

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 tilstrækkeligt 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 skærpende – 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