter samt fjernelse eller væsentlig reduktion af byggesagsgebyrer.

Ejendomsforeningen Danmark har endvidere følgende mere lovtekniske bemærkninger.

Den maksimale andel af nye boligområder til brug for almene boliger bør under alle omstændigheder sænkes betragteligt fra de foreslåede 25 %, da der ikke er et rationelt for, at det skal være en så høj andel, og andelen er disproportional stor i forhold til behovet for almene boliger. Der kan i denne sammenhæng henvises til, at de fleste kommuner opererer med en meget lavere målsætning for andel af almene boliger i boligområder.

Ejendomsforeningen Danmark må også bemærke den betydelige usikkerhed, som er forbundet med brugen af det åbne begreb ”boligmasse”, hvor det er anført i lovens bemærkninger, at det konkret kan fastsættes til enten antal boliger eller etageareal. Det er vigtigt i denne sammenhæng, at indholdet af begrebet ”boligmassen” fastsættes i et reelt samarbejde mellem kommunerne og ejendomsudviklerne, og at det ikke ensidigt bestemmes af de enkelte kommunerne.

Lovændringen bør endvidere først træde i kraft om nogle år, så allerede igangsatte lokalplans-procedurer for nye boligområder og øvrige allerede planlagte udviklingsprojekter kan afsluttes, idet forretningsgrundlaget herfor ellers kan forsvinde, og samtidig får ejendomsudviklerne mulighed for indrette sig efter de nye regler.

Med venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør