

Lovforslag nr. L 54, Fremsat den 6. november 2002 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

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)

§ 1

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 662 af 8. august 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 1, 2. pkt., erstattes »som sit eneste formål har« med: »har som formål«.

2. I § 9, stk. 1, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Et alment andelselskab kan tillige påtage sig at opføre almene boliger med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2.«

3. I § 16 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. § 16, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse for bygherrer, der ikke er almene, jf. § 116, stk. 2. Ved overdragelse til en almen boligorganisation efter § 116, stk. 2, sker overdragelse til en særlig afdeling.«

4. I § 27, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »almene boligorganisationer« : »med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2, eller«.

5. I § 27, stk. 2, ændres »eller til en anden almen boligorganisation« til: », til en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen ældreboliginstitution efter § 116, stk. 2,«

6. I § 27, stk. 3, indsættes efter »landets faste ejendomme« : », jf. dog § 116, stk. 3.«

7. I § 115, stk. 1, indsættes efter »almen boligorganisation« : », jf. dog § 116, stk. 2.«

8. I § 115, stk. 2, indsættes efter »selvejende institutioner« : », jf. dog § 116, stk. 2.«

9. Efter § 115 indsættes:

»§ 116. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn til almene boligorganisationer efter § 115, stk. 1, nr. 1, og til selvejende almene ældreboliginstitutioner efter § 115, stk. 2, nr. 1, samt tilsagn til selvejende almene ældreboliginstitutioner om nybyggeri efter kapitel 9 a, at den, som modtager tilsagnet, er udpeget på baggrund af en åben konkurrence blandt bygherrer som nævnt i stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af den i stk. 1 nævnte konkurrence udpege og meddele tilsagn om ydelsesstøtte til nybyggeri efter § 115, stk. 1, nr. 1, § 115, stk. 2, nr. 1, og kapitel 9 a til almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner. Kommunalbestyrelsen kan tillige meddele tilsagn om støtte til almene boligorganisationer, selvejende almene ældreboliginstitutioner, almene forretningsførerorganisationer, almene andelselskaber og andre bygherrer, som påtager sig at opføre almene boliger med henblik på overdragelse senest på ibrugtagningstidspunktet til en almen boligorganisation eller en selvejen-

de almen ældreboliginstitution. Selvejende almene ældreboliginstitutioner kan dog kun påtage sig at opføre almene ældreboliger. Det er en forudsætning for tilsagnet til en bygherre, der opfører almene boliger med henblik på overdragelse, at der senest på tilsagnstidspunktet foreligger en aftale om overdragelsen til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution.

Stk. 3. Ved overdragelse efter stk. 2 fastsættes overdragelsessummen svarende til de udgifter, som på overdragelsestidspunktet kan indgå i byggeriets anskaffelsessum. I det omfang, der er udbetalt grundkapitallån og optaget støttede realkreditlån, indtræder erhververen som debitor for disse lån.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at stk. 1 i særlige tilfælde ikke finder anvendelse.«

10. § 121, 1. pkt., affattes således:

»§ 121. Såfremt almene ældreboliger opføres eller indrettes af en kommune, en amtskommune eller en selvejende almen institution, eller opføres efter § 116, stk. 2, med henblik på overdragelse til en selvejende almen ældreboliginstitution, indskyder kommunen eller amtskommunen grundkapital. Opføres boligerne efter § 116, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Bankgarantien skal bestå, til byggeriet er overdraget til en selvejende institution og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.«

11. I § 125, stk. 1, indsættes som 2. og 3. pkt.: »Opføres boligerne efter § 116, stk. 2, kan Landsbyggefonden stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Bankgarantien skal bestå, til byggeriet er overdraget til en almen boligorganisation og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.«

12. I § 143, stk. 3, indsættes efter »§§ 115,«: »116, stk. 1-3,«

13. I § 143 a, stk. 1, og § 143 b, stk. 1, indsættes efter »en selvejende institution«: »jf. dog § 116, stk. 2,«.

14. I § 167 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Bygherrer, som opfører almene boliger med henblik på overdragelse efter § 116, stk.

2, skal på forlangende give økonomi- og erhvervsministeren, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden alle oplysninger, som er nødvendige for byggeriets gennemførelse.«

§ 2

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret ved lov nr. 228 af 31. marts 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 1, ændres »by- og boligministeren« til: »Københavns Overpræsidium«.

2. § 31, stk. 5 og 6, ophæves.

3. Efter § 31 indsættes:

»§ 31 a. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter loven til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 3

I lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., jf. lov nr. 212 af 30. marts 1999, som ændret ved lov nr. 420 af 6. juni 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 1, to steder i *stk. 3* og *stk. 4*, ændres »by- og boligministeren« til: »Københavns Overpræsidium«.

§ 4

Stk. 1. § 1 træder i kraft den 1. januar 2003. §§ 2 og 3 træder i kraft den 1. april 2003.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at bestemmelsen i § 116, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 9, ikke finder anvendelse for tilsagn, som meddeles inden den 1. juli 2003, såfremt der inden datoen for lovforslagets fremsættelse er indgået forhåndsaf tale om byggeriet, eller planlægningen er så fremskreden, at udpegning af en anden bygherre vil fordyre byggeriet eller på anden måde vil være uhensigtsmæssig.

Stk. 3. § 2, nr. 1, og § 3 finder anvendelse på klager, der indgives den 1. april 2003 eller derefter. For klager, der indgives inden den 1. april 2003, anvendes de hidtil gældende regler.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indhold

Lovforslaget indeholder to dele, dels ændringer til almenboligloven, som skal skabe større konkurrence ved meddelelse af tilsagn til opførelse af alment nybyggeri, og dels ændringer til byggeloven og til masteloven vedr. ændrede klageregler.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. Udvidelse af bygherrekrædsen ved nyetablering af alment byggeri
2. Ændring af klageregler i byggeloven og masteloven

ad. 1. Udvidelse af bygherrekrædsen ved nyetablering af alment byggeri

Indledning

Byggeriet har i de senere år været kendetegnet ved manglende udvikling i produktivitet og effektivitet. Dette gælder både, når der sammenlignes med udlandet, og når der sammenlignes med andre produktionsbrancher. Regeringen har derfor i sit oplæg til boligpolitisk udspil 'Flere boliger - Vækst og fornyelse på boligmarkedet', fokuseret på en forbedring af konkurrenceevnen i byggeriet, for at det danske byggeri kan blive både billigere og bedre.

Inden for det støttede byggeri gennemføres på kort sigt en række konkurrenceforbedrende tiltag i forhold til den almene sektor. Således er der allerede gennemført tiltag, som sikrer en bedre logistikplanlægning i byggeriet.

I forlængelse heraf foreslås det at styrke varetagelsen af bygherreopgaven i det almene byggeri med det formål at sikre, at der sker en effektivisering og professionalisering af byggeriet og dermed en nedbringelse af udgifterne til opførelsen af støttet byggeri. Det foreslås, at der stilles krav om, at kommunen som forudsætning for sit tilsagn skal finde bygherren i åben konkurrence, ligesom den mulige bygherrekræds

udvides med henblik på, at også private kan være bygherrer.

Det er formålet med at indføre konkurrence som grundlag for kommunernes tilsagnsgivning at styrke den professionelle varetagelse af bygherreopgaven. Dette er centralt i arbejdet med at skabe et bedre, mere effektivt og mere konkurrencedygtigt byggeri. Det er en vigtig del af bygherreopgaven at være repræsentant for slutbrugeren og dermed udøve et pres for fornyelse og effektivisering, som kan gøre byggeriet bedre og billigere.

Forslagets indhold

Det foreslås, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagnsgivning til nyt alment byggeri, at kommunens udpegning af bygherre sker i åben konkurrence, hvor varetagelsen af bygherreopgaven indgår med afgørende vægt. I den åbne konkurrence er der mulighed for ansøgninger fra såvel private bygherrer som fra almene boligorganisationer, herunder almene administratorer (almene forretningsførerorganisationer og almene andelselskaber), der ønsker at blive bygherrer. Almene boligorganisationer, som i dag er alene om at varetage bygherreopgaverne, vil således fremover kunne blive målt både i forhold til andre almene boligorganisationer - herunder forretningsførerselskaber og andelselskaber - samt andre bygherrer. Det er en forudsætning, at den endelige bygningssejer/driftsherre i alle tilfælde er en almen boligorganisation. Er bygherren ikke også den endelige bygningssejer, er det derfor en forudsætning, at der på tilsagnstidspunktet er indgået en aftale mellem parterne, som regulerer deres indbyrdes forhold frem til overdragelsen af byggeriet.

I bygherreopgaven indgår flere elementer, men hovedopgaven er at være det enkelte byggeris centrale beslutningstager. I den egenskab skal løses en række opgaver, som blandt andet omfatter:

- At klarlægge de behov, det enkelte byggeri skal dække

- At træffe beslutning om byggeriets størrelse, ydre og indre udformning samt kvalitet
- At afholde udbud af projekterings- og byggearbejder
- At fastlægge og fastholde de økonomiske og projektmæssige mål gennem byggeprocessen
- At definere opgaver og ansvar for byggeriets parter
- At udnytte og deltage i udveksling af erfaringer fra tidligere byggerier.

I opgaven indgår således et ansvar over for de bevilgende myndigheder, samfundet og brugerne for, at den færdige bygning er tilfredsstillende i arkitektonisk, brugsræssig, teknisk, miljømæssig og økonomisk henseende.

Åben konkurrence

Efter gældende regler er det alene almene boligorganisationer, der kan få tilsagn til opførelsen af nyt alment boligbyggeri og stå som bygherre og driftsherre for boligene. Der er ikke krav til kommunens udpegnings af, hvem der skal have tilsagnet og stå for byggeriet og dermed ingen konkurrence om at finde bygherren. Med lovforslaget sikres det, at kommunerne ikke udelukkende henvender sig til tidligere kendte bygherrer men aktivt medvirker til at finde den mest professionelle bygherre i åben konkurrence, så nyt alment byggeri bliver opført bedst og billigst.

For at skabe de bedste vilkår for tilvejebringelsen af konkurrence fra private i forbindelse med varetagelsen af bygherrollerollen, foreslås det, at hele bygherreopgaven kan tildeles private. Derved etableres der åben konkurrence om bygherreopgaven mellem såvel almene boligorganisationer som private.

Når bygherreopgaven tildeles en anden end den endelige ejer, er det en forudsætning for tilsagnet, at byggeriet overdrages til den endelige bygningsejer, dvs. til en almen boligorganisation. Dette skal ske senest ved ibrugtagningstidspunktet. Kommunens udvælgelse af ansøger sker efter princippet om det økonomisk mest fordelagtige tilbud, som kendes fra udmøntningen af tilbudslovgivningen. Det forudsættes, at der lægges afgørende vægt på den pågældende bygherres professionalisme og faglige kompetence, det i ansøgningen skitserede projekt, herunder forholdet mellem projektets pris (ikke-bindende overslag) og kvalitet samt på honorarets størrelse.

Herudover vil der blive stillet krav om, at invitation til at deltage i ovennævnte åbne konkurrencer eller udbud som minimum skal ske ved landsdækkende annoncering.

Byggerierne vil i øvrigt være omfattet af de gældende regler om det almene byggeris tilrettelæggelse og gennemførelse, eksempelvis om kvalitetssikring, totaløkonomi og logistik. Det gælder desuden, at bygherren skal udbyde byggearbejderne efter reglerne i lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven) med tilhørende bekendtgørelse. Dette indebærer, at byggearbejderne ikke kan udføres i eget regi.

Det er efter lovforslaget en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn, at bygherren er fundet i konkurrence. Dette gælder også i de tilfælde, hvor en almen boligorganisation har erhvervet grunden med henblik på senere at opføre almene boliger med offentlig støtte. Forud for konkurrencen træffer kommunen de nødvendige aftaler med ejeren om disposition over byggegrunden.

Der vil blive udstedt en bekendtgørelse, som uddyber lovens bestemmelser og nærmere regulerer forholdet mellem de forskellige aktører i støttesagen. Endelig vil der blive udarbejdet en vejledning til kommunerne til hjælp med gennemførelsen af konkurrencen om udpegnings af bygherren. Denne vejledning vil blive udarbejdet i samarbejde med de relevante parter.

ad. 2. Ændring af klageregler i byggeloven og masteloven.

Efter de gældende regler i byggeloven behandler statsamtene klager over kommunernes afgørelser efter byggelovgivningen, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Tilsvarende behandler statsamtene klager over kommunernes afgørelser efter masteloven, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser, truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Med forslaget overføres kompetencen til at behandle klager over afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner vedrørende byggelovgivningen fra Økonomi- og Erhvervsministeriet til Københavns Overpræsidium. Herved opnås et klagesystem for disse kommuners afgørelser, som svarer til det eksisterende klagesystem for de øvrige kommuners afgørelser i henhold til byggelovgivningen samtidig med, at byggelovens klagebestemmelser forenkles og moderniseres, så centraladministrationen bliver frigjort for klagesager på dette område.

Som konsekvens af ændringen af byggelovens klagebestemmelser foreslås samtidig en ændring af de tilsvarende klagebestemmelser i masteloven, så der

indføres et klagesystem på dette område, som svarer til byggelovens klagesystem.

Ændringen sker i øvrigt med udgangspunkt i Klageformudvalgets betænkning nr. 1395 om statens tilsyn med kommunerne. Betænkningen indeholder bl.a. et forslag om at samle tilsynet med kommuner og amtskommuner hos statsamterne, idet tilsynet med Københavns og Frederiksberg Kommuner fremover foreslås varetaget af Overpræsidiat.

Ændringer i byggeloven som følge af ressortomlægningen

Hvis økonomi- og erhvervsministeren henlægger sine beføjelser efter loven til Erhvervs- og Boligstyrelsen, foreslås det, at ministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Forslaget herom er en konsekvens af nedlæggelsen af By- og Boligministeriet og overførelsen af sager vedrørende bygge Lovgivning til Økonomi- og Erhvervsministeriet, idet disse sager i praksis behandles af Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Forslaget har betydning for klagesager vedrørende bygge Lovgivning, som er indkommet til Økonomi- og Erhvervsministeriet inden den 1. april 2003, og som derfor vil skulle behandles af ministeriet (Erhvervs- og Boligstyrelsen). Forslaget har endvidere betydning for afgørelser, der træffes af DANAK, Erhvervs- og Boligstyrelsen, om udpegning og notifikation af bemyndigede organer samt gebyrer herfor. Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Erhvervs- og Boligstyrelsen i henhold til bygge Lov og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Forslaget om at ophæve bygge Lovens § 31, stk. 5 og 6, er ligeledes en konsekvens af nedlæggelsen af By- og Boligministeriet.

Efter bygge Lovens § 31, stk. 5 kan By- og Boligministeren bemyndige DANAK (Dansk Akkreditering, Erhvervs Fremmestyrelsen) til at foretage udpegning

og notifikationen af de certificerings-, kontrol- og prøvningsorganer (dvs. bemyndigede organer), der i en række tilfælde skal inddrages i forbindelse med attesteringen af, at en bygge varetager kravene i en harmoniseret standard eller en retningslinje fra en europæisk teknisk godkendelse. Bygge Lovens § 31, stk. 6, indeholder bestemmelser om gebyrer for beregningen.

Da både bygge Lovgivning og de opgaver, DANAK varetager, nu henhører under Økonomi- og Erhvervsministeriets ressort og administreres af Erhvervs og Boligstyrelsen, er reglerne i bygge Lovens § 31, stk. 5 og 6, om DANAK's varetagelse af disse opgaver overflødige, og de foreslås derfor ophævet.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Nedenfor gennemgås de økonomiske og administrative konsekvenser for stat og kommuner af lovforslagets to hovedelementer hver for sig.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Ad 1. Udvidelse af bygherre kredsen ved nyetablering af alment byggeri

Denne del af lovforslaget har økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige. Forslaget om styrket varetagelse af bygherre opgaven i alment byggeri forventes via den øgede konkurrence at medføre en forbedret effektivitet i byggeriet af almene boliger. Som følge heraf bliver anskaffelsesudgifterne lavere, end de ellers ville have været. Med betydelig usikkerhed skønnes reduktionen af anskaffelsesudgifterne at udgøre ca. 1 pct. i 2003 for herefter at stige til et niveau på op mod 4 pct. i 2006. Forslaget medfører således mindredgifter til kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, der opgjort i nutidsværdi pr. tilsagnsårgang vokser fra ca. 25 mio. kr. i 2003 til ca. 90 mio. kr. i 2006. I tabel 1 er vist de økonomiske konsekvenser for stat og kommuner i årene 2003-2006.

Tabel 1: Ændrede offentlige udgifter til finansieringsstøtte som følge af styrket varetagelse af bygherre rollen

(mio. kr., 2003-prisniveau)	2003	2004	2005	2006
Ydelsesstøtte	-20	-41	-44	-57
Kommunal grundkapital	-5	-9	-26	-33
I alt	-25	-50	-70	-90
heraf: staten	-20	-41	-44	-57
heraf: kommunerne	-5	-9	-26	-33

Anm: En negativ værdi angiver en mindredgift.

F. t. l. vedr. almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Derudover vil der være statslige merudgifter på 0,1 mio. kr. i 2003 i forbindelse med tilretninger i Erhvervs- og Boligstyrelsens informations- og forvaltningssystem for det støttede byggeri (BOSSINF). Merudgiften i 2003 afholdes af Erhvervs- og Boligstyrelsens driftsbevilling. Herudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for staten.

For kommunerne vil kravet om en konkurrencebaseret tildeling af bygherreopgaven medføre en administrativ merbelastning. Efter § 107 i almenboligloven kan kommunerne til dækning af kommunens udgifter ved støttesagsbehandlingen pålægge modtagere af støtte et gebyr. Dette administrationsgebyr indgår i byggeriets anskaffelsessum. Den administrative merbelastning forudsættes således isoleret set at medføre en forøgelse af anskaffelsessummen. Virkningen heraf på de offentlige udgifter til finansieringsstøtte er medregnet ovenfor.

Ad. 2. Ændring af klageregler i bygge-loven og maste-loven.

Denne del af lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige. Forslaget om ændring af bygge-loven og masteloven medfører, at kompetencen, til at behandle klager over afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner i henhold til disse love, henlægges fra Økonomi- og Erhvervsministeriet til Københavns Overpræsidium under Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Det forventes, at Overpræsidiumet skal behandle ca. 50 sager pr. år. På grundlag af den hidtidige erfaring med behandlingen af sagerne skønnes udgifterne at udgøre 1 årsværk á 400.000 kr. pr. år. Da loven træder i kraft 1. april 2003 er udgiften 300.000 kr. i 2003 og herefter 400.000 kr. årligt. Udgiften afholdes ved overførelse fra Økonomi- og Erhvervsministeriets ramme til Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget om styrket varetagelse af bygherreopgaven i alment byggeri forventes at medføre en ændret fordeling af bygherreopgaverne. Som følge af den konkurrencebaserede tildeling af bygherreopgaven vil nogle almene boligorganisationer få færre bygherre-

opgaver end i dag, idet de vil vise sig ikke at være tilstrækkeligt konkurrencedygtige. Omvendt vil andre almene boligorganisationer få flere bygherreopgaver, og samtidig vil markedet for private bygherrer blive udvidet.

Forslaget om ændrede klageregler skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering, som har vurderet, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfundsniveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets erhvervspaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om ændrede klageregler indebærer, at borgerne fra den 1. april 2003 og derefter kan indgive klage over afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner vedrørende bygge-lovgivningen til Københavns Overpræsidium i stedet for til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Høring

Lovforslaget har været til høring hos: Advokatrådet, Amtsrådsforeningen, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Danmarks Lejerforeninger, De Samvirkende Invalideorganisationer, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Finansstyrelsen, Frederiksberg Kommune, Indenrigsministeriet- og Sundhedsministeriet, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Kommune Kredit, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre-Sagen, Lejernes Landsorganisation, Omsorgsorganisationernes Samråd, Realkreditrådet, Justitsministeriet, Skatteministeriet, Socialministeriet, Statsministeriet, Ældreboligrådet og Ældremobiliseringens.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter til ydelsesstøtte på 20 mio. kr. i 2003, 41 mio. kr. i 2004, 44 mio. kr. i 2005 og 57 mio. kr. i 2006. Kommunale mindreudgifter til grundkapital på 5 mio. kr. i 2003, 9 mio. kr. i 2004, 26 mio. kr. i 2005 og 33 mio. kr. i 2006.	Statslig engangsudgift i 2003 på 0,1 mio. kr. til tilretning af edb-styringssystem.
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Merbelastning for kommunerne.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Udvidelse af marked for private bygherrer	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1 og nr. 2

Efter gældende regler har en almen boligorganisation, der er organiseret som et andelsselskab, alene det formål at administrere byggeri, der er omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., af tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller er opført med støtte efter byggestøtte eller kollegiestøttelovgivningen. Det foreslås, at en almen boligorganisation, der organiseres som et andelsselskab, får udvidet sit formål til også at kunne opføre nyt alment boligbyggeri efter den foreslåede § 116, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 3

Efter lovens § 16, stk. 1, 2. pkt., skal ethvert byggeforetagende udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. For bygherrer, som ikke er en almen boligorganisation, kan der ikke oprettes en særlig afdeling af en boligorganisation, og det foreslås derfor, at undtage disse bygherre fra kravet. Det foreslås videre, at overdragelsen til en almen boligorganisation efter den foreslåede § 116, stk. 2, skal ske til en særlig afdeling. Hermed sikres det, at byggeriet overdrages til en afde-

ling af boligorganisationen, som er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen, tilsvarende de regler, som er gældende for alment boligbyggeri, hvor der er tale om en almen bygherre.

Til nr. 4

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal som hovedregel godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som opføres som støttede eller ustøttede andelsboliger efter almenboliglovens kapitel 11 a og 11 b. Det foreslås, at tilsvarende regel gælder for boliger, der overdrages efter den foreslåede § 116, stk. 2, til en almen bygningsejer i form af en særlig afdeling eller til en selvejende institution. Videreoverdragelse fra den almen boligorganisation skal godkendes efter de sædvanlige regler.

Til nr. 5

Efter lovens § 27, stk. 2, skal afhændelse af ejendomme, der indeholder almene boliger, godkendes af økonomi- og erhvervsministeren, medmindre afhændelse sker indenfor samme organisation eller til en anden boligorganisation. Med forslaget udvides denne bestemmelse til også at omfatte de situationer, hvor ejendommen overdrages til en selvejende ældreboliginstitution efter den foreslåede § 116, stk. 2.

Til nr. 6

Efter lovens § 27, stk. 3, skal afhændelse ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt fortages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Overdragelsessummen for ejendommen, hvor den almene boligorganisation ikke selv har været bygherre, skal fastsættes til summen af de udgifter, som på overdragelsestidspunktet kan indgå i byggeriets anskaffelsessum, jf. bemærkningerne til § 1, nr. 9.

Til nr. 7, 8 og 13

Det foreslås i § 1, nr. 9, at bygherrekredsen, der kan etablere alment nybyggeri, udvides med almene forretningsførerorganisationer, almene andelsselskaber, private bygherrer samt andre, der påtager sig at opføre almene boliger, som overdrages til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution. Det foreslås som følge heraf at indsætte en henvisning til den foreslåede § 116, stk. 2, i lovens § 115, stk. 1 og 2, samt i §§ 143 a og b.

Til nr. 9

Efter den foreslåede § 116, stk. 1, er det en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn til almene boligorganisationer om støtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri, jf. § 115, stk. 1, nr. 1, samt tilsagn til selvejende almene ældreboliginstitutioner om støtte til etablering af almene ældreboliger, jf. § 115, stk. 2, nr. 1, og §§ 143a og b, at den, som modtager tilsagnet som bygherre, er udpeget på baggrund af en åben konkurrence blandt de bygherrer, som foreslås i § 116, stk. 2.

Kravet om konkurrence gælder for tilsagn om nybyggeri, dvs. ikke for tilsagn til ombygning mv. af eksisterende ejendomme.

Kravet om konkurrence gælder endvidere ikke i forbindelse med etablering af kommunale og amtskommunale almene ældreboliger. Regeringen vil imidlertid som led i det nedsatte moderniserings- og forenklingssudvalg undersøge mulighederne for også at konkurrenceudsætte denne del af det almene byggeri. Det foreslås i § 116, stk. 2, at bygherrekredsen, som efter gældende regler består af almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner, udvides til også at omfatte almene forretningsførerorganisationer, almene andelsselskaber og andre bygherrer, som påtager sig at opføre almene boliger med henblik på overdragelse til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution.

Meddeles der tilsagn til en bygherre, der senere skal overdrage byggeriet til den endelige bygningssejer, skal kommunalbestyrelsen forinden tilsagnet meddeles påse, at der mellem parterne er indgået en bindende aftale om overdragelsen. Der stilles ikke særlige krav til denne aftale, men parterne må hver især sikre sig, at deres ønsker tilgodeses i tilstrækkeligt omfang, forinden aftalen indgås. Det vil således være naturligt, at en nærmere opgørelse af overdragelsessummen samt overdragelsestidspunktet er indeholdt i aftalen. Hertil kommer, at det vil være naturligt, at aftalen indeholder bestemmelser om samarbejdsrelationerne parterne imellem, herunder bestemmelser, der sikrer den endelige bygningssejer indflydelse, på byggeriet. Tvister om aftalens indhold henhører under domstolene.

Overdragelsessummen fastlægges på overdragelsestidspunktet svarende til de udgifter, som på overdragelsestidspunktet kan indgå i byggeriets anskaffelsessum. Er der udbetalt grundkapitallån eller optaget støttede realkreditlån, indtræder erhververen som debitor for disse lån.

Uanset den valgte bygherre etableres byggeriet som alment byggeri, og det vil derfor være omfattet af de gældende regler om det almene byggeris tilrettelæggelse og gennemførelse eksempelvis om kvalitetssikring, totaløkonomi og logistik. For så vidt angår udbud af byggearbejderne vil der blive stillet krav om, at også en ikke-almene byggeherre skal udbyde byggearbejderne efter reglerne i lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven) med tilhørende bekendtgørelse.

Det foreslås endvidere i stk. 4, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at kravet om åben konkurrence som forudsætning for meddelelse af tilsagn om støtte ikke finder anvendelse. Det vil herunder blive fastsat, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra kravet om åben konkurrence, såfremt der er tale om forsøgsbyggeri, hvor forsøgsteamet sigter mod at fremme konkurrenceevnen, produktiviteten og effektiviteten i dansk byggeri, og som er godkendt af Erhvervs- og Boligstyrelsen. Derudover kan kommunalbestyrelsen dispensere fra kravet om åben konkurrence ved fortsættelsesbyggeri.

Til nr. 10

Efter de gældende regler indskyder kommunen eller amtskommunen grundkapital, såfremt almene ældreboliger opføres eller indrettes af en kommune, en amtskommune eller en selvejende almen institution. Det foreslås, at tilsvarende gælder for almene ældreboliger, der opføres med henblik på overdragelse til en selvejende ældreboliginstitution efter den foreslåede

de § 116, stk. 2. I forbindelse hermed foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Bankgarantien skal opretholdes, indtil byggeriet er overdraget til en selvejende institution og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.

Til nr. 11

I de tilfælde, hvor Landsbyggefonden udbetaler grundkapitallån til en bygherre, der opfører almene boliger med henblik på overdragelse efter den foreslåede § 116, stk. 2, foreslås det, at Landsbyggefonden kan stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Det foreslås videre, at bankgarantien skal bestå, indtil byggeriet er overdraget til en almen boligorganisation og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.

Til nr. 12

Det foreslås i nr. 12, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om tilsagn om støtte efter åben konkurrence efter den foreslåede § 116.

Det er herunder hensigten i samarbejde med relevante parter at fastsætte nærmere regler om afholdelsen af den åbne konkurrence og om den nærmere regulering af forholdet mellem de forskellige aktører i støttesagen.

Der vil desuden blive fastsat nærmere regler om kriterier for udvælgelse af tilsagnsmodtagere, herunder om, at der skal lægges afgørende vægt på den pågældende bygherres professionalisme og faglige kompetence, det i ansøgningen skitserede projekt, forholdet mellem projektets pris og kvalitet samt honorarets størrelse.

Det er herudover hensigten at fastsætte nærmere regler om byggeri på grunde, der ejes af almene boligorganisationer eller selvejende institutioner. Det vil her være en forudsætning, at kommunen forud for konkurrencen træffer de nødvendige aftaler med ejeren om disposition over byggegrunden.

Til nr. 14

Det foreslås, at bygherrer, der opfører almene boliger med henblik på overdragelse efter den foreslåede § 167, stk. 2, på forlangende skal give økonomi- og erhvervsministeren, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden alle oplysninger, der er nødvendige for gennemførelsen af byggeriet.

Til § 2

Til nr. 1

Efter de gældende regler i byggeloven behandler statsamtterne klager over kommunernes afgørelser efter byggelovgivningen, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Det foreslås, at kompetencen til at behandle klager over afgørelser truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner vedrørende byggelovgivningen overføres fra Økonomi- og Erhvervsministeriet til Københavns Overpræsidium.

Med forslaget opnås et klagesystem for de to kommuners afgørelser, som svarer til det eksisterende klagesystem for de øvrige kommuners afgørelser i henhold til byggelovgivningen samtidig med, at byggelovens klagesystem forenkles og moderniseres.

Til nr. 2

Ved en ændring af byggeloven, der trådte i kraft den 1. april 2001, blev der fastsat regler om, at By- og Boligministeren kan bemyndige DANAK, ErhvervsFremmestyrelsen, til at udpege og notificere godkendelses, kontrol-, certificerings-, eller prøvningsorganer (dvs. bemyndigede organer) i henhold til byggevarerektivet. Det blev endvidere fastsat, at DANAK's afgørelser herom ikke kan påklages til anden myndighed. Endelig er der en bestemmelse om gebyrer for sagsbehandlingen i forbindelse med udpegningerne.

Som en konsekvens af nedlæggelsen af By- og Boligministeriet og overførelsen af sager vedrørende byggelovgivningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet, er der ikke behov for en regel i byggeloven, der giver Økonomi- og Erhvervsministeren adgang til at bemyndige DANAK, Erhvervs- og Boligstyrelsen, til at foretage disse udpegninger. Økonomi- og Erhvervsministeren kan bemyndige DANAK, Erhvervs- og Boligstyrelsen, hertil uden lovhjælp, fordi Erhvervs- og Boligstyrelsen henhører under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Det foreslås derfor, at § 31, stk. 5 og 6, ophæves. Det er hensigten, at DANAK, Erhvervs- og Boligstyrelsen, fortsat skal være bemyndiget til at foretage de nævnte udpegninger og notifikationer. Det er endvidere hensigten i medfør af den foreslåede § 31 a at fastsætte regler om, at DANAK's afgørelser ikke kan påklages til anden administrativ myndighed. Det gælder både DANAK's afgørelser om udpegning og notifikation og om det gebyr, der opkræves i forbindelse med sagsbehandlingen.

Til nr. 3

Det er hensigten at fastsætte administrative regler om, at afgørelser, der efter bemyndigelse fra ministeren træffes af Erhvervs- og Boligstyrelsen i henhold til byggeloven og i medfør af heraf udstedte forskrifter, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Den foreslåede bemyndigelse har betydning for klagesager vedrørende byggelovgivning, som er indkommet til Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Boligstyrelsen) inden den 1. april 2003, og som derfor vil skulle behandles af Økonomi- og Erhvervsministeriet (Erhvervs- og Boligstyrelsen), idet afgørelsen i sådanne sager ellers vil kunne påklages til ministeren. Forslaget har endvidere betydning for afgørelser, der træffes af DANAK, Erhvervs- og Boligstyrelsen om udpegning og notifikation af bemyndigede organer samt gebyrer herfor.

Baggrunden for forslaget er navnlig, at i det omfang Erhvervs- og Boligstyrelsen træffer afgørelse efter byggeloven, vil der typisk være tale om en juridisk og byggeteknisk vurdering. Ekspertisen til at foretage en sådan vurdering findes i Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Forslaget skal desuden ses på baggrund af, at By- og Boligministeriet blev nedlagt ved kongelig resolution af 27. november 2001, og hovedparten af det tidligere ministeriums opgaver herunder administrationen af byggeloven blev henlagt til Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Afskæringen af klageadgangen svarer desuden til retstilstanden, da administrationen af byggeloven var henlagt til den daværende Bygge- og Boligstyrelse.

Til § 3

På tilsvarende måde som ved klager i henhold til byggelovgivning behandler statsamtterne efter de

nugældende regler klager over kommunernes afgørelser i henhold til masteloven, mens Økonomi- og Erhvervsministeriet behandler klager over sådanne afgørelser, truffet af Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Som konsekvens af forslaget om ændring af byggelovens klagebestemmelser foreslås det samtidig at ændre de tilsvarende klagebestemmelser i masteloven, så der indføres et klagesystem på dette område, som svarer til byggelovens klagesystem.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at § 1 træder i kraft den 1. januar 2003.

Det foreslås endvidere i stk. 1, at §§ 2 og 3 træder i kraft den 1. april 2003. Klagesager vedrørende byggelovgivning og masteloven, som indgives efter denne dato skal derfor behandles af Københavns Overpræsidium, mens klagesager, som indgives før denne dato behandles efter de hidtil gældende regler, dvs. behandles af Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Det foreslås i stk. 2, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at kravet om konkurrence ved tildeling af tilsagn om nybyggeri i § 116, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, ikke finder anvendelse for tilsagn, som meddeles inden den 1. juli 2003, såfremt kommunen inden datoen for lovforslagets fremsættelse har indgået en forhåndsaftale om byggeriet med en bygherre, eller planlægningen af byggeriet er så fremskredet, at udpegning af en anden til at varetage bygherreopgaven vil fordyre byggeriet eller på anden måde vil være uhensigtsmæssig. Bestemmelsen forudsættes anvendt, hvis der er indgået en forhåndsaftale om byggeriet, eller hvis kravet om konkurrence i øvrigt vil gribe ind i eksisterende aftaler.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov*Gældende formulering*

§ 9. En almen boligorganisation, herunder en almen forretningsførerorganisation, kan organiseres som en andelsboligorganisation eller en selvejende boligorganisation. En almen boligorganisation kan endvidere organiseres som et andelsselskab, der som sit eneste formål har at administrere byggeri, der er omfattet af denne lov, af tidligere love om boligbyggeri, den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap eller er opført med støtte efter byggestøtte- eller kollegiestøttelovgivningen. En almen boligorganisation med indbetalt garantikapital (garantiselskab), der var godkendt som et almennyttigt boligselskab inden den 22. maj 1986, bevarer retten til denne organisationsform.

*Lovforslaget***§ 1**

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 662 af 8. august 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 9, stk. 1, 2. pkt., erstattes »som sit eneste formål har« med: »har som formål«.

2. I § 9, stk. 1, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Et alment andelsselskab kan tillige påtage sig at opføre almene boliger med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2.«

Gældende formulering

§ 16. En afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

Stk. 2. Kravet i stk. 1, 2. pkt., kan dog fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted, jf. § 115, stk. 1.

Stk. 3. Almene ældreboliger, der ejes af en selvejende institution, udgør en selvstændig økonomisk enhed, der udelukkende kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de ældreboliger, som tilsagnet vedrører.

§ 27. Afhændelse af en almen boligorganisationens ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2. Dette gælder dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som støttede eller ustøttede andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 a og 11 b. Afhændelse af boliger, der er tilvejebragt særlig med henblik på at betjene personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal godkendes af amtsrådet.

Stk. 2. Hvis ejendommen omfatter almene boliger, skal afhændelse tillige godkendes af by- og boligministeren, medmindre afhændelse sker inden for samme organisation eller til en anden almen boligorganisation.

Stk. 3. Afhændelse skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme

§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved

Lovforslaget

3. I § 16 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* § 16, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse for bygherrer, der ikke er almene, jf. § 116, stk. 2. Ved overdragelse til en almen boligorganisation efter § 116, stk. 2, sker overdragelse til en særlig afdeling.«

4. I § 27, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »almene boligorganisationer« : »med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2, eller«.

5. I § 27, *stk. 2*, ændres »eller til en anden almen boligorganisation« til: », til en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen ældreboliginstitution efter § 116, stk. 2,«

6. I § 27, *stk. 3*, indsættes efter »landets faste ejendomme«: », jf. dog § 116, stk. 3«.

7. I § 115, *stk. 1*, indsættes efter »almen boligorganisation«: », jf. dog § 116, stk. 2«.

Gældende formulering

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, der etableres ved

- 1) nybyggeri,
- 2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Lovforslaget

8. I § 115, stk. 2, indsættes efter »selvejende institutioner« : », jf. dog § 116, stk.2«.

*Gældende formulering**Lovforslaget***9. Efter § 115 indsættes:**

»§ 116. Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens tilsagn til almene boligorganisationer efter § 115, stk. 1, nr. 1, og til selvejende almene ældreboliginstitutioner efter § 115, stk. 2, nr. 1, samt tilsagn til selvejende almene ældreboliginstitutioner om nybyggeri efter kapitel 9 a, at den, som modtager tilsagnet, er udpeget på baggrund af en åben konkurrence blandt bygherrer som nævnt i stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af den i stk. 1 nævnte konkurrence udpege og meddele tilsagn om ydelsesstøtte til nybyggeri efter § 115, stk. 1, nr. 1, § 115, stk. 2, nr. 1, og kapitel 9 a til almene boligorganisationer og selvejende almene ældreboliginstitutioner. Kommunalbestyrelsen kan tillige meddele tilsagn om støtte til almene boligorganisationer, selvejende almene ældreboliginstitutioner, almene forretningsførerorganisationer, almene andelselskaber og andre bygherrer, som påtager sig at opføre almene boliger med henblik på overdragelse senest på ibrugtagningstidspunktet til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution. Selvejende almene ældreboliginstitutioner kan dog kun påtage sig at opføre almene ældreboliger. Det er en forudsætning for tilsagnet til en bygherre, der opfører almene boliger med henblik på overdragelse, at der senest på tilsagnstidspunktet foreligger en aftale om overdragelsen til en almen boligorganisation eller en selvejende almen ældreboliginstitution.

Stk. 3. Ved overdragelse efter stk. 2 fastsættes overdragelsessummen svarende til de udgifter, som på overdragelsestidspunktet kan indgå i byggeriets anskaffelsessum. I det omfang, der er udbetalt grundkapitallån og optaget støttede realkreditlån, indtræder erhververen som debitor for disse lån.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at stk. 1 i særlige tilfælde ikke finder anvendelse.«

Gældende formulering

§ 121. Såfremt almene ældreboliger opføres eller indrettes af en kommune, en amtskommune eller en selvejende institution, indskyder kommunen eller amtskommunen grundkapital. Bestemmelserne i § 124, stk. 1, § 125, stk. 1, og § 126, 1.-3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 125. Fondens lån udbetales i forbindelse med grundkøb samt byggeriets projektering og udførelse.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 115, 130, stk. 2, 131, § 134 a, 136, 137, 140, 142 og § 142 a nævnte forhold.

§ 143 a. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne meddele en selvejende institution tilsagn om ydelsesstøtte, jf. § 130, til nybyggeri af ældreboliger, herunder plejeboliger, hvortil kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten, medmindre andet er aftalt mellem den selvejende institution og kommunalbestyrelsen.

§ 143 b. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne meddele en selvejende institution tilsagn om ydelsesstøtte, jf. § 130, til nybyggeri af ældreboliger, herunder plejeboliger, hvortil kommunalbestyrelsen udøver anvisningsretten, medmindre andet er aftalt mellem den selvejende institution og kommunalbestyrelsen.

Lovforslaget

10. § 121, 1. pkt., affattes således:

»§ 121. Såfremt almene ældreboliger opføres eller indrettes af en kommune, en amtskommune eller en selvejende almen institution, eller opføres efter § 116, stk. 2, med henblik på overdragelse til en selvejende almen ældreboliginstitution, indskyder kommunen eller amtskommunen grundkapital. Opføres boligerne efter § 116, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Bankgarantien skal bestå, til byggeriet er overdraget til en selvejende institution og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.«

11. I § 125, stk. 1, indsættes som 2. og 3. pkt.: »Opføres boligerne efter § 116, stk. 2, kan Landsbyggefonden stille krav om bankgaranti for grundkapitallånet. Bankgarantien skal bestå, til byggeriet er overdraget til en almen boligorganisation og pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger.«

12. I § 143, stk. 3, indsættes efter »§§ 115,«: »116, stk. 1-3,«

13. I § 143 a, stk. 1, og § 143 b, stk. 1, indsættes efter »en selvejende institution«: »jf. dog § 116, stk. 2,«.

Gældende formulering

§ 167. Den almene boligorganisation skal på forlangende give økonomi- og erhvervsministeren, kommunalbestyrelsen, amtsrådet og Landsbyggefonden alle nødvendige oplysninger til belysning af boligorganisationens og dens afdelingers økonomiske forhold.

§ 23. Kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende forhold, der er omfattet af denne lov, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 A, stk. 4 og § 18 A, stk. 4 kan, for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til statsamtet, i Københavns og Frederiksberg kommuner til bolig- og byministeren.

Stk. 5. By- og boligministeren kan bemyndige DANAK, Erhvervsfremme Styrelsen, til at udpege og notificere godkendelses-, kontrol-, certificerings- eller prøvningsorganer i henhold til de i stk. 1 nævnte direktiver. De afgørelser, som DANAK, Erhvervsfremme Styrelsen, træffer herom, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 6. Erhvervsfremme Styrelsens bekendtgørelse om DANAK s priser (gebyrer) for akkreditering m.v. finder tilsvarende anvendelse for de i stk. 5 nævnte udpegninger.

§ 31 A. Ophævet.

Lovforslaget

14. I § 167 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Bygherrer, som opfører almene boliger med henblik på overdragelse efter § 116, stk. 2, skal på forlangende give økonomi- og erhvervsministeren, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden alle oplysninger, som er nødvendige for byggeriets gennemførelse.«

§ 2

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som ændret ved lov nr. 228 af 31. marts 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, *stk. 1*, ændres »by- og boligministeren« til: »Københavns Overpræsidium«.

2. § 31, *stk. 5 og 6*, ophæves.

3. *Efter § 31 indsættes:*

»§ 31 a. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter loven til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.«

§ 3

I lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., jf. lov nr. 212 af 30. marts 1999, som ændret ved lov nr. 420 af 6. juni 2002, foretages følgende ændringer:

Gældende formulering

§ 23. Klage over bygningsmyndighedens afgørelser efter § 3, stk. 1 og 2, § 8, stk. 1, og § 11, stk. 1 og 2, indgives til statsamtet, i København og Frederiksberg Kommuner til by- og boligministeren.

Stk. 3. Statsamtet og by- og boligministeren er ikke bundet af Telestyrelsens udtalelse efter § 18, stk. 1. Statsamtet og by- og boligministeren kan indhente yderligere radiotekniske oplysninger i sagen.

Stk. 4. Statsamtet og by- og boligministeren kan hjemvise en klagesag til bygningsmyndigheden til yderligere behandling, herunder for at få de tekniske forhold vedrørende fælles udnyttelse og opsætning af antennesystemer yderligere inddraget og belyst. Bygningsmyndigheden er i sådanne sager ikke bundet af Telestyrelsens udtalelse efter § 18, stk. 1.

Lovforslaget

1. I § 23, *stk. 1*, to steder i *stk. 3* og *4*, ændres »by- og boligministeren« til: » Københavns Overpræsidium«.

§ 4

Stk. 1. § 1 træder i kraft den 1. januar 2003. §§ 2 og 3 træder i kraft den 1. april 2003.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at bestemmelsen i § 116, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 9, ikke finder anvendelse for tilsagn, som meddeles inden den 1. juli 2003, såfremt der inden datoen for lovforslagets fremsættelse er indgået forhåndsaftale om byggeriet, eller planlægningen er så fremskreden, at udpegning af en anden bygherre vil fordyre byggeriet eller på anden måde vil være u hensigtsmæssig.

Stk. 3. § 2, nr. 1, og § 3 finder anvendelse på klager, der indgives den 1. april 2003 eller derefter. For klager, der indgives inden den 1. april 2003, anvendes de hidtil gældende regler.

Bilag 2

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*Folketingsåret 1995-96: (L 158)*

FF 2909, 3182, 6156, 6450.
Till. A 3617, till. B 650, 780, 1173, till. C 608.
Loven stadfæstet 22. maj 1996.
(Lovtidende nr. 374)

Folketingsåret 1996-97: (L 42)

FF 1571, 4879, 5005. Till. A 1298, 1271, till. B 404, till. C 298.
Loven stadfæstet 2. april 1997.
(Lovtidende nr. 229)

Folketingsåret 1996-97: (L 186)

FF 5285, 6868, 7450.
Till. A. 3949, 3925, till. B 891, 1054, till. C 463.
Loven stadfæstet 10. juni 1997.
(Lovtidende nr. 380)

Folketingsåret 1997-98: (L 48 A)

FF 2227. Till. C 73.
Loven stadfæstet 17. december 1997.
(Lovtidende nr. 969)
Se tillige FF 1060, 2018. Till. A 1197, 1150, till. B 51, 76. (L 48)

Folketingsåret 1997-98: (L 48 B)

FF 2228. Till. B 106, till. C 74.
Loven stadfæstet 17. december 1997.
(Lovtidende nr. 970)
Se tillige FF 1060, 2018. Till. A 1197, 1150, till. B 51, 76. (L 48)

Folketingsåret 1998-99: (L 46)

FF 725, 2190, 2409. Till. A 1254, 1218, till. B 113, 143, 280, till. C 129.
Loven stadfæstet 23. december 1998.
(Lovtidende nr. 1001)

Folketingsåret 1999-2000: (L 109)

FF 1939, 2447, 2650. Till. A 2857, 2846, till. B 209, till. C 277.
Loven stadfæstet 23. december 1998.
(Lovtidende nr. 1004)

Folketingsåret 1999-2000: (L 34)

FF 607, 2226, 2334. Till. A 1043, 1027, till. B 106, till. C 121.
Loven stadfæstet 20. december 1999.
(Lovtidende nr. 935)

Folketingsåret 1999-2000: (L 124)

FF 2077, 2559, 2798. Till. A 3384, 3361, till. B 209, 316, till. C 297.
Loven stadfæstet 29. december 1999.
(Lovtidende nr. 1086)

Folketingsåret 1999-2000: (L 211)

FF 5107, 7988, 8730. Till. A 5897, 5858, till. B 1340, till. C 928.
Loven stadfæstet 31. maj 2000.
(Lovtidende nr. 404)

Folketingsåret 1999-2000: (L 286)

FF 7592, 8396, 8731. Till. A 7880, 7856, till. B 1333, till. C 1170.
Loven stadfæstet 31. maj 2000.
(Lovtidende nr. 407)

Folketingsåret 2000-2001: (L 82)

FF 1194, 2529, 2820. Till. A 2187, 2179, till. B 485, till. C 346.
Loven stadfæstet 20. december 2000.
(Lovtidende nr. 1256)

Folketingsåret 2001-2002: (L29)
FF 651. Till. A 640, 631.
Loven stadfæstet 7. februar 2002.
(Lovtidende nr. 75)

FF 903, 2550, 2692 (L41)
Till. A 1068, 1052, till. B 154,
till. C 29.
Loven stadfæstet 20. marts 2002
(Lovtidende nr. 137)

Bilag 3

Folketingets forhandlinger vedrørende bygge-loven

Folketingsåret 1974-75: (2. samling)

Sp. 1703, 2652, 5914, 5974.

A 2833, B 747, C 489.

Loven stadfæstet 26. juni 1975.

(Lovtidende nr. 323)

Folketingsåret 1981-82: (2. samling)

Sp. 64, 761.

A 145.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1975-76:

Sp. 3639, 5011, 8608, 8807.

A 2465, B 897, C 401.

Loven stadfæstet 28. april 1976.

(Lovtidende nr. 223)

Sp. 374, 666, 2268, 2895.

A 1017, B 67, C 85.

Loven stadfæstet 10. marts 1982.

(Lovtidende nr. 66)

Folketingsåret 1976-77:

Sp. 1873, 2804.

A 1839

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1983-84: (2. samling)

Sp. 933, 1767, 4324, 4825.

A 3859, B 309, C 169.

Loven stadfæstet 9. maj 1984.

(Lovtidende nr. 193)

Sp. 288, 903, 4831, 4995.

A 1269, B 515, C 287.

Loven stadfæstet 8. juni 1977.

(Lovtidende nr. 278)

Folketingsåret 1988-89: (2. samling)

Sp. 5052, 9321, 9489.

A 3859, B 1229, 1437, C 855.

Loven stadfæstet 24. maj 1989.

(Lovtidende nr. 322)

Folketingsåret 1977-78:

Sp. 138, 336, 3132, 3577.

A 433, B 59, C 103.

Loven stadfæstet 14. december 1977.

(Lovtidende nr. 610)

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 1991, 2800, 8325, 78739.

A 1843, B 675, 775, C 469.

Loven stadfæstet 2. maj 1990.

(Lovtidende nr. 270)

Folketingsåret 1978-79:

Sp. 8194, 8576, 10123, 10351.

A 3297, B 793, C 398.

Loven stadfæstet 26. juni 1957

(Lovtidende nr. 323)

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 6578, 7245, 8628, 9019.

A 7871, B 1165, C 1068.

Loven stadfæstet 6. maj 1993.

(Lovtidende nr. 252)

Folketingsåret 1994-95:

Sp. 4749, 5252, 6082, 6216.

A 3013, B 670, C 489.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 84)

Folketingsåret 1995-96:

Sp. 5455, 5795, 7115, 7395.

A 4783, B 971, C 808.

Loven stadfæstet 12. juni 1996.

(Lovtidende nr. 91)

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 1774, 2437, 2621.

A 2174, B 146, C 277.

Loven stadfæstet 29. december 1997.

(Lovtidende nr. 194)

Folketingsåret 2000-01:

Sp. 1176, 5508, 5690.

A 1329, B 688, C 437.

Loven stadfæstet 31. marts 2001.

(Lovtidende nr. 228)

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v.*Folketingsåret 1998-99:*

Sp. 3576, 4829, 4923.

A 3774, B 441, C 384.

Loven stadfæstet 30. marts 1999.

(Lovtidende nr.212)

Folketingsåret 2001-02:

Sp. 5036, 6657, 7475.

A 5145, 5168, B 809, C 599.

Loven stadfæstet 6. juni 2002.

(Lovtidende nr.420)

Til lovforslag nr. L 54. Skriftlig fremsættelse (6. november 2002)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

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)

(Lovforslag nr. L 54).

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. Det er regeringens mål at få styrket det danske boligmarked. Regeringen har derfor med sit udspil "Vækst og fornyelse på boligmarkedet" fra den 26. august 2002 og med aftalen af 15. oktober 2002 med S, DF, RV og KRF om flere og bedre boliger igangsat en samlet boligpolitisk indsats, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet. Der er enighed om en flerårig indsats for at skaffe flere boliger til unge, flere boliger til handicappede, flere private udlejningsboliger og flere almene boliger, herunder ældreboliger. Det er målet, at der i de kommende 5 år påbegyndes over 20.000 nye boliger årligt.

Lovforslaget er ikke omfattet af aftalen af 15. oktober 2002, men indgår som et led i regeringens indsats for sikre en positiv udvikling i produktiviteten og effektiviteten i byggesektoren.

Lovforslaget indeholder flg. elementer:

1. Udvidelse af bygherrekredsen ved nyetablering af alment byggeri
2. Ændring af klagereglerne i byggeloven og masteloven.

Ad 1. Forslaget om udvidelse af bygherrekredsen ved nyetablering af alment byggeri

Forslaget har til formål at styrke professionaliseringen af bygherren i det almene byggeri, dels gennem udvidelse af bygherrekredsen, og dels gennem øget konkurrence og gennemsigtighed omkring kommunernes tildeling af bygherreopgaver.

Med lovforslaget stilles der fra 2003 krav om udbud af bygherroller og muligheder for at også private bygherrer kan bygge alment.

Ad 2. Forslaget om ændring af klagereglerne i byggeloven og masteloven.

Lovforslaget har til formål at gennemføre regelforenkling og modernisering af klageadgangen på byggelovens og mastelovens område.

Forslaget medfører mindreudgifter til kommunal grundkapital og statslig ydelsesstøtte, der opgjort i nutidsværdi pr. tilsagnsårgang vokser fra ca. 25 mio. kr. i 2003 til ca. 90 mio. kr. i 2006, hvoraf den kommunale mindreudgift vokser fra 5 mill. kr. i 2003 til 33 mill. kr. i 2006.

Forslaget vil medføre en administrativ merbelastning for kommunerne, som foreslås inddækket ved at forhøje det gebyr, som kommunen opkræver i forbindelse med støttesagsbehandlingen. Derudover vil der være statslige merudgifter på 0,1 mio.kr. i 2003 i forbindelse med tilretninger i Erhvervs- og Boligstyrelsens informations- og forvaltningssystem for der støttede byggeri (BOSSINF). Merudgiften i 2003 afholdes af Erhvervs- og Boligstyrelsens driftsbevilling. Herudover skønnes forslaget ikke at have nævneværdige konsekvenser for staten.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Lovforslaget forventes at medføre en ændret fordeling af bygherreopgaverne. Herudover forventes ikke økonomiske eller administrative

konsekvenser for erhvervslivet eller borgerne, ligesom forslaget ikke forventes at have miljømæssige eller EU-retlige konsekvenser.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2003 (Udvidelse af bygherrekredsen) og den 1. april 2003 (Klagebehandling).

Idet jeg henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.