

Bet. o. lovf. vedr. almene boliger m.v.

Til lovforslag nr. L 54. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 5. december 2002

## Betænkning

over

### 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)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Der er stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget. Økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 2 og 3. Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 6. november 2002 og var til 1. behandling den 12. november 2002. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 6 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 14. oktober 2002 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 26. Den 6. november 2002 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar, og den 8. november 2002 sendte økonomi- og erhvervsministeren et notat herom til udvalget. Den 23. november 2002 sendte økonomi- og erhvervsministeren supplerende høringssvar og et høringsnotat herom til udvalget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 22 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Udvalgets spørgsmål 6 og 7 og ministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF, RV og KRF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 2 og 3 stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (S) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag. Såfremt det af Socialistisk Folkeparti under nr. 1 stillede ændringsforslag ikke vedtages, vil mindretallet redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

Socialdemokraterne er af den opfattelse, at kvaliteten og effektiviteten i byggeriet igennem mange år ikke har udviklet sig tilfredsstillende, og at der på mange fronter er brug for en styrket indsats for at sikre et bedre byggeri. Derfor er Socialdemokraterne også principielt positivt indstillet overfor den styrkelse af bygherrerollen, der er sigtet med lovforslaget.

Imidlertid har lovforslaget i sin nuværende udformning en række svagheder.

Det er grundlæggende en svaghed, at bygherren sættes i en position som »byggeriets centrale beslutningstager«, der både skal klarlægge de behov, byggeriet skal dække, og træffe beslutninger om størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet. Der er her tale om helt afgørende forhold omkring byggeriet, som den enkelte kommune og den fremtidige driftsherre bør have afgørende indflydelse på. Ministeren har i sine besvarelser af Boligudvalgets spørgsmål om lovforslaget henvist til, at kommunen og den fremtidige driftsherre gennem tilrettelæggelsen af udbudet og ved indgåelsen af aftaler kan sikre sig indflydelse på byggeriet. Det er imidlertid helt utilfredsstillende, at teksten i loven og henstillingerne til kommunerne og driftsherrerne ikke stemmer overens.

Det er således helt afgørende, at der i lovens udformning lægges op til et tæt samarbejde mellem bygherren og den fremtidige driftsherre, og på den baggrund støtter Socialdemokraterne det fremsatte ændringsforslag fra Socialistisk Folkeparti.

Herudover er der en række andre svagheder ved lovforslaget. Som eksempler kan nævnes, at procedurerne for afholdelsen af udbud ikke er beskrevet. Som grundlag for konkurrencen nævnes kun det økonomisk mest fordelagtige tilbud, uden der sker en præcisering af, hvad der kan menes hermed. Ansvarsforholdene er uklare, idet der ved overdragelse af byggeriet fra bygherre til driftsherre formentlig er et 20-årigt sælgeransvar, hvormod der kun er et 5-årigt ansvar i forhold til de udførende.

Derudover er det utilfredsstillende, at der med forslaget gribes ind i boligorganisationernes dispositionsret til at bygge på egen grund, og det er en uforståelig forskelsbehandling, at boligorganisationer ikke må byde på øvrigt privat byggeri, når øvrige private bygherrer med lovforslaget kan byde på alment byggeri.

Socialdemokraterne håber, at der vil ske en grundig udarbejdelse af vejledningen for udbud af bygherrerollen med inddragelse af de relevante parter, således at der kan rettes op på en række af de svagheder, der præger lovforslaget.

Et andet mindretal i udvalget (SF) vil stemme hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandling. Såfremt det af Socialistisk Folkeparti under nr. 1 stillede ændringsforslag ikke vedtages, vil mindretallet stemme imod lovforslaget

ved 3. behandling. Socialistisk Folkeparti vil stemme for de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 2 og 3 stillede ændringsforslag.

Socialistisk Folkeparti har tilkendegivet, at der kan være fordele ved større konkurrence på byggeopgaven – både på bygge markedet som helhed og som i det foreliggende lovforslag i det almene byggeri. Men Socialistisk Folkeparti hæfter sig ved, at man med dette lovforslag giver mulighed for helt at fjerne beboernes demokratiske indflydelse på byggeriets udformning. Derudover efterlader lovforslaget mange uafklarede juridiske og tekniske spørgsmål. Derfor kan Socialistisk Folkeparti ikke umiddelbart støtte lovforslaget, som det foreligger.

Et tredje mindretal i udvalget (EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet stemmer imod de af økonomi- og erhvervsministeren under nr. 2 og 3 stillede ændringsforslag og stemmer hverken for eller imod det af Socialistisk Folkeparti under nr. 1 stillede ændringsforslag.

Enhedslisten vil støtte alle forslag, der øger boligbyggeriet, der effektiviserer byggeriet til gavn for de boligløse, og som øger mobiliteten på boligmarkedet.

Forslaget vil åbne private bygherrers og entreprenørers adgang til at bygge alment. En af konsekvenserne er, at beboerdemokratiet helt kobles fra. En anden konsekvens er, at den hovedløst katastrofale byplanlægning, som sker, når private bygherrer hovsa-bygger, ikke blot fortsætter, men også breder sig til den almene boligsektor.

Der er store problemer i byggesektoren, og prismæssigt ligger Danmark helt i top. Enhedslisten kan ikke støtte dette lovforslag, der udelukkende vil støtte byggemonopolerne og bidrage til den eskalerende liberalisme.

Enhedslisten anerkender, at det af Socialistisk Folkeparti stillede ændringsforslag er et forsøg på at minimere de uheldige virkninger, som ligger i lovforslaget. Men med den fuldstændig uklare kompetencefordeling, Enhedslisten mener, der eksisterer i lovforslaget, og med det stillede ændringsforslag vil fordelingen kun blive endnu mere uklar – om end på et højere niveau. Eneste løsning på kompetencefordelingen er, at den, der skal bruge boligen, nemlig den almene boligafdeling, også fungerer som bygherre.

Enhedslisten mener, at det i det hele taget er bedst, at det er forbrugerne selv, der bestemmer, hvilken vare forbrugerne ønsker at investere i.

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Si-umut var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

##### Til § 1

Af *et mindretal* (SF), tiltrådt af *et mindretal* (S):

1) I den under *nr. 9* foreslåede affattelse af § 116, *stk. 2*, indsættes efter 4. pkt. som nyt punktum:

»Aftalen skal endvidere indeholde rammer, som sikrer, at driftsherren får og udøver en afgørende indflydelse og beslutningsret vedrørende byggeriets udformning og indretning.«

[Aftale om bygherrerollen]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af *et flertal* (udvalget med undtagelse af EL):

2) Indledningen til *nr. 10* affattes således:  
»10. § 121, 1. pkt., udgår, og i stedet indsættes som nye punktnummer:«.

[Redaktionel ændring]

##### Til § 4

3) I *stk. 2* ændres »datoen for lovforslagets fremsættelse« til: »den 6. november 2002«.

[Dispensation]

#### Bemærkninger

##### Til nr. 1

Det foreslås, at den i konkurrence valgte bygherre får indskrænket sin rolle i forhold til den kommende driftsherre gennem en aftale, som kommunalbestyrelsen skal påse foreligger, inden der gives tilsagn til bygherren. Dette sikres ved at styrke driftsherrens muligheder for at øve indflydelse på projektet gennem krav til udformning og indretning.

##### Til nr. 2

Der er tale om en redaktionel ændring.

##### Til nr. 3

Der er tale om en redaktionel ændring, således at datoen for lovforslagets fremsættelse direkte fremgår af lovbestemmelsen.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfm. Gudrun Laub (V)*

*Freddie H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)*

*Tove Videbæk (KRF) Carsten Bo Jensen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)*

*Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)*

*Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)*

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Si-umut havde ikke medlemmer i udvalget.

**Folketingets sammensætning**

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	55*	Enhedslisten (EL)	4
Socialdemokratiet (S)	52	Kristeligt Folkeparti (KRF)	4
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurinn (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

---

\* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

## Bilag 1

## Oversigt over bilag vedrørende L 54

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar, fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Meddelelse om tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
4	Meddelelse om revideret tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
5	Spm. 1 om, hvorfor Bygherreforeningen i Danmark ikke er blevet bedt om høringssvar i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
6	Spm. 2 om udbud af bygherrerollen, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 3 om aftaler mellem bygherre og fremtidig driftsherre, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 4 om almen boligorganisation og udbud af bygherrerollen, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 5 om at øge konkurrencen ved at give private bygherrer adgang til at byde på alment byggeri, til økonomi- og erhvervsministeren
7	Spm. 6 om bygherrens og driftsherrens mulighed for at afvige fra det 20-årige sælgeransvar, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 7 om, hvordan kvaliteten af byggeriet sikres, såfremt der afviges fra det 20-årige sælgeransvar, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 8 om at forsikre sig mod fejl/skader, til økonomi- og erhvervsministeren
8	Svar på spm. 1 om, hvorfor Bygherreforeningen i Danmark ikke er blevet bedt om høringssvar i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren Supplerende høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
9	Svar på spm. 2 om udbud af bygherrerollen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 3 om aftaler mellem bygherre og fremtidig driftsherre, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 4 om almen boligorganisation og udbud af bygherrerollen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 5 om at øge konkurrencen ved at give private bygherrer adgang til at byde på alment byggeri, fra økonomi- og erhvervsministeren
10	Svar på spm. 6 om bygherrens og driftsherrens mulighed for at afvige fra det 20-årige sælgeransvar, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 7 om, hvordan kvaliteten af byggeriet sikres, såfremt der afviges fra det 20-årige sælgeransvar, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 8 om at forsikre sig mod fejl/skader, fra økonomi- og erhvervsministeren
11	Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren
12	Ny revideret tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget

Bilagsnr.	Titel
13	Spm. 9 om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 10 om, hvorledes og hvornår i processen lovforslaget lægger op til, at kommunalbestyrelsen skal vælge driftsherre til et givent alment boligprojekt, til økonomi- og erhvervsministeren
14	Spm. 11, om almene bygherrer i de øvrige EU-lande kan byde på privat byggeri i de pågældende EU-lande, til økonomi- og erhvervsministeren
15	Spm. 12, om den kommende driftsherre og kommunen besidder en central indsigt i de lokale behov m.v., til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 13 om teknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 14 om samarbejde i byggeperioden og ved overdragelse, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 15 om de almene boligorganisationers dispositionsret til at bygge på egen grund, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 16, om grundejere har dispositionsretten til at opføre byggeri på egen grund, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 17 om sikring af en aftale med boligorganisationen om dispositionsretten over en grund, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 18 om forskelsbehandling mellem almene bygherrer og øvrige bygherrer, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 19 om overordnede principper i konkurrenceloven, til økonomi- og erhvervsministeren
16	Svar på spm. 12, om den kommende driftsherre og kommunen besidder en central indsigt i de lokale behov m.v., fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 13 om teknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 14 om samarbejde i byggeperioden og ved overdragelse, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 15 om de almene boligorganisationers dispositionsret til at bygge på egen grund, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 16, om grundejere har dispositionsretten til at opføre byggeri på egen grund, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 17 om sikring af en aftale med boligorganisationen om dispositionsretten over en grund, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 18 om forskelsbehandling mellem almene bygherrer og øvrige bygherrer, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 19 om overordnede principper i konkurrenceloven, fra økonomi- og erhvervsministeren
17	Svar på spm. 9 om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 10 om, hvorledes og hvornår i processen lovforslaget lægger op til, at kommunalbestyrelsen skal vælge driftsherre til et givent alment boligprojekt, fra økonomi- og erhvervsministeren
18	Svar på spm. 11, om almene bygherrer i de øvrige EU-lande kan byde på privat byggeri i de pågældende EU-lande, fra økonomi- og erhvervsministeren
19	1. udkast til betænkning

Bilagsnr.	Titel
20	Spm. 20 om redegørelse for den juridiske problemstilling, der opstår, når en bygherre har vundet en konkurrence, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 21 om forskelsbehandling af almene boligorganisationer, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 22 om overensstemmelse med principperne for fri konkurrence inden for EU, til økonomi- og erhvervsministeren.
21	Svar på spm. 20 om redegørelse for den juridiske problemstilling, der opstår, når en bygherre har vundet en konkurrence, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 21 om forskelsbehandling af almene boligorganisationer, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 22 om overensstemmelse med principperne for fri konkurrence inden for EU, fra økonomi- og erhvervsministeren

### Nogle af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 6 og 7 og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt efter ønske af V.

#### Spørgsmål 6:

Hvilke muligheder har bygherren og driftsherren for gennem forudgående aftale at afvige fra det 20-årige sælgeransvar?

#### Svar:

Parterne kan ved aftale fravige det 20-årige sælgeransvar. Det er derfor af afgørende betydning, at parterne så tidligt som muligt indgår aftaler, som fastlægger de indbyrdes relationer og tager højde for forholdet mellem den valgte bygherre og den kommende driftsherre.

#### Spørgsmål 7:

Hvordan sikres kvaliteten af byggeriet, såfremt bygherre og driftsherre aftaler at fravige det 20-årige sælgeransvar?

#### Svar:

Bygherren, som er valgt i konkurrence, er underkastet de samme støttevilkår, herunder om kvalitetssikring, som gælder for de almene boligorganisationer efter almenboligloven og den tilhørende støttebekendtgørelse. Hertil kommer de særlige vilkår til sikring af kvaliteten, som kommunalbestyrelsen efter en konkret vur-

dering af den enkelte støttesag finder, skal gælde for tilsagnet. Disse regler er med til at sikre beboerne mod fejl og mangler ved byggeriet. Skulle der alligevel opstå fejl eller mangler, sikrer støttevilkårene, som kommunalbestyrelsen skal påse overholdt i forbindelse med gennemførelsen af støttesagen, udbedring heraf uden omkostninger for beboerne.

Det drejer sig bl.a. om følgende:

- Der gælder en 5-årig ansvarsperiode for de rådgivere og entreprenører, som bygherren benytter, jf. ABR 89 og AB 92.
- Byggeriet er omfattet af Byggeskadefonden. Fonden dækker skader i byggeriet i en periode på 20 år regnet fra byggeriets aflevering.
- Byggeskadefonden foretager såvel 1-års som 5-års eftersyn af byggeriet. Eftersynene anvendes som grundlag for eventuelle krav mod ansvarlige rådgivere og entreprenører inden udløbet af den 5-årige ansvarsperiode.

Kvaliteten er derfor ikke alene afhængig af, om det 20-årige sælgeransvar bliver opretholdt, men afhænger og sikres i højere grad af ovennævnte foranstaltninger i forbindelse med vilkårene ved tilsagnsgivningen til støttesagen.

I øvrigt kan oplyses, at de fleste skader erfaringsmæssigt viser sig inden for de første 5 år.