



Fremsat den 27. marts 2019 af transport-, bygnings- og boligministeren (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

(Tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med privat part)

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 115 a indsættes:

»§ 116. Tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, kan tillige gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmotager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt

- 1) samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne og
- 2) tilsagnsmotageren ikke løber unødige risici.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk.

5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, selv om tilsagnsmotageren ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse. Betingelserne, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 2, skal tillige være opfyldt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter stk. 1 og 2 af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.«

2. I § 143, stk. 3, indsættes efter: »115 a, «: »116,«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2019.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Gældende ret
 - 2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser
 - 2.3. Den foreslåede ordning
3. Forholdet til udbudsretten
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer
10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Etablering af blandede boligområder, hvor der er boliger med forskellige ejerformer, og hvor der også er erhverv og offentlige serviceydelser, har været et både politisk og fagligt funderet mål for den nyere byudvikling. Hensigten er at opnå en afbalanceret bolig- og beboersammensætning i det pågældende lokale område og etablere en sammenhæng med øvrige bydele.

Når der er tale om private ejerboliger, udlejningsboliger og andelsboliger samt erhvervslokaler, foregår etablering af disse i tæt samarbejde mellem private investorer. Der findes imidlertid visse barrierer i lov om almene boliger m.v. for etableringen af blandede boligbyggerier indeholdende almene boliger, da disse alene kan opføres, når en almen boligorganisation erhverver en ubebygget grund og herefter opfører almene boliger.

Barriererne betyder, at det er blevet vanskeligt at opføre almene boliger sammen med andre boligformer. Dette er uhensigtsmæssigt og gør sig især gældende i store byer, hvor der er færre og færre byggegrunde.

Lov om almene boliger m.v. stiller en række krav, som almene boligorganisationer skal opfylde ved etablering af nybyggeri, hvor den almene boligorganisation skal fremstå som bygherre, når nyt almenbyggeri skal etableres.

Hvis en almen boligorganisation ikke ubetinget kan erhverve en ubebygget grund, rejses der derfor en række udfordringer, som en almen boligorganisation skal imødekomme for at blive i stand til at etablere almene boliger.

I praksis har man prøvet at løse problemet gennem anvendelse af en række konkret tilpassede modeller, hvilket viser, at der er behov for at skabe en klar juridisk ramme for etablering af alment nybyggeri i situationer, hvor det er nødvendigt for den almene boligorganisation at etablere et sam-

arbejde med en privat part og i yderste tilfælde også erhverve nybyggeriet opført af den private part.

Med lovforslaget ønsker regeringen at styrke opførelse af blandet boligbyggeri ved at fjerne barrierer i lov om almene boliger m.v., som forhindrer, at en almen boligorganisation kan etablere almene boliger med offentlig støtte også i situationer, hvor etablering af almene boliger forudsætter, at boligorganisationen samarbejder med en privat part. Forslaget vil give kommunerne yderligere redskaber til at sikre en varieret boligmasse og lette private aktørers samarbejde med almene boligorganisationer i forbindelse med etablering af almene boliger.

Almene boligorganisationer vil således få mulighed for at etablere almene boliger i samarbejde med en privat part. Med forslaget udvides muligheden for, at almene boligorganisationer kan modtage tilsagn om offentlig støtte, således at tilsagnet kan meddeles ikke alene i situationer, hvor en almen boligorganisation som tilsagnsmodtager står som en selvstændig bygherre, men tillige i situationer, hvor bygherreopgaven varetages i et samarbejde mellem tilsagnsmottagere og en privat part. Der er tale om almene familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Lovforslaget omfatter også andre tilsagnsmottagere, som ifølge lov om almene boliger m.v. kan opføre almene ungdomsboliger og ældreboliger. Der er bl.a. tale om kommuner, regionsråd og selvejende institutioner.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Gældende ret

§ 115 i lov om almene boliger m.v. gør udtømmende op med, i hvilke situationer og hvorledes en almen boligorganisation kan etablere almene boliger med offentlig støtte.

Det følger af § 115, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., at kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelses-

støtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri.

Bestemmelsen indebærer, at offentlig støtte til etablering af almene boliger ved nybyggeri forudsætter, at den almene boligorganisation varetager bygherrerollen. Almene boligorganisationer kan således som udgangspunkt ikke erhverve eksisterende bygninger med offentlig støtte.

Tilsvarende regler gælder for etablering af almene ældreboliger, som etableres af kommuner eller selvejende institutioner, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2, nr. 1, et regionsråds etablering af almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 4, nr. 1, og selvejende institutioners etablering af henholdsvis almene ungdomsboliger efter almenboliglovens § 115, stk. 5, nr. 1, eller universitetsnære almene ungdomsboliger efter almenboliglovens § 115, stk. 6, nr. 1.

For så vidt angår erhvervelse af eksisterende ejendomme med henblik på ombygning til almene boliger, kan en almen boligorganisation som hovedregel kun opnå støtte til erhvervelse af en eksisterende beboelsesejendom, hvis boligorganisationen efter erhvervelsen gennemfører en ombygning/tilbygning til denne.

Almene boligorganisationer har kun i følgende situationer mulighed for at erhverve en eksisterende beboelsesejendom med offentlig støtte:

- ved erhvervelse af en ejendom med henblik på indretning til de i § 109, stk. 1, nævnte familieboliger (boliger på over 115 m² til husstande med mindst 4 medlemmer, hvoraf mindst et husstandsmedlem er stærkt bevægelseshæmmet), jf. § 115, stk. 1, nr. 3, i lov om almene boliger m.v.,
- ved erhvervelse af eksisterende ejendom, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat, at der sker en tilvækst af boenheder, jf. § 115, stk. 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v.,
- ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger, jf. § 115, stk. 1, nr. 5, i lov om almene boliger m.v.,
- ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger, jf. § 115, stk. 1, nr. 7, i lov om almene boliger m.v.

Tilsvarende kan kommuner eller selvejende institutioner etablere almene ældreboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, jf. almenboliglovens § 115, stk. 2, nr. 2.

Efter almenboliglovens § 115, stk. 4, nr. 2, kan et regionsråd etablere almene ældreboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende institutioner, som er etableret efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service.

Selvejende institutioner kan etablere almene ungdomsboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat at der sker en tilvækst af boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 5, nr. 2, eller universitetsnære almene ungdomsboliger ved ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke anvendes til beboelse, jf. almenboliglovens § 115, stk. 6, nr. 2.

Lovgivningen vedrørende alment byggeri forudsætter således, at den almene boligorganisation er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier ved nybyggeri. Det forhold, at en almen boligorganisation er bygherre for et byggeri udelukker ikke, at den almene boligorganisation overdrager en række af sine funktioner som bygherre til en fuldmægtig (administrator). Dette ændrer dog ikke på det faktum, at den almene boligorganisation fortsat optræder som bygherre.

Reglerne udelukker med andre ord, at almene boligorganisationer med offentlig støtte erhverver boliger, som opføres af private bygherrer. Det betyder i praksis, at almene boliger ikke kan blive opført i boligområder, hvor byggegrunde ejes af private personer, og hvor etablering af almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri kun kan ske i et samarbejde mellem boligorganisationen og den private part.

Den gældende lovgivning indeholder kun få muligheder, som de almene boligorganisationer og private bygherrer kan benytte sig af i forbindelse med det samlede byggeri af almene og private boliger.

Ifølge § 11, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kan boligorganisationen etablere og foretage indskud i et selskab, som administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger, private udstøttede andelsboliger samt erhvervsarealer, der ejes af andre end boligorganisationen eller en afdeling af denne. Det er en forudsætning, at boligorganisationen har én eller flere boligafdelinger eller har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse af almene boliger i det boligområde, hvor de nævnte ejendomme er beliggende, og at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens disposition.

De almene boligorganisationer kan således tilbyde en privat grundejer (udvikler), at den almene boligorganisation gennem et selskab står som forretningsfører for opførelsen af det samlede byggeri af almene og private boliger m.v., ligesom parterne kan aftale, at der gennemføres et fælles udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser i forbindelse med blandet byggeri. I sådanne tilfælde vil udbuddene, der vedrører almene boliger formentlig skulle udbydes efter udbudsloven. Den almene boligorganisation eller en afdeling heraf må dog på intet tidspunkt eje - eller økonomisk hæfte for - de dele af byggeriet, der ikke skal indeholde almene boliger.

Det bemærkes desuden, at det er muligt for en almen boligafdeling at erhverve private ejendomme uden offentlig

støtte. Efter § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kan en afdeling således erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsboliger samt parcelhuse, med henblik på etablering af boliger, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter efter § 6, stk. 1, i almenboligloven eller etablering af erhvervsarealer i tilknytning til disse boliger. Erhvervelse forudsætter, at der inden for maksimalt 10 år fra erhvervelsen kan opnås balance mellem udgifter og indtægter. Erhvervelsen kan tillige ske i forbindelse med byfornyelse.

Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i § 115 nævnte forhold, jf. § 143, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.

De gældende regler indeholder en række krav, som en tilsagnsmottager skal opfylde ved etablering af alment nybyggeri.

Kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. indeholder således almindelige bestemmelser for nybyggeri m.v.

Kommunalbestyrelsen har således pligt til at vurdere, om der er behov for nye almene familie- og ungdomsboliger samt ældreboliger, jf. §§ 104 og 105 i lov om almene boliger m.v.

Ifølge § 106 i lov om almene boliger m.v. kan tilsagn om støtte kun gives, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet ikke er påbegyndt.

§ 107 i lov om almene boliger m.v. indeholder regler om betaling af et gebyr til staten og kommunen i forbindelse med etablering af boliger ved nybyggeri.

Almene boligorganisationer kan i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler, jf. § 107 a i lov om almene boliger m.v.

Reglerne om de almene boligernes udformning og indretning m.v. findes i §§ 108-110 i lov om almene boliger m.v.

Ifølge § 108 i lov om almene boliger m.v. skal almene boliger være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligværgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg. Tilsagnsmottager skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om den arkitektoniske bearbejdning af byggeriet, om kvalitetssikring i forbindelse med gennemførelsen og driften af byggeriet, om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi samt om totaløkonomiske vurderinger.

§ 109 i lov om almene boliger m.v. indeholder nærmere regler om boligernes størrelse, mens § 110 indeholder nærmere regler om indretning af ældreboliger.

Efter § 113, stk. 1, fastsætter transport-, bygnings- og boligministeren nærmere regler om de i §§ 103, 104, 106, 107 og 108-110 nævnte forhold.

Det handler om bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v. (støttebekendtgørel-

se), bekendtgørelse nr. 119 af 7. februar 2013 om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) og bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bestemmelserne i kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region, selvejende ældreboliger og selvejende almene ungdomsboliger, jf. § 114 i lov om almene boliger m.v.

Efter § 150 i lov om almene boliger m.v. yder Byggeskade-fondens støtte til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen eller renovering af byggeriet. Fondens formål er yderligere at forestå eftersyn af byggeriet og bidrage til erfaringer om byggeprocessen og byggeriet med henblik på at begrænse byggeskader og medvirke til at fremme kvalitet og effektivitet i byggeriet.

Byggeskadefonden omfatter bl.a. nybyggeri efter §§ 115 og 117, jf. § 151, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v.

Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler for Byggeskadefondens virksomhed, jf. § 160 i lov om almene boliger m.v.

Transport-, bygnings- og boligministeren har udnyttet ovennævnte bemyndigelser og udstedt en række administrative forskrifter med hjemmel i lov om almene boliger m.v.

Overordnet foregår processen vedrørende tilsagn om støtte på følgende måde:

Kommunalbestyrelsens fordeling af støtte til etablering af almene boliger ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. § 104 i lov om almene boliger m.v. Nærmere regler om tildeling af tilsagn om støtte findes i kapitel 6 i støttebekendtgørelsen.

Det er tilsagnsmottageren, dvs. den almene boligorganisation m.v., der indgiver ansøgning om støtte (ansøgnings-skema A) til kommunalbestyrelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 18, stk. 1, 1. pkt.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med tilsagn stille vilkår, herunder særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de stillede betingelser for støtte efter lov om almene boliger m.v. og tilhørende bekendtgørelser samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

Kommunalbestyrelsen meddeler tilsagnsmottageren et skriftligt tilsagn på de betingelser, som følger af lov om almene boliger m.v. og støttebekendtgørelsen.

Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt stille som betingelse, at tilsagnsmottageren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) og Almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) (i

totalentreprise Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT 18)) til grund uden fravigelser.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere stille som betingelse for tilsagn efter § 115 i lov om almene boliger m.v., at tilsagnsmotageren til brug for Byggeskadefondens eftersyn af byggeriet afleverer oplysninger om mangler ved byggeriet, der omfatter en fordeling af manglerne på bygningsdele og en klassificering af manglerne efter alvor, til fonden i forbindelse med afleveringen af byggeriet og senest 2 måneder efter afleveringen.

Kommunalbestyrelsen skal endelig stille som betingelse for tilsagnet, at bygherren skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Byggearbejderne skal udbydes efter reglerne i udbudslovgivningen.

Tilsagnsmotagerens ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) skal indeholde en totaløkonomisk vurdering baseret på anvendelsen af Landsbyggefondens totaløkonomimodel.

Tilsagnsmotageren skal senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) til kommunalbestyrelsen.

Tilsagnsmotageren har således 15 måneder til at forberede byggearbejderne, herunder gennemføre udbud af opgaven.

Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B).

Tilsagnsmotageren skal dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. støttebekendtgørelsens § 22. Hvis den endelige indførelse af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder, kan fristen fraviges.

Den anskaffelsessum for projektet, der er godkendt ved påbegyndelsen, er bindende.

Under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

Tilsagnsmotageren indberetter digitalt byggeregnskabet til kommunalbestyrelsen. Overskrides maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes overskridelsen tilsagnsmotageren og dækkes af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra boligorganisationens egenkapital.

Det bemærkes i den forbindelse, at afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til tilsagnsmotageren for byggesagsadministrationen, jf. § 33,

stk.1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 26. december 2018 om drift af almene boliger m.v.

Tilsagnsmotageren skal digitalt indberette den endelige anskaffelsessum (ansøgningsskema C).

2.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser

Efter lov om almene boliger m.v. kan tilsagnsmotager være almene boligorganisationer, selvejende institutioner, kommuner og regionsråd. Loven forudsætter, at tilsagnsmotageren er bygherre i forbindelse med etablering af offentligt støttede byggerier.

Det betyder, at tilsagnsmotagere ikke kan modtage tilsagn om ydelsesstøtte til et alment byggeri, som opføres af en privat bygherre. Dette forhold indebærer, at tilsagnsmotageren skal udøve bygherrerollen og varetage ansvaret for alle byggeriets faser.

Bygherrerollen er ikke nærmere beskrevet i lov om almene boliger m.v. I bemærkningerne til den nu ophævede lov nr. 1088 af 17. december 2002 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., bygge-loven og lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v. (Udvidelse af bygherre-kredsen til alment byggeri og klagebehandling), jf. Folke-tingstidende 2002-03, tillæg A, side 1150, blev der dog anført, at bygherreopgaven omfatter flere elementer, men hovedopgaven er at være det enkelte byggeris centrale beslutningstager.

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

Når tilsagnsmotager erhverver en byggegrund med henblik på at etablere almene boliger, bliver opgaven vedrørende opførelse af byggeriet sendt i udbud, hvorefter vinderen – en privat entreprenør – opfører byggeriet på baggrund af en entrepriseaftale med tilsagnsmotager.

Almenboliglovens krav om, at det er tilsagnsmotager, der selvstændigt skal varetage bygherrerollen medfører først en række udfordringer i situationer, hvor tilsagnsmotager er nødt til at indgå et samarbejde med en privat part om etablering af almene boliger.

Barrierene gør sig især gældende i byområder, hvor der er mangel på egnede byggegrunde til alment byggeri og hvor det almene byggeri skal ske i tæt sammenhæng med privat byggeri på arealer, der er ejet af en eller flere private grund-ejere (udviklere). Her kan kravene til ejerlejlighedsopdeling og tinglyste klausuler skabe et behov for andre former for samarbejde mellem tilsagnsmotageren og den private part, som betyder, at den private part bl.a. skal varetage opgaver, som er en del af bygherrefunktionen. Denne fleksibilitet mangler i almenboligloven i dag.

Siden vedtagelsen af lovforslaget om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet bolig-sammensætning) i 2015 har kommunalbestyrelserne desu-

den haft mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder. I disse tilfælde har den private grundejer pligt til enten at sikre, at 25 pct. af boligerne er almene boliger eller lade ejendommen forblive ubebygget. Det er i disse situationer den private grundejer, der vælger, hvordan kravet om 25 pct. skal opfyldes. Jo mere almene boliger integreres i byggerierne indeholdende private boliger og/eller erhvervsarealer jo mere øges behovet for fleksible samarbejdsformer.

Ønsket om at etablere blandet boligbyggeri indeholdende almene boliger, ejerboliger, private lejeboliger og/eller erhvervslejemål og endeligt gøre op med fortidens ideal om isolerede og i mange tilfælde ø-lignende bebyggelser med borgere, som ikke kan finde en bolig i andre segmenter af boligmarkedet, hindres således unødigt.

I praksis har lokale aktører (almene boligorganisationer, private grundejere/udviklere og kommuner) søgt at udvikle samarbejdsmodeller, som muliggør etablering af almene boliger også i ovennævnte situationer. Der hersker dog en usikkerhed omkring modellernes lovlighed, som i øvrigt aldrig har været udsat for en domstolsprøvelse.

Bag præmisserne for de gældende regler om etablering af almene boliger ved offentlig støtte, hvorefter bygherrerollen skal varetages af almene boligorganisationer og andre tilsagnsmottagerer selvstændigt, ligger tanken om, at formålet med offentlig støtte til alment boligbyggeri bl.a. er at bidrage til en udvidelse af den eksisterende boligmasse. Hvis boligerne allerede er opført af private bygherrer, er der ifølge tanken ingen grund til at yde offentlig støtte til deres omdannelse til almene boliger.

Desuden er det væsentligt, at tilsagnsmottageren - som skal være driftsherre for byggeriet i hele dets levetid - har den afgørende indflydelse på, at forholdet mellem pris og kvalitet svarer til de behov, som målgruppen for alment byggeri har. Ofte stiller kommunerne yderligere krav til f.eks. byggeriets bæredygtighed, indretning, materialer etc. Det er efter kvalitetssikringsbekendtgørelsen tilsagnsmottageren, der sætter kvaliteten for byggeriet, og sikrer, at den valgte kvalitet føres ud i livet. Denne opgave skal i alle tilfælde forblive hos tilsagnsmottageren.

Når en privat part ønsker at indgå et samarbejde med en tilsagnsmottager med henblik på, at der bliver opført almene boliger og afleveret til tilsagnsmottageren inden boligerne tages i brug, vil der efter ministeriets opfattelse ligeledes ske en udvidelse af boligmassen med boliger, som ikke findes på boligmarkedet, og som ikke nødvendigvis vil blive opført, hvis boligorganisationen eller andre tilsagnsmottagerer ikke får mulighed for at erhverve det med offentlig støtte.

Idet tilsagnsmottagerer også i situationer, hvor de erhverver en ubebygget grund og herefter selvstændigt varetager hele bygherrerollen, under alle omstændigheder skal overlade byggearbejdet til en privat virksomhed udvalgt igennem en udbudsforretning, findes der i forhold til ovennævnte

præmis om, at støttet byggeri kun skal opføres, hvis det udvider boligmassen, ikke at være afgørende forskel mellem den gældende, traditionelle måde at opføre almene boliger, hvor en tilsagnsmottager erhverver en byggegrund og efterfølgende sender entreprisopgaven i udbud med henblik på opførelse af almen boliger, og den situation, hvor den private part selv opfører boliger og i den forbindelse overholder de forpligtelser, der ellers påhviler tilsagnsmottageren efter almenboligloven, herunder udbudsforpligtelsen, og afleverer de nyopførte boliger til tilsagnsmottager. Boligerne er ikke en del af boligmassen på tidspunktet, hvor aftalen om erhvervelse af boliger indgås, og der findes ikke særlige grunde for at forhindre opførelse af almene boliger af en privat part, så længe de krav, der påhviler en tilsagnsmottager efter lov om almene boliger m.v. bliver opfyldt. Hermed tænkes bl.a. på almenboliglovens regler om boligernes finansiering, anskaffelsessum, maksimumsbeløb, indretning, kvalitet, forsikring og udbudspligt.

For så vidt angår de gældende regler, som giver mulighed for at opføre almene boliger sammen med private boliger, jf. pkt. 2.1., har disse efter ministeriets opfattelse i praksis vist sig at mangle den tilstrækkelige fleksibilitet i forhold til ovennævnte situationer, hvor almene boliger skal opføres sammen med private boliger eller erhverv. Samtidig er der et udtalt behov for at afklare almene boligorganisationers og andre tilsagnsmottageres mulighed for at indgå et samarbejde med en privat part med henblik på at skabe boligområder med blandede boligformer og erhverv og hermed fjerne enhver usikkerhed omkring kommunalbestyrelsens adgang til at meddele tilsagn om støtte, selv om almene boliger - i yderste tilfælde - bliver opført af en privat bygherre og afleveret til tilsagnsmottager.

2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen under visse nærmere angivne betingelser får mulighed for at give tilsagn efter almenboliglovens § 115 til etablering af almene boliger ved nybyggeri, når almene boliger etableres i et samarbejde mellem tilsagnsmottageren og en privat part, der opfører de pågældende boliger, og afleverer boligerne til tilsagnsmottager, som herefter tager dem i drift.

Tilsagnet vil kunne blive givet til tilsagnsmottagerer, der er nævnt i § 115, stk. 1, 2, 4, 5 og 6, således at tilsagnsmottagerkredsen ikke vil blive ændret ved forslaget.

Tilsagnet vil forudsætte, at samarbejdet mellem tilsagnsmottageren og den private part er nødvendigt for at etablere almene boliger. Det vil derfor være kommunalbestyrelsen opgave at vurdere, om nødvendighedskravet er opfyldt. Dette krav vil tage udgangspunkt i lovforslagets overordnede mål om at fremme blandet boligbyggeri, som skal forstås som byggeri med forskellige boligformer (almene eller private boliger) og/eller erhverv.

Desuden vil tilsagnet forudsætte, at tilsagnsmottageren, herunder afdeling under opførelse, ikke løber unødige risici. Derfor foreslås det, at tilsagnsmottager i aftalen med den private part skal sikre, at risici, som tilsagnsmottager, her-

under afdelingen under opførelse, bærer, er håndteret på en betryggende måde.

Aftalen skal sikre, at alle krav, som ifølge almenboligloven skal opfyldes i forbindelse med etablering af almene boliger bliver opfyldt uanset, hvordan samarbejdet tilrettelægges. Aftalen skal derfor bl.a. forpligte den private part til at udbyde tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmottager. Omfanget af den private parts pligt til at udbyde opgaven vil svare til tilsagnsmottagers udbudspligt.

Med forslaget er der således ikke tiltænkt nogen ændringer af reglerne, som vedrører tilsagnsmottagers udbudspligt. Kommunalbestyrelsen skal derfor betinge tilsagn efter den foreslåede ordning af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmottager.

Selv om ovennævnte betingelser for etablering af almene boliger i et samarbejde med en privat part bliver opfyldt, forudsætter det stadigvæk, at der som udgangspunkt senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. § 22 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

I visse situationer vil etablering af almene boliger i et samarbejde med en privat part – uanset opfyldelsen af de foreslåede betingelser – dog kunne gennemføres mere fleksibelt, hvis den private part beholder skøde på ejendommen under byggeriets opførelse.

Der er eksempelvis tale om situationer, hvor der er visse tinglyste klausuler eller byggeriets kompleksitet kræver det.

Derfor foreslås det, at kravet om, at tilsagnsmottager skal have skøde på ejendommen, inden byggeriet påbegyndes, i særlige tilfælde kan fraviges, således at tilsagnsmottager først får tinglyst skøde på ejendommen i forbindelse med aflevering af boligerne.

Formålet med forslaget er at sikre mulighed for at etablere blandet boligbyggeri, selv om den private part undtagelsesvist beholder skøde på ejendommen efter byggeriets påbegyndelse, dvs. under opførelsen.

Uanset om det er tilsagnsmottager eller den private part, som har skøde på ejendommen under opførelsen, vil den foreslåede ordning altid forudsætte, at formålet med samarbejde med den private part bl.a. er at fremme opførelse af blandet boligbyggeri.

Den foreslåede ordning vil derfor give mulighed for at meddele tilsagn til etablering af almene boliger, som er en del af et byggeri, som indeholder andre boligtyper og/eller erhvervslokaler. Almene boliger vil i givet fald udgøre en selvstændig ejerlejlighed (almen boligafdeling).

Herudover vil tilsagnet kunne gives i situationer, hvor der kan være tale om en udmatrikuleret grund, således at der ikke foreligger samme fysiske og juridiske barrierer, som gør sig gældende i forhold til ejerlejlighedskonstruktionen. Al-

mene boliger vil i dette tilfælde i princippet kunne opføres af tilsagnsmottager. Når det alligevel er nødvendigt at indgå et samarbejde med den private part for at etablere almene boliger, kan det skyldes det forhold, at alment byggeri er en del af et større byggeforetagende, som omfatter opførelse af private boliger, lejeboliger eller erhvervslokaler. Alment byggeri skal derfor ske i tæt sammenhæng med privat byggeri på arealer, der er ejet af en eller flere private grundejere (udviklere). Den foreslåede ordning vil derfor også kunne anvendes i dette tilfælde.

Den foreslåede ordning vil ikke kunne anvendes til at erhverve et eksisterende byggeri, som er taget i brug. Begrundelsen er, at den offentlige støtte i givet fald ikke går til at udvide boligmassen, men blot at transformere et eksisterende byggeri til almene boliger. Et sådan behov kan imødekommes ved at tilsagnsmottager erhverver ejendommen uden offentlig støtte og omdanner det til alment byggeri, hvilket er nærmere beskrevet ovenfor.

Aftalen, som regulerer samarbejdet mellem tilsagnsmottager og den private part, vil kunne have meget forskelligt indhold beroende på, hvordan parterne konkret fordeler opgaverne mellem sig. Aftaler, som omfattes af den her foreslåede ordning, kan bl.a. indebære, at ejendomsretten til grund og bygning endeligt overdrages til tilsagnsmottager på et senere tidspunkt end tidspunktet for påbegyndelse af byggearbejderne.

For at undgå at tilsagnsmottageren løber en unødigt risiko, bør betalinger fra tilsagnsmottager til den private part forud for at boligerne afleveres til tilsagnsmottageren og endeligt skøde på ejendommen overdrages til tilsagnsmottageren, kun ske mod fuld sikkerhed. Ligeledes bør den private part bære risikoen for overskridelse af den bindende anskaffelsessum/maksimumsbeløbet. Der vil i støttebekendtgørelsen blive fastsat nærmere regler om dette.

Med forslaget vil man ikke ændre på kommunernes praksis for udmøntning af grundkapital, når almene boliger opføres på den traditionelle måde, hvor en tilsagnsmottager erhverver en ubebygget grund og herefter selvstændigt etablerer almene boliger. Mange kommuner udsætter allerede i dag udmøntning af grundkapital for en konkurrence, men det er ikke hensigten med lovforslaget at indføre en egentlig bygherrekonkurrence.

Overdragelsessummens enkelte elementer skal være specificeret og bestå af grundpris, den private parts honorar og dennes faktiske udgifter til de tjenesteydelser og byggearbejder, som har været udbudt for at overholde tilsagnsmottagers udbudspligt.

Specifikation af grundprisen er nødvendig, idet det bl.a. vil give grundlag for, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynspligt kan vurdere, om den aftalte grundpris er rimelig. Kommunalbestyrelsens vurdering af grundprisens rimelighed skal tage udgangspunkt i de lokale grundpriser, men skal også tage højde for grundprisens betydning for gennemførelse af projektet. En for høj grundpris indebærer, at der er

færre midler til selve byggeriet, hvilket negativt kan påvirke konkurrencen, når byggeopgaven sendes i udbud.

Den private parts honorar vil omfatte vederlag for udgifter til ydelser, risikohåndtering, finansiering m.v., dvs. ydelser, som ikke er omfattet af tilsagnsmottagers udbudspligt. Kommunalbestyrelsen skal påse, at honoraret svarer til markedspris.

Bestemmelsen om maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt., skal være overholdt. Kommunalbestyrelsen skal påse, at det fremgår af aftalen med den private part, at tilsagnsmottager aldrig kan komme til at betale mere end den til enhver tid gældende anskaffelsessum for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt. Eventuel overskridelse af prisen skal udredes af den private part.

Idet den samlede pris for byggeriet kan vise sig at være højere end maksimumbeløbet, skal tilsagnsmottager derfor sikre i samarbejdsaftalen, at forskellen dækkes af den private part. I det omfang tilsagnsmottager bliver nødt til at dække forskellen, vil denne skulle dækkes af byggesagshonoraret, evt. suppleret med tilskud fra tilsagnsmottagers egenkapital.

Kommunalbestyrelsen vil i praksis godkende skema A på baggrund af en aftale mellem den private part og tilsagnsmottager. Når den private part har gennemført de nødvendige udbudsforretninger og indgået aftalerne, vil tilsagnsmottager udfylde skema B. Skema C vil blive indberettet af tilsagnsmottager i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Nærmere betingelser for kommunalbestyrelsens tilsagn efter § 115 vil blive fastsat i administrative forskrifter, herunder støttebekendtgørelsen.

Det forudsættes, at aftalen mellem boligorganisation og den private part indgås på vilkår, der svarer til AB18 aftalesættet.

Den særlige bestemmelse i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. om byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter, som afdelinger opført efter den foreslåede ordning skal betale til boligorganisationen for byggeadministrationen, vil finde anvendelse også i forhold til den foreslåede ordning. Det betyder bl.a., at byggesagshonorarets størrelse skal fastsættes efter kosttægteprincippet. Det er kommunalbestyrelsens pligt til at påse, om byggesagshonoraret overholder dette princip.

Almene boliger, som vil blive opført efter den foreslåede ordning, skal opfylde samme krav om kvalitetssikring, som gælder for almene boliger opført på den traditionelle vis, hvor en almen boligorganisation eller en anden tilsagnsmottager er bygherre. Tilsagnsmottager skal derfor sikre, at de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmottager, jf. bekendtgørelse nr. 773 af 27. juni 2011 om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bliver opfyldt af den private part, som vil forestå gennemførelsen af byggeriet.

Desuden skal tilsagnsmottager sikre, at de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmottager efter bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT), bliver opfyldt af den private part.

Endelig skal tilsagnsmottager sikre, at kravet fra § 108, 3. pkt., om totaløkonomiske vurderinger, som nærmere fremgår af § 37, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., ligeledes bliver opfyldt af den private part.

Som en vigtig del af den traditionelle måde at opføre almene boliger på, indgår ordningen vedrørende Byggeskadefonden. Byggeskadefonden dækker op til 95 pct. af udgifterne til udbedring af byggeskader, når der foreligger et revisorattesteret byggeregnskab, jf. § 155, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v.

Det foreslås, at den foreslåede ordning bliver omfattet af Byggeskadefonden. Samtidig vil det indebære, at der skal indbetales et bidrag på 1 pct. af den anskaffelsessum, som senest er godkendt inden byggeriets påbegyndelse, jf. § 156 a, stk. 1, 1. pkt.

Det er en betingelse for Byggeskadefondens dækning, at tilsagnsmottageren bl.a. overholder kvalitetssikringsbekendtgørelsen.

Det er hensigten, at administrative forskrifter gældende for etablering af almene boliger ved nybyggeri, når tilsagnsmottageren selv fremstår som bygherre, vil gælde for etablering af alment nybyggeri, som opføres efter den foreslåede ordning.

3. Forholdet til udbudsretten

En afgrænsning af situationer, hvor nybyggeri i privat regi vil kunne tillades, forudsætter en nærmere stillingtagen til udbudsretlige udfordringer, som nødvendigvis rejser sig i forbindelse med byggearbejderne.

Reglerne om udbud er nærmere fastsat i Udbudsloven, jf. lov nr. 1564 af 15. december 2015, der gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/24/EU af 26. februar 2014 om offentlige udbud og om ophævelse af direktiv 2004/18/EF (EØS-relevant tekst), EU-Tidende 2014, nr. L 94, side 65, og derfor ikke kan indeholde regler, som strider mod direktivet.

Almene boligorganisationer opfattes som ordregivere i Udbudslovens forstand og skal derfor udbyde opgaver i henhold til lovens regler.

Udbudsloven, lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter og støttebekendtgørelsen indeholder ingen regler om adgangen til at delegere udbudsforretningen til private, og der findes ikke øvrige EU-regler af generel karakter herom. Dansk ret er heller ikke til hinder for, at det overlades til en privat bygherre at forestå udbudsforretningen. Det vil dog altid ske på ordregivers ansvar.

I EU-Domstolens praksis findes der visse domme vedrørende muligheden for at tilpligte en privat grundejer til at opfylde de forpligtelser, som ifølge udbudsreglerne påhviler en offentlig ordregiver. Den mest relevante er Ordine-dommen, hvor man i dommen bl.a. har udtalt, at det ikke nødvendigvis er den ordregivende myndighed selv, der skal anvende de i dette direktiv fastsatte fremgangsmåder med hensyn til indgåelse.

”Direktivets effektive virkning tilgodeses fuldt ud ligeså godt, hvis den nationale lovgivning gør det muligt for kommunalforvaltningen at forpligte den grundejer, der er indehaver af tilladelsen, til, ved de aftaler, den indgår med grundejeren at udføre de aftalte arbejder under anvendelse af de i direktivet fastsatte fremgangsmåder, hvilket sker for at opfylde de forpligtelser, der påhviler kommunalforvaltningen i henhold til direktivet. I dette tilfælde skal grundejeren således i henhold til de med kommunen indgåede aftaler, der som modydelse for udførelsen af et offentligt infra- og servicestrukturarbejde fritager ham fra bidraget til infra- og servicestrukturudgifterne, anses for indehaver af en fuldmagt udstedt af kommunen til brug for dette arbejdes udførelse.” (Præmis 100 i EF-Domstolens dom af 12. juli 2001 i sagen C-399/98 (Ordine degli Architetti m.fl. mod Commune di Milano m.fl.))

Udbudsplichten kan således søges opfyldt, så det i kontrakten sikres, at overdrageren gennemfører de nødvendige udbudsforretninger, herunder at disse gennemføres på tilsagnsmottagers vegne.

Tilsagnsmottager skal i samarbejdsaftalen om etablering af almene boliger indgået med en privat part forpligte den pågældende til at udføre de aftalte arbejder under anvendelse af de i udbudsloven fastsatte fremgangsmåder med henblik på at opfylde de forpligtelser, der påhviler tilsagnsmottager i henhold til udbudsloven.

Omfanget af den private parts forpligtelser vil afhænge af den konkrete situation. Afgørende for vurderingen er det tidspunkt, hvor tilsagnsmottagers behov for byggeriet opstår. Behovet kan ikke opstå, før kommunalbestyrelsen har vurderet, at der er behov for almene boliger i det konkrete byggeri.

Hvis købesummen ligger under Udbudslovens tærskelværdier, skal aftalens udbudsretlige konsekvenser vurderes efter Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1410 af 7. december 2007.

Efter § 1, stk. 5, i Lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter forstås ved »bygge- og anlægsarbejder« i overensstemmelse med udbudsdirektivet og forsyningsvirksomhedsdirektivet resultatet af et sæt bygge- og anlægsaktiviteter bestemt til i sig selv at udfylde en økonomisk eller teknisk funktion. Bestemmelsen fortolkes i praksis således, at byggerier opført efter køberens nærmere anvisninger som udgangspunkt falder inden for udbudsloven. I praksis kan den valgte fremgangsmåde med hensyn til en almen boligorganisations anskaffelse af en ny

ejendom indebære, at anskaffelsen skal ske gennem en licitation.

Det fremgår endvidere af § 33, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v., at byggearbejderne vedrørende etablering af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger i henhold til § 115 i lov om almene boliger m.v., skal udbydes efter reglerne i lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter eller Udbudsloven.

Tilsagnsmottageren har således pligt til at udbyde opgaver efter de gældende udbudsregler. Byggearbejderne kan således ikke udføres af tilsagnsmottager i eget regi.

Med forslaget ændres der således ikke på tilsagnsmottagerens udbudsretlige forpligtelser. Det er således et ufravigeligt vilkår for kommunalbestyrelsens tilsagn, at reglerne om udbud overholdes. Det er ikke hensigten med lovforslaget at ændre på det forhold.

Kommunalbestyrelsen skal således kontrollere, om udbudsreglerne er overholdt.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Med lovforslaget fastlægges rammer for fremadrettet at lade private aktører varetage bygherreopgaven ved nybyggeri af almene boliger som led i blandede byggeprojekter. Forslaget skønnes ikke at påvirke kommunernes vurdering af det lokale behov for nyt alment boligbyggeri, men at sikre bedre muligheder for at opnå en hensigtsmæssig ”blandet” byudvikling i kommunen. På den baggrund vurderes lovforslaget ikke at have økonomiske konsekvenser for de offentlige udgifter til støtte til alment byggeri.

Lovforslaget skønnes at medføre begrænsede statslige udgifter til tilretning af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens administrationssystem for almene boliger (BOSSINF-STB). Disse udgifter vil blive afholdt inden for Transport-, Bygnings- og Boligministeriets eksisterende rammer. Forslaget vurderes herudover ikke at have implementeringskonsekvenser for staten.

Lovforslaget sikrer klare rammer for aftalerne mellem tilsagnsansøger (almen boligorganisation mv.) og den private part, som kommunerne skal vurdere i forbindelse med meddelelse om støttetilsagn (skema A) til fx en almen boligorganisation. Herudover påvirker forslaget ikke den kommunale støttesagsbehandling. På den baggrund vurderes lovforslaget ikke at have implementeringskonsekvenser for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske og implementeringsmæssige konsekvenser for regionerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervs- livet m.v.

Lovforslaget forventes at skabe større gennemsigtighed omkring risici og administrative byrder for alle aktører, såvel den private part, den almene aftalepart og andre, der deltag er i et byggeprojekt med såvel private som almene boliger, og hvor en privat aktør fremadrettet varetager bygherre- rollen for de almene boliger. Herudover vurderes lovforsla- get ikke at medføre økonomiske og administrative conse- kvenser for erhvervslivet.

Det er Transport-, Bygnings- og Boligministeriets vurde- ring, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative conse- kvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljømæssige conse- kvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvende- lse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksom- heder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af al- mindelig økonomisk interesse 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form af kompensation for en tjenesteydelse af almin- delig økonomisk interesse ikke er underlagt forhåndsanmel- delsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overens- stemmelse med Kommissionens afgørelse. Med forslaget ændres ikke på den gældende model for finansiering af al- mene boliger. Reglerne om kommunernes grundkapital samt statens ydelsesstøtte m.v. vil således finde anvendelse på samme måde som reglerne gælder, når almene boligorgani-

sationer opfører almene boliger på den traditionelle måde, dvs. køb af en ubebygget grund med følgende entrepriser.

9. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslag har i perioden den 15. november 2018 til den 16. december 2018 og fra den 25. februar 2019 til den 4. marts 2019 været sendt i høring hos følgende myn- digheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Alzhei- merforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Bedre Psykiatri, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesociete- tet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handica- porganisationer, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Centrale Handicapråd, DI, Digitaliseringsstyrelsen, EjendomDan- mark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervsstyrelsen, Finans Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Dan- ske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af boliger for ældre og enlige, Forsikring og Pension, Frivilligrådet, Hus- leje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, In- stitut for Menneskerettigheder, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Landsbyggefon- den, Lejernes Landsorganisation i Danmark, LOS, OK-Fon- den, Psykiatrifonden, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, SAND De hjemløses Landsorganisation, SBI/AAU (Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet), Selveje Danmark, SFI – Det Nationale Forsk- ningscenter for Velfærd, Sind, Socialchefforeningen, Social- pædagogernes Landsforbund, TEKNIQ, Udbetaling Dan- mark og Ældre Sagen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringkonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for er- hvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for er- hvervslivet	Større gennemsigtighed omkring blan- dede private og almene byggerier	Ingen
Administrative konsekvenser for bor- gerne	Ingen	Ingen

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Almene boligorganisationer anses for at være omfattet af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.</p> <p>Afgørelsen fastsætter, på hvilke betingelser statsstøtte ydet i form for kompensation for en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse ikke er underlagt forhånds anmeldelsespligten efter traktatens artikel 108, stk. 3, da den kan anses for at være forenelig med traktatens artikel 106, stk. 2.</p> <p>Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse. Med forslaget ændres ikke på den gældende model for finansiering af almene boliger. Reglerne om kommunernes grundkapital samt statens ydelsesstøtte m.v. vil således findes anvendelse på samme måde, som reglerne gælder, når almene boligorganisationer opfører almene boliger på den traditionelle måde, dvs. køb af en ubebygget grund med følgende entrepriser.</p>	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/Går videre end minimumskrav i EU-regulering	JA	NEJ X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Kommunalbestyrelsen kan ifølge § 115, stk. 1, nr. 1, i lov om almene boliger m.v. give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri. Bestemmelsen gør således udtømmende op med, i hvilke situationer og hvorledes en almen boligorganisation kan etablere almene boliger ved nybyggeri med offentlig støtte.

Efter § 115, stk. 2, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, herunder almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der etableres ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 4, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til disses etablering ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 5, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af almene ungdomsboliger, der etableres ved nybyggeri.

Efter § 115, stk. 6, nr. 1, i lov om almene boliger m.v., kan kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, der støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og som etableres ved nybyggeri.

Det foreslås i § 116, stk. 1, at tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, tillige kan gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem en tilsagnsmottager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt

- 1) samarbejdet er nødvendigt for at fremme blandet boligbyggeri og
- 2) tilsagnsmottager ikke løber unødige risici.

Med forslaget får kommunalbestyrelsen mulighed for at give tilsagn om ydelsesstøtte efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, til etablering af almene boliger (familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger, herunder universitetsnære ungdomsboliger) ved nybyggeri i et samarbejde mellem tilsagnsmottager og en privat part, der skal opføre almene boliger og aflevere det til tilsagnsmottager.

Tilsagnsmottagere kan således være en almen boligorganisation (etablering af almene familie-, ungdoms- og ældreboliger), jf. § 115, stk. 1, kommuner og selvejende institutioner (almene ældreboliger), jf. § 115, stk. 2, et regionsråd (almene ældreboliger), jf. § 115, stk. 4, og selvejende institutioner (almene ungdomsboliger og universitetsnære almene ungdomsboliger), jf. § 115, stk. 5 og 6.

Efter den gældende § 106 i lov om almene boliger m.v. kan tilsagn om støtte kun gives, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Bestemmelsen afspejler almenboliglovens hovedprincip vedrørende støtte til opførelse af nye støttede boliger, som forudsætter, at byggearbejder omfattet af tilsagnet ikke må være påbegyndt. Det foreslås, at hovedprincippet fastlagt i § 106 også skal gælde for byggeri, som opføres efter den foreslåede § 116, stk. 1.

Det betyder, at kommunalbestyrelsen kun vil kunne meddele tilsagn om ydelsesstøtte, hvis de byggearbejder, som omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt. Samarbejdsmodeller, hvor den private bygherre allerede har opført dele af byggeriet, før en aftale med tilsagnsmottageren om færdiggørelse og overdragelse af byggeriet indgås, vil således ikke være omfattet af den foreslåede ordning.

Samarbejde skal forstås som et aftaleretligt forhold mellem tilsagnsmottager og privat part, som nærmere regulerer parternes rettigheder og pligter i forbindelse med byggeriets opførelse.

Det foreslåede § 116, stk. 1, nr. 1, indebærer, at kommunalbestyrelsens tilsagn forudsætter, at samarbejdet mellem tilsagnsmottager og den private part er nødvendigt for at etablere almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri.

Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal vurdere, at der er behov for at etablere almene boliger med henblik på at fremme blandet boligbyggeri, og at dette behov ikke kan opfyldes uden den private parts medvirken.

Hvis der findes andre muligheder for at opføre almene boliger, som kommunalbestyrelsen finder egnede, f.eks. byggegrunde, hvis ejere er villige til at sælge grunden til en almen boligorganisation, og som kan fremme blandet boligbyggeri, vil den foreslåede ordning som udgangspunkt være unødvendig. Derfor vil det også indgå i vurderingen, hvor stor andel almene boliger udgør i boligområdet eller bydelen. Et boligområde eller en bydel kan ikke defineres ud fra indbyggertal eller antal boliger. Det overlades til kommunalbestyrelsen til at vurdere, hvordan og i hvilket omfang almene boliger skal "blandes" med andre boligtyper.

Kommunalbestyrelsen skal i sin vurdering således primært lægge vægt på, om der er behov for at etablere almene boliger med henblik på at sikre blandet boligbyggeri.

Desuden skal kommunalbestyrelsen i vurderingen inddrage årsagen til, at tilsagnsmottager ikke kan erhverve en ubegyndt grund.

Endvidere skal det indgå i vurderingen, om boligerne opføres som led i en lokalplans krav om at 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger.

Kommunalbestyrelsen skal også vurdere, om der foreligger noget omgælseshensyn, som taler imod meddelelse af tilsagnet. Der kan eksempelvis tale om, at tilsagnsmottageren har afhændet en ubebygget grund til en privat part og i den forbindelse indgår en samarbejdsaftale om etablering af almene boliger.

Det forudsættes, at samarbejdet mellem tilsagnsmottager og den private part baseres på en samarbejdsaftale, der sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger.

Kommunalbestyrelsens tilsagn vil således altid forudsætte, at boligerne opfylder alle krav, som gælder for etablering af almene boliger.

Det handler bl.a. om § 107 i lov om almene boliger m.v., som indeholder regler om betaling af et gebyr til staten og kommunen i forbindelse med etablering af boliger ved nybyggeri. Denne vil således også omfatte opførelse af boliger efter den foreslåede ordning.

Ligesom i dag vil tilsagnsmottager endvidere i aftalen kunne stille krav om, at den private part i forbindelse med udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser anvender sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler, jf. § 107 a i lov om almene boliger m.v.

De gældende regler om de almene boligernes udformning og indretning m.v. i §§ 108-110 i lov om almene boliger m.v. vil ligeledes finde anvendelse.

Det samme gælder for administrative forskrifter fastsat af transport-, bygnings- og boligministeren efter § 113, stk. 1.

Det bemærkes, at bestemmelserne i kapitel 8 i lov om almene boliger m.v. finder tilsvarende anvendelse på almene ældreboliger, som ejes af en kommune eller en region, selvejende ældreboliger og selvejende almene ungdomsboliger, jf. § 114 i lov om almene boliger m.v.

De krav, som fremgår af de af transport-, bygnings- og boligministerens fastsatte nærmere regler, jf. bl.a. bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., bekendtgørelse om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi (IKT) og bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri m.v. og ombygninger efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal også opfyldes, når nybyggeriet opføres efter den foreslåede ordning.

Kommunalbestyrelsen fordeling af støtte til almene boliger skal stadigvæk ske på baggrund af en samlet vurdering af situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, jf. § 104 i lov om almene boliger m.v. Nærmere regler om tildeling af tilsagn om støtte findes i kapitel 6 i støttbekendtgørelsen.

Det er tilsagnsmodtager, der skal indgive ansøgning om støtte (ansøgningsskema A) til kommunalbestyrelsen, jf. støttebekendtgørelsens § 18, stk. 1, 1. pkt.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med tilsagn stille vilkår, herunder særlige vilkår, som det konkrete projekt måtte give anledning til. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de stillede betingelser for støtte efter lov om almene boliger m.v. og tilhørende bekendtgørelser samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.

Kommunalbestyrelsen kan herefter meddele tilsagnsmodtager et skriftligt tilsagn på de betingelser, som følger af lov om almene boliger m.v. og støttebekendtgørelsen.

Byggeskadefonden vil også omfatte nybyggeri efter den foreslåede ordning. Tilsagnsmodtager skal sikre, at de krav, som Byggeskadefonden stiller i forhold til etablering af almene boliger, når disse etableres af almene boligorganisationer m.v., bliver opfyldt, uanset hvilken samarbejdsform der er valgt.

Kommunalbestyrelsen skal stille som betingelse for tilsagn efter § 115 i lov om almene boliger m.v., at samarbejdsaftalen sikrer, at den private part til brug for Byggeskadefondens eftersyn og den efterfølgende drift af byggeriet afleverer al projekt- og kvalitetssikringsmateriale samt drifts- og vedligeholdelsesplaner og øvrig dokumentation i forbindelse med opførelsen, herunder tilsyns- og afleveringsprotokoller til tilsagnsmodtageren i forbindelse med afleveringen af byggeriet og senest 2 måneder efter afleveringen.

Kommunalbestyrelsen skal endelig stille som betingelse for tilsagnet, at aftalen sikrer, at den private part skal vedlægge beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Tilsagnsmodtagers ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) skal fortsat indeholde en totaløkonomisk vurdering baseret på anvendelsen af Landsbyggefondens totaløkonomimodel.

Tilsagnsmodtageren skal i overensstemmelse med de gældende regler senest 15 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for godkendelse af en anskaffelsessum (ansøgningsskema B) til kommunalbestyrelsen.

Tilsagnsmodtageren skal dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. støttebekendtgørelsens § 22. Hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmodtageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres, kan fristen udskydes. Det samme gælder, hvis den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlej-

ligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder, kan fristen fraviges.

Under byggeriets eller arbejderne gennemførelse fører kommunalbestyrelsen sædvanligt tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

Tilsagnsmodtageren skal indberette digitalt byggeregnskab til kommunalbestyrelsen. Tilsagnsmodtager skal sikre, at en overskridelse af maksimumsbeløbet efter kapitel 4, afholdes af den private part.

Det bemærkes i den forbindelse, at afdelinger under opførelse betaler byggesagshonorar og bestyrelsesudgifter til boligorganisationen for byggesagsadministrationen, jf. § 33, stk.1, i bekendtgørelse nr. 1226 af 26. december 2018 om drift af almene boliger m.v.

Tilsagnsmodtageren skal digitalt indberette den endelige anskaffelsessum (ansøgningsskema C).

Tilsagnsmodtager skal i samarbejdsaftalen sikre, at den private part gør tilsagnsmodtager skadefri i tilfælde af, at tilsagnsmodtager ifalder ansvaret for den private parts manglende opfyldelse af udbudspligten.

Kommunalbestyrelsen vil kunne stille de betingelser, som kommunalbestyrelsen allerede i dag kan stille, når den tager stilling til ansøgning om tilsagn til etablering af almene boliger ved nybyggeri, jf. §§ 30-32 i bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger m.v.

Det vil stadigvæk være kommunalbestyrelsens pligt at påse, at de forpligtelser, der efter denne lov påhviler en tilsagnsmodtager i forbindelse med etablering af almene boliger ved nybyggeri bliver opfyldt. Selv om byggeriet opføres i et samarbejde med et privat part, skal det således sikres i samarbejdsaftalen, at de forpligtelser, som tilsagnsmodtager efter reglerne for etablering af almene boliger har, bliver opfyldt af den private part.

Købesummens enkelte elementer skal være specificeret med henblik på at give kommunalbestyrelsen det tilstrækkelige beslutningsgrundlag, når kommunalbestyrelsen skal tage stilling til tilsagnet. Derfor skal købesummen specificeres og bestå af grundpris, den private parts honorar og den private parts faktiske udgifter til de tjenesteydelser og byggearbejder, som har været udbudt.

Prisen for byggeriet skal således fastsættes som bestående af tre dele:

- Grundpris.
- Betaling til den private part for udvikling m.v.
- Resultater for udbudte arbejder samt udgiften til ikke-udbudte arbejder.

Bestemmelsen om maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, jf. § 115, stk. 10, 1. pkt., skal være overholdt. Dette gælder også for opfyldelse af kravene, som gælder for opførsel af almene boliger. De skal ligeledes være sikret.

Det foreslåede § 116, stk. 1, nr. 2, indebærer, at tilsagnsmotageren ikke skal løbe unødige risici. Dette gælder for hele processen vedrørende etablering af de pågældende boliger. Bestemmelsen fastsætter ikke nogen tidsmæssig grænse for risikovurderingen. Der vil altid være om en konkret vurdering, hvilke risici tilsagnsmotageren skal påtage sig og hvordan disse risici skal håndteres. Bestemmelsen antager, at etablering af almene boliger i samarbejde med privat part er et mere kompleks byggeforetagende, da det typisk handler om samtidig eller successiv opførelse af flere boligformer med flere investorer, hvilket kan øge byggerisici.

For at undgå, at tilsagnsmotageren løber en unødigt risiko bør betalinger fra tilsagnsmotager til den private part forud for boligerne afleveres til tilsagnsmotageren og endeligt skøde på ejendommen overdrages til tilsagnsmotageren kun ske mod fuld sikkerhed. Eksempelvis vil en deludbetaling, som ikke modsvarer af modtagelsen af (del)leverancer, garantier eller anden sikkerhed, kunne indebære en unødigt risiko. Tilsvarende vil kunne gøre sig gældende, hvis tilsagnsmotageren påtager sig en risiko for gennemførelsen af den ikke-almene del af byggeriet, der består af almene og private boliger.

Det foreslås i § 116, stk. 2, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan give tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, selv om tilsagnsmotager ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse.

Efter de gældende regler skal tilsagnsmotageren have skøde på ejendommen og stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet, jf. i § 22 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen. Denne frist kan udskydes, hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmotageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres. Desuden kan fristen tillige udskydes, hvis tilsagnsmotageren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at kravet om, at tilsagnsmotager skal have skøde på ejendommen, inden byggeriet påbegyndes, i særlige tilfælde kan fraviges, således at tilsagnsmotager først får tinglyst skøde på ejendommen i forbindelse med aflevering af boligerne.

Hermed åbnes mulighed for at etablere almene boliger i situationer, hvor det almene byggeri opføres af den private part i henhold til en aftale med tilsagnsmotager og afleveres til tilsagnsmotager efter opførelsen, selv om den private part har skøde på ejendommen efter byggeriets påbegyndelse, dvs. under opførelsen.

Som særlige tilfælde skal forstås situationer, hvor de krav, som fremgår af det foreslåede § 116, stk. 1, er opfyldt, men hvor tilsagnet kan ikke meddeles, idet tilsagnsmotager ikke kan få skøde på ejendommen inden byggeriets påbegyndelse. Det kan eksempelvis være på grund af tinglyste klausuler, eller situationer, hvor byggeriets kompleksitet, herunder integration med de private boliger og erhverv, indebærer, at den private part har skøde på hele byggeriet under opførelsen.

Det foreslås i § 116, stk. 2, 2. pkt., at betingelserne, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 2, skal være opfyldt, når der i særlige tilfælde gives tilsagn efter § 115, stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, selv om tilsagnsmotager ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse. Det skal således være nødvendigt at indgå samarbejde med privat part med henblik på at fremme blandet boligbyggeri og tilsagnsmotager skal ikke løbe unødige risici.

Bestemmelsen forudsætter, at samarbejdsaftalen sikrer overholdelse af denne lovs regler for etablering af almene boliger.

Tilsagnsmotager vil stadigvæk være ansvarlig for overholdelse af de forpligtelser, som påhviler en tilsagnsmotager, når denne etablerer almene boliger ved nybyggeri. Det handler bl.a. om almenboliglovens regler om finansiering, anskaffessum, maksimumsbeløb, indretning, kvalitet, forsikring og udbudspligt.

Tilsagnsmotager vil således være ansvarlig over for kommunalbestyrelsen i forhold til opfyldelse af de krav vedrørende etablering af almene boliger, som enten fremgår af lov om almene boliger m.v. eller er stillet af kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af tilsagnet.

Når kravet om skøde fraviges, vil grundlaget for risikostyring og risikohåndtering ændres, især i forhold til finansiering af byggeriet. Enhver betaling inden byggeriet er afleveret og tinglyst skøde på ejendommen skal sikres på en forsvarlig måde, f.eks. ved uigenkaldelig bankgaranti. Det vil være den private part, der som udgangspunkt bærer ansvaret for finansierings- og opførelsesrisici.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til det foreslåede § 116, stk. 1.

Det foreslås i § 116, stk. 3, at kommunalbestyrelsen skal betinge de tilsagn, der er nævnt i de foreslåede stk. 1 og 2, af, at den private part forpligter sig til at udføre de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren. Samarbejdsaftalen skal således forpligte den private part til at udbyde alle tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder i henhold til udbudsreglerne gældende for tilsagnsmotageren. Kommunalbestyrelsen skal derfor stille som et ufravigeligt krav, at aftalen forpligter den private part til at opfylde de udbudsretlige forpligtelser, der efter reglerne i denne lov, støttebekendtgørelsen og udbudslovgivningen påhviler tilsagnsmotager.

Den private parts udbudspligt vil afhænge af den konkrete situation og kan derfor variere fra sag til sag. Med forslaget

er der således ikke tiltænkt nogen ændringer af reglerne, som vedrører tilsagnsmottagers udbudspligt. Tilsagnsmottager skal således enten selv opfylde sin udbudspligt eller sikre, at den private part gør det på vegne af tilsagnsmottager. Det bemærkes, at en privat parts varetægelse af udbudsforretningen sker på tilsagnsmottagers vegne og derfor vil udbudsforretningen altid ske på tilsagnsmottageres ansvar. Tilsagnsmottager skal derfor sikre i samarbejdsaftalen, at den private part holder tilsagnsmottager skadefrit i tilfælde af, at der bliver rejst krav mod tilsagnsmottager som ordregiver på grund af manglende overholdelse af udbudsreglerne.

Det forventes, at forslaget vil øge mulighederne for etablering af blandet boligbyggeri bestående både af private og almene boliger samt erhverv.

Til nr. 2

Efter den gældende bestemmelse i § 143, stk. 3, fastsætter transport-, bygnings- og boligministeren nærmere regler om de i §§ 115, 115 a, 117, 128 a, 130, stk. 2, 131, 136, 137, 140, 142 og 142 b nævnte forhold.

Det foreslås, at bestemmelsen udvides, således at denne også omfatter den foreslåede § 116.

Bemyndigelsen vil blive udmøntet til at tilpasse reglerne i administrative forskrifter, herunder bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Ministeren vil i støttebekendtgørelsen fastsætte regler om, at kravet om skøde på ejendommen kan fraviges i forbindelse med anvendelse af den foreslåede ordning. De regler for etablering af almene boliger, som i støttebekendtgørelsen gælder for etablering af almene boliger ved nybyggeri, vil udvides til at omfatte situationer, hvor etablering af almene boliger sker i et samarbejde med en privat part. Det handler om reglerne om finansiering, anskaffelsessum, maksimumsbeløb, indretning, kvalitet, forsikring og udbudspligt samt betingelser for tilsagn om støtte.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2019.

Det foreslås, loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, da lov om almene boliger m.v. ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 115 a indsættes:

»§ **116.** Tilsagn efter stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, kan tillige gives til etablering af almene boliger i et samarbejde mellem tilsagnsmotager og en privat part, der opfører de pågældende boliger, såfremt

- 1) samarbejdet er nødvendigt for at etablere boligerne og
- 2) tilsagnsmotageren ikke løber unødige risici.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilsagn efter stk. 1, nr. 1, stk. 2, nr. 1, stk. 4, nr. 1, stk. 5, nr. 1, og stk. 6, nr. 1, selv om tilsagnsmotageren ikke har skøde på ejendommen under boligernes opførelse. Betingelserne, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 2, skal være opfyldt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal betinge tilsagn efter stk. 1 og 2 af, at den private part udfører de aftalte arbejder i henhold til de udbudsretlige forpligtelser, som påhviler tilsagnsmotageren.«

2. I § 143, *stk. 3*, indsættes efter: »115 a,«: »116,«.

§ 143...

Stk. 2. ...

Stk. 3. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om de i §§ 115, 115 a, 117, 128 a, 130, stk. 2, 131, 136, 137, 140, 142 og 142 b nævnte forhold.