



Fremsat den 10. december 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

Forslag

til

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

(Blandet boligsammensætning)

§ 1

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1630 af 26. december 2013, § 5 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og senest ved § 2 i lov nr. 742 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, nr. 4, udgår »og«.
2. I § 1, stk. 2, nr. 5, ændres »planlægningsarbejdet.« til: »planlægningsarbejdet, og«.
3. I § 1, stk. 2, indsættes som nr. 6:
»6) at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.«
4. I § 11 a, nr. 2, indsættes efter »f.eks. boligformål,«: »herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,«.
5. I § 11 b, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »anvendelsesformål,«: »herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål,«.
6. I § 15, stk. 2, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:
»9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.«.
Nr. 9-25 bliver herefter nr. 10-26.
7. I § 48 indsættes som stk. 4:
»Stk. 4. Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 9.«

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 1609 af 26.

december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændring:

1. Efter § 119 før overskriften til § 120 indsættes:

»§ 119 a. Kommunalbestyrelsen i kommuner med stor befolkningstilvækst, jf. stk. 3, kan med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, hvis området er lokalplanlagt til almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9 i lov om planlægning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.

Stk. 3. Ved kommuner med stor befolkningstilvækst forstås kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks Befolkningfremskrivning 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 kan for alle almene boligtyper højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Kommunen skal på anmodning fra ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, samt at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i det pågældende område.

Stk. 5. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118,

stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1.

Stk. 6. §§ 120-126 finder anvendelse for lån efter stk.1.

Stk. 7. Lån efter stk. 1 kan ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Rammen fordeles til kommuner som nævnt i stk. 3 efter ministeren for by, bolig og landdistrikters nærmere bestemmelse.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsætter forslag om revision af loven i folketingsåret 2024-2025.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Planlægning for almene boliger
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Lovforslagets indhold
 - 2.2. Ekstra grundkøbslån til almene boliger
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Lovforslagets indhold
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Miljømæssige konsekvenser
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte organisationer og myndigheder m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Indledning

Det er afgørende for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så de sociale grupper ikke bor adskilte fra hinanden. Regeringen finder det derfor vigtigt, at der i alle dele af byen er en varieret og alsidig beboersammensætning. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

Som en del af aftalen om finansloven for 2015 er regeringen, Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti derfor enige om, at kommunerne skal have bedre muligheder for at udvikle byer med en blandet boligsammensætning.

Regeringen ønsker på denne baggrund at ændre lov om planlægning (planloven) således, at kommunerne får bedre mulighed for at sikre en mere blandet boligsammensætning, og foreslår at give kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Regeringen foreslår endvidere at ændre lov om almene boliger, således at de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst får mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån til etablering af almene boliger i lokalplanlagte boligområder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet.

Det fremgår af Finanslovsaftalen for 2015, at planlægningsmuligheden for almene boliger indføres som en 10-årig forsøgsordning, og at grundkøbslån kan ydes af kommunerne inden for en samlet ramme på 500 mio. kr., som kan anvendes over 10 år. Det foreslås derfor, at ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsætter forslag om revision af loven i folketingsåret 2024-2025. Begrundelsen herfor er, at aftaleparterne i første omgang ønsker mulighederne iværksat

med henblik på at se effekten heraf, inden det eventuelt gøres til permanente muligheder.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Planlægning for almene boliger

2.1.1. Gældende ret

Landets kommuner fastlægger i kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Det er her, at kommunen bl.a. tager stilling til ny udlægning af områder til boligformål eller andre formål som f.eks. erhverv. I kommuneplanen kan der desuden være en politisk målsætning om f.eks. at fremme alment boligbyggeri.

Efter planlovens § 11 a skal kommuneplanen indeholde retningslinjer, herunder for beliggenheden af områder til forskellige by- og boligformål, detailhandelsstruktur, beliggenhed af virksomheder og erhverv, naturbeskyttelsesinteresser m.v. Efter planlovens § 11 b skal kommuneplanen fastsætte rammer for indholdet af lokalplanlægningen for enkelte af kommunens arealer, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål, områder for blandede byfunktioner og bebyggelsesforhold.

Lokalplanen regulerer den præcise og konkrete anvendelse af mindre områder og er den eneste plantype, som er direkte bindende for grundejerne. Lokalplanen kan ikke gå ud over de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Hvis et område i kommuneplanen er udlagt til erhverv, kræver det en ændring af kommuneplanen, før der kan vedtages en lokalplan, der udlægger området til boliger. Kommunalbestyrelsen har efter planloven ret til at udarbejde og ændre kommune- og lokalplaner, når den skønner et behov herfor, f.eks. hvis kommunalbestyrelsen ønsker at byudvikle et konkret areal.

På den anden side har kommunalbestyrelsen også i visse tilfælde pligt til at udarbejde en lokalplan, f.eks. før større bygge- og anlægsarbejder kan gennemføres.

En politisk målsætning i kommuneplanen om almene boliger kan i dag ikke gennemtvinges i lokalplanen. Formålet med planloven er efter lovens § 1, stk. 1, at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Planlovens formål er således i dag at regulere anvendelse af arealer, og det er efter de gældende regler ikke muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte bestemmelser i en lokalplan, der regulerer ejer- og brugerforhold.

Planlægning efter planloven er erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt, og da den hidtidige lovlige anvendelse ikke indskrænkes.

Efter planlovens § 48, stk. 1 og 2, 1. pkt., kan en ejer, når en lokalplan helt eller delvist har forbeholdt en ejendom til offentligt formål forlange ejendommen eller den del, der er forbeholdt offentlige formål, overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten for kommunen gælder dog kun, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. bestemmelsens stk. 3. Såfremt en lokalplan alene forbeholder en del af en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget, hvis restejendommen som selvstændig ejendom ikke kan udnyttes på en rimelig måde, jf. stk. 2, 2. pkt.

Offentligt formål er ikke nærmere afgrænset i planloven og kan omfatte flere af emnerne i lokalplankataloget i § 15, stk. 2. Offentligt formål kan f.eks. være rekreative arealer, legepladser, parkeringsarealer, veje, idrætsanlæg, skoler m.v. Det er ikke krav, at det er kommunalt. Et offentligt formål kan således godt være statsligt eller blive varetaget af private. Overtagelsespligten påhviler dog altid kommunen.

Det følger dog af taksationspraksis, at overtagelsespligt efter § 48 ikke er begrænset til offentligt formål. Selv om en ejendom udlægges til privat anvendelse, kan der efter en konkret vurdering være grundlag for at anvende bestemmelsen analogt. Der er f.eks. eksempler på overtagelsespligt for arealer udlagt til parkeringsarealer, fællesarealer eller andre friarealer, som ifølge lokalplanen skal friholdes for bebyggelse. Sådanne private arealudlæg kan i særlige tilfælde være lige så indgribende over for ejeren som udlæg til offentligt formål.

Såfremt en lokalplan forbeholder en ejendom helt eller delvist til et offentligt formål, er det hensynet til, at ejeren kan udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde, der er afgørende for, om kommunen skal overtage ejendommen. Udgangspunktet for vurderingen heraf er en sammenligning af forholdene før og efter lokalplanens vedtagelse. Det er ikke et krav, at realisering af lokalplanen er aktuel eller umid-

delbart forestående på tidspunktet for ejerens fremsættelse af begæring om overtagelse.

Efter planlovens § 50 er det taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der dels afgør berettigelsen af et krav om overtagelse, dels fastsætter erstatningen.

Efter almenboligloven findes følgende typer af almene boliger; almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene boliger til særlig udsatte grupper.

2.1.2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget skal give kommunalbestyrelserne mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Med forslaget udvides formålet i planloven derfor til også at fremme alsidighed i boligsammensætningen i byerne gennem planlægning for almene boliger.

Planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 2, foreslås udvidet, så det er muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte retningslinjer for almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i kommuneplanen, ligesom § 11 b, stk. 1, nr. 1, efter forslaget ændres, så kommunalbestyrelsen kan fastsætte rammer for almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Kommunalbestyrelsen gives dermed mulighed for at planlægge for almene boliger i forbindelse med inddragelse af bynære arealer i landzone til byzone, forudsat at dette ikke strider mod overordnede statslige interesser, hvorved forstås interesser, som rækker ud over kommunens indbyggere. Efter planlovens § 29, stk. 1, skal miljøministeren gøre indsigelse mod kommuneplanforslag, der strider mod overordnede interesser. Miljøministeren offentliggør hvert fjerde år en oversigt over de statslige interesser i kommuneplanlægningen, jf. planlovens § 2 a.

Det vil også være muligt for kommunalbestyrelsen at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde eller områder udlagt til offentligt formål (bl.a. byomdannelse-områder, der ikke i forvejen er udlagt til boligformål) til et boligområde med almene boliger. Planlægningsmuligheden vil også gælde for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der er planlagt til blandet bolig og erhverv. Begrundelsen herfor er, at der kan være mange nedslidte erhvervsområder, som står foran en omdannelse til boligformål.

Endelig suppleres lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, med en mulighed for kommunalbestyrelsen for at stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

Begrænsningen på op til 25 pct. foreslås indsat for, at der ikke kan fastsættes krav i planlægningen om, at hele områder skal udlægges til almene boliger. Begrænsningen er således foreslået for at understøtte formålet med forslaget om at udvikle byområder med en varieret og alsidig boligsammensætning.

Det skal understreges, at lovforslaget ikke ændrer ved, at der som hidtil ved almindelige aftaler mellem kommune og grundejere kan opføres almene boliger i områder, der er udlagt til boligformål generelt.

Det vil også i samme omfang som hidtil være muligt for kommune og grundejer/bygherre at aftale den nærmere placering af bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Muligheden for at planlægge for almene boliger gælder for både privat og offentligt ejede grunde samt grunde ejet af halvoffentlige selskaber.

Som nævnt er det ikke efter den gældende lov muligt at regulere ejer- og brugerforhold. Sigtet med forslaget er generelt at give mulighed for, at kommunalbestyrelsen i lokalplanlægningen for nye boligområder kan fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal udgøres af almene boliger. Kommunalbestyrelsen får dermed med forslaget i et nærmere afgrænset omfang mulighed for at regulere ejer- og brugerforhold i planlægningen.

Boligmassen er ikke direkte defineret i lovforslaget, jf. også nedenfor i de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 6, men kan afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret fastsættes som antal af boliger eller etageareal.

Lovforslaget indebærer ikke, at det bliver muligt via lokalplanen at tvinge en grundejer til at sælge den del af grunden, der udlægges til almene boliger. Det bemærkes, at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uhindret, også ved salg af grunden. En erhverver af grunden vil ved en ændret anvendelse være forpligtet til at overholde den gældende lokalplan, der med lovforslaget kan indeholde krav om almene boliger. Efter lov om almene boliger m.v. gælder normalt et krav om, at den almene boligafdeling skal eje grunden, hvor boligen opføres.

Det er forventningen at kommunerne, når der planlægges for almene boliger, – ved aftale eller på anden betryggende måde – sikrer sig, at der er en almen boligorganisation, som i praksis vil realisere en lokalplanen ved at overtage grunden og bygge alment.

Hvis kommunalbestyrelsen på tidspunktet for realiseringen af lokalplanen mod forventning ikke ønsker eller ikke kan give tilsagn til den almene boligorganisation med henblik på opførelse af almene boliger, kan grundejeren komme i en økonomisk u hensigtsmæssig situation, fordi ejendommen eller en del heraf ikke vil kunne afhændes til den almene boligorganisation samtidig med, at ejeren ikke selv kan realisere lokalplanen.

Hvis en sådan situation måtte opstå, vil der således gøre sig de samme beskyttelseshensyn gældende, som begrundet den kommunale overtagelsespligt i § 48 i relation til planlægning for offentlige formål.

Det forslås derfor, at bestemmelserne i overtagelsesreglen i planlovens § 48, stk. 1-3, også skal finde anvendelse ved lokalplanlægning for almene boliger, således at en ejer, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Bestemmelsen i planlovens § 50 om, at det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør berettigelsen af et krav om overtagelse og fastsætter erstatningen, vil også omfatte overtagelsespligten efter det foreslåede stk. 4.

Det forventes desuden, at der inden planlægning for almene boliger – som ved anden planlægning i dag – sker en forhandling mellem grundejere (som også kan være kommunen), udviklere mv. og kommunen som planmyndighed, om den konkrete placering af de almene boliger. Dette i lighed med de forhandlinger, der f.eks. allerede i dag sker om placering af fællesanlæg (veje, stier, fælleshuse, parkering og haveanlæg m.v.), hvor der efter sådanne forhandlinger sker en økonomisk udligning mellem grundejerne. Denne forhandling vil sædvanligvis også omfatte fastlæggelsen af bebyggelsesprocenten.

Det forventes endvidere, at kommunalbestyrelsen naturligvis er indstillet på at realisere lokalplanen efter dennes vedtagelse, og således meddele de nødvendige tilsagn til opførelse af nye almene boliger. Viser det sig af forskellige årsager, at det ikke er muligt at realisere lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen – som ved anden planlægning – ændre lokalplanen til en anden anvendelse.

Forslaget berører alene muligheden for at planlægge for almene boliger, mens den almindelige regulering af almene boliger fortsat sker efter lov om almene boliger m.v., herunder i forhold til hvad der anses for at være en almen bolig. Forslaget vil herudover ikke indebære, at der kan opføres boliger med bestemte huslejeniveauer.

Lovforslaget berører ikke de rettigheder, som beboerne i almene boliger i øvrigt har efter lov om almene boliger m.v., herunder i forhold til køb af boligerne.

Som nævnt i indledningen er der tale om en forsøgsordning, der løber i 10 år. Der kan foretages en foreløbig evaluering af forsøgsordningen efter 5 år.

2.2. Ekstra grundkøbslån til almene boliger

2.2.1. Gældende ret

Almene boliger er støttede boliger, som skal stilles til rådighed for alle borgere til en rimelig husleje, og som dermed kan bidrage til en alsidig boligsammensætning.

Begrebet almen bolig dækker over forskellige boligtyper – almene familieboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene ungdomsboliger jf. almenboliglovens §§ 3-5.

Som udgangspunkt er finansieringen af alment nybyggeri, der har fået tilsagn om støtte i perioden 2013-2016, som følger:

- Beboerindskud på 2 pct.
- Kommunal grundkapital på 10 pct.
- Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 88 pct.

Grundkapital stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

Foruden beboerindskud betaler beboerne som udgangspunkt en ydelse på ca. 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus det løbende bidrag. Ydelsen indekseres herefter i 45 år. Foruden denne beboerbetalning betaler beboerne de løbende driftsudgifter til vedligeholdelse, periodiske fornyelser, renovation, skatter og afgifter, administration m.v.

Forskellen mellem beboerbetalningen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte.

Det er kommunerne, der alene har kompetence til at meddele tilsagn om støtte til nyt byggeri.

Anskaffelsessummerne i det almene byggeri er reguleret af et maksimumsbeløb, der bestemmer den øvre grænse for, hvor dyrt der må bygges pr. m². De samlede anskaffelsesudgifter udgøres af grundudgifter (grundkøbesum, byggemodning, tilslutningsudgifter, m.v.), entrepriseudgifter, rådgivnings- og finansieringsomkostninger samt gebyrer m.v. Formålet med maksimumsbeløbet er at undgå dyrt byggeri af hensyn til huslejen.

I udgangspunktet er det en betingelse for den offentlige støtte, at maksimumsbeløbet ikke overskrides.

Det bindende maksimumsbeløb for anskaffelsesudgiften på alment byggeri trådte i kraft 1. januar 2004.

Der er fastsat forskellige maksimumsbeløb, idet der er differentieret mellem familieboliger og ældre-/ungdomsboliger, mellem etagebyggeri og tæt-lavt byggeri samt mellem Hovedstadsregionen og forskellige dele af provinsen ligesom maksimumsbeløbet reguleres med pris- og lønudviklingen.

2.2.2. Lovforslagets indhold

Med det formål at opnå en alsidig boligsammensætning foreslås det at give de store bykommuner med en markant befolkningstilvækst mulighed for at yde et ekstra grundkøbslån med henblik på etablering af almene boliger i lokalplanlagte boligområder, hvor grundudgifterne ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumsbeløbet.

Grundkøbslånet skal dække den del af grundudgifterne, som ligger ud over, hvad der normalt medtages i anskaffelsesudgiften og således normalt muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet. Det ekstra grundkøbslån skal derfor alene kunne dække forskellen mellem 'normale' grundudgifter for alment byggeri og de samlede grundudgifter vedr. det pågældende aktuelle areal. En 'normal' grundudgift foreslås i forlængelse heraf defineret som 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, der på påbegyndelsestidspunktet er gældende for almene familieboliger. Definitionen foreslås at gælde for alle typer almene boliger, dvs. foruden familieboliger også for ældre- og ungdomsboliger.

Grundkøbslånet foreslås herefter højst at kunne udgøre forskellen mellem denne 'normal' udgift og de samlede grundudgifter vedr. den aktuelle grund.

Grundkøbslånet ydes rente- og afdragsfrit i 50 år. Herefter tilbagebetales lånet til kommunen via en lejeforhøjelse for beboerne i de almene boliger, svarende til betingelserne for kommunernes grundkapitalindskud i det almene byggeri.

Lånet indgår ikke i beregningen af beboernes husleje i de første 50 år.

Med henblik på at undgå prisovervæltning kan der ikke gives grundkøbslån i forbindelse med grunde, som allerede er lokalplanlagt til almene boliger i henhold til den foreslåede planlægningsmulighed i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, jf. lovforslagets § 1, nr. 6.

Det er endvidere en betingelse for at meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, at antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. på tilsagnstidspunktet.

For at begrænse risikoen for at almene boligorganisationer med støtte fra kommunerne betaler mere end markedsprisen, skal kommunen overfor ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne dokumentere, at prisen på en byggegrund er markedskonform, og at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt ville kunne opnås på andre arealer i det pågældende område.

Da hensigten er at understøtte byudviklingen i byer med stort pres på boligmarkedet foreslås det, at muligheden for at give et ekstra grundkøbslån begrænses til kommuner, hvor der i perioden 2014-2025 ifølge Danmarks Statistiks Befolkningfremskrivning 2014 kan forventes en befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer. Herved afgrænses muligheden til de største byområder – nemlig København, Aarhus, Odense, Aalborg og Frederiksberg.

Endelig foreslås med henblik på samlet at begrænse den yderligere støtte til almene boliger at fastsætte en samlet ramme på 500 mio. kr., inden for hvilken de nævnte kommuner kan yde grundkøbslån. Rammen fordeles til de omfattede kommuner i forhold til befolkningstilvæksten korriigeret for forskelle i maksimumsbeløbet.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Det vil være frivilligt for kommunalbestyrelserne, om de vil benytte sig af de muligheder, som forslaget om at planlægge for almene boliger giver. Den del af lovforslaget, der ændrer planloven, indebærer således ikke økonomiske konsekvenser for kommunerne.

Forslaget om at kunne yde grundkøbslån indebærer, at de omfattede kommuner i en periode på 10 år kan yde sådanne lån inden for en ramme på 500 mio. kr. Det er frivilligt for kommunerne, om de vil benytte sig af denne mulighed. De kommuner, der vælger at benytte muligheden, skal selv finansiere lånet ved et træk på deres kassebeholdning (likvide aktiver). Der vil således kunne være en samlet kommunal merudgift på op til 500 mio. kr. frem til og med 2024.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for staten og regioner.

De økonomiske konsekvenser af lovforslagets del om grundkøbslån skal forhandles med KL.

Forslaget om at kunne planlægge for almene boliger vil alene medføre administrative konsekvenser for kommunerne i det omfang planlægningsmuligheden anvendes.

Forslaget om grundkøbslån vurderes ikke at have administrative konsekvenser for kommunerne.

Lovforslaget har ikke nævneværdige administrative konsekvenser for staten og regioner

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Da forslaget om at planlægge for almene boliger alene giver mulighed for at planlægge for områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål, vil ændringen ikke have økonomiske konsekvenser for grundejere, byggherrer, udviklere m.v.

Forslaget om grundkøbslån har ikke økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

5. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget vedr. grundkøbslån, jf. lovforslagets § 2, indeholder bestemmelser om overdragelse af udførelsen af tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse til virksomheder, jf. 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 2012/21/EU (EUT L 7 af 11.1.2012, s. 3).

Det er vurderet, at nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.

8. Hørte organisationer og myndigheder m.v.

Et udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning (planlægning for almene boliger i nye boligområder) har i perioden fra den 17. november 2014 til den 24. november 2014 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

3F – Fagligt Fælles Forbund, Advokatfirmaet Henning Moritzen, Advokatrådet/Advokatsamfundet, Affald Danmark, Akademikernes Centralorganisation, Akadimirådet, ATV Akademiet for de tekniske videnskaber, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Akademisk Arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Antenne-, Satellit- og Kabel-tv-branchens Fællesorganisation, Arkitektforbundet, Arkitektforeningen, Arkitektskolen i Århus, Asfaltindustrien, Batteriforeningen, Bekæmpel-sesmiddelrådets medlemmer, Benzinforhandlernes Fælles repræsentation, Biokemisk Forening, BL – Danmarks almene Boliger, Boxer TV ApS, Branchen Forbruger-Elektronik (BFE), Branchearbejdsmiljørådet Jord til Bord, Brancheforeningen

SPT, Bryggeriforeningen, By & Havn, BYFO – Foreningen for ejere af private fredede ejendomme i Danmark, Bygherreforeningen, Byggeskadefonden, Byggesocietet, Bygningsskulptur Danmark, Bæredygtigt Landbrug, Canal Digital Danmark A/S, Campingrådet, Center for Kultur og Oplevelsesøkonomi, Centralforeningen af Autoreparatører i Danmark (CAD), Centralorganisationen af industriansatte i Danmark (CO-industri), Centralorganisationernes Fællesudvalg (CFU), Coop Danmark, DAKOFA (Dansk Kompetencecenter for Affald), Danmarks Apotekerforening, Danmarks Cykel Union, Danmarks Fiskeriforening, Danmarks Idrætsforbund, Danmarks Jægerforbund, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Rederiforening, Danmarks Sportsfiskerforbund, Danmarks Statistik, Danmarks Tekniske Universitet, Danmarks Vindmølleforening, Dansk Akvakultur, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Autogenbrug, Dansk Automobil Sports Union (DASU), Dansk Blindesamfund, Dansk Botanisk forening, Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Byplanlaboratorium, Dansk Camping Union, Dansk Cyklistforbund, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Energi Brancheorganisation, Dansk Entomologisk Forening, Dansk Erhverv, Dansk Erhvervsfremme, Dansk Fjernvarme, Dansk Fåreavl, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Journalistforbund, Dansk Kano- og Kajak Forbund, Dansk Juletræsdyrkerforening, Dansk Landboudom, Dansk Landbrugsrådgivning (DLBR), Dansk Land- og Strandjagt, Dansk Landskabsarkitektforening, Dansk Magisterforening, Dansk Metal, Dansk Mode og Textil, Dansk Navigatørforening, Dansk Ornitologisk Forening, Dansk Pelsdyravlerforening, Dansk Planteværn, Dansk producentansvarssystem (DPA-System), Dansk Retspolitisk Forening, Dansk Sejlunion, Dansk Skovforening, Dansk Solvarme Forening, Dansk Sportsdykker Forbund, Dansk Supermarked I/S, Dansk Standard, Dansk Transport og Logistik, Dansk Vand- og Spildevandsforening, Dansk Vandrelaug, Danske Advokater, Danske Anlægsgartnere, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Dagbladsforening, Danske Designere, Danske Døves Landsforbund, Danske Handicaporganisationer, Danske Havne, Danske Maritime, Danske Maskinstationer og Entreprenører, Danske Mediers Forum, Danske Overfladebehandlere, Danske Regioner, Danske Revisorer, Danske Råstoffer, Danske Specialmedier, Danske Speditører, Danske Svineproducenter, Danske Udlejere, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, De Danske Skytteforeninger, De Samvirkende Købmænd, DELTA, Den Danske Dyrlægeforening, Den Danske Landinspektørforening, Den Danske Nationalkomité for Geologi, Det Centrale Handicapråd, Det Danske Fjerkræråd, Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning – KOORA, Det Ny Public Service-råd, Det Økologiske Råd, Det Økonomiske Råd, DHI, Dk4, DONG Energy, DR, Dyrenes Beskyttelse, EHS Foreningen af el-overfølsomme, Ejendomsforeningen Danmark, Ellen Margrethe Basse, Aarhus Universitet, Elretur, Energinet.dk, Energi- og Oliemarked.dk, Erhvervslejernes Landsorganisation og Storkøbenhavns Erhvervslejer Forening, FAB – Foreningen af byplanlæggere, Feriehussudlejernes Brancheorganisation, Ferskvandsfiskeriforeningen, Finansrådet, For-

brugerrådet, FORCE Technology, Forenede Danske Antennelæg (FDA), Foreningen Bevaringsværdige Bygninger, Foreningen af Bæredygtige Byer og Bygninger, Foreningen af Danske Biologer, Foreningen af Danske Brøndboere, Foreningen af Danske Interaktive Medier (FDIM), Foreningen af Danske Kraftvarmeverker, Foreningen af Danske Privathavne, Foreningen af Forlystelsesparker i Danmark, Foreningen af Fredningsnævnsformænd i Danmark og disses suppleanter, Foreningen af Lystbådehavne i Danmark, Foreningen af Miljø-, plan- og naturmedarbejdere i det offentlige (EnviNa), Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen for Dansk Internet Handel, Foreningen Vandværker i Danmark Foreningen Digitale Publicister, Foreningen for Danmarks Fiskemel- og Fiskeolieindustri, Foreningen Ugeaviserne, Forsikring og Pension, Friluftsrådet, Fritidshusenes Landsforening, GI - Genvindingsindustrien, Godkendt Teknologisk Service – GTS, Gold FM/Klassik FM APS, Green Network, Greenpeace Danmark, Grønne Familier, Hedeselskabet, Helle Tegner Anker, Københavns Universitet, HK Handel, HK Danmark, HK-Kommunal, HORESTA, Høreforeningen, Håndværksrådet, Ingeniørforeningen IDA, Institut for Center Planlægning, ICP A/S, International Transport Danmark (ITD), I/S DIGI-TV, ITEK, Kalk- og Teglværksforeningen, Kanal Hovedstaden Kanal 23, Kolonihaveforbundet, KL, Kommunalteknisk Chefforening, Kommunekemi A/S, Kunstakademiets Arkitektskole, Kyst, Land & Fjord, Københavns Energi, Københavns Kommune – Center for byudvikling, Københavns Universitet, Landbrug & Fødevarer, LandBoUngdom, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen af Danske Mælkeproducenter, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Landsforeningen for Gylleramte, Landsforeningen Levende Hav, Landsforeningen Praktisk Økologi, Landsforeningen Ældre Sagen, LO, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lægemiddel- og Industriforeningen (LIF), Lægeforeningen, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Nordicom, Mejeriforeningen, Miljøbevægelsen NOAH, Miljøpartiet de Grønne, Mobilskabet 3, MTG A/S, Nationalpark Thy, Nationalpark Mols Bjerger, Nationalpark Vadehavet, Natur og Ungdom, Natur- og Miljøklagenævnet, Novo Nordisk A/S, Parcelhusejernes Landsforening, Peter Pagh Københavns Universitet, Plastindustrien, Praktiserende Landinspektørers Forening, Radio 100 FM, Radio 2, Radio Pop FM, Radio 24syv, RealDania,

Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Reno-Sam, ReturBat, RUC – Roskilde Universitetscenter, Rådet for Danske Cam-pister, Rådet for Større Badesikkerhed, Sammenslutningen af Danske Småøer, SBS-Net, SBS Radio A/S, SBS TV A/S, Skovdyrkerforeningerne, Skov & Landskab (Københavns Universitet), Småskovforeningen Danmark, Spildevands-teknisk Forening, Statens Byggeforskningsinstitut (Aalborg Universitet), Stofa A/S, Syddansk Universitet, TDC, Teknologirådet, Teknologisk Institut, Telekommunikationsindus-trien, Trolle Advokatfirma, TV Midt Vest, TV Syd, TV2 Bornholm, TV2/Danmark A/S, TV2 Fyn, TV2 Lorry, TV2 Nord, TV2 Østjylland, TV 3 A/S, Verdensnaturfonden (WWF), Verdens Skove, Viasat, Videnscenter for Landbrug, Visit Denmark, WAOO, Wonderful Copenhagen, Uniscrap, YOUSEE, Ældresagen, Økologisk Landsforening, Ålborg Portland, Aalborg Universitet, Aarhus Universitet, samt alle kommuner og alle regioner.

Et udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (grundkøbslån og blandet boligsammensætning) har i perioden fra den 19. november 2014 til den 25. november 2014 været sendt til høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademisk Arkitektforening, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, ATP-ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskade-fonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Danske arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Ælde-råd, Danske Ud-lejere, De Samvirkende Invalideorganisationer DSI, Det centrale Handicapråd, Ejendomsforeningen Danmark, Fi-nansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI, Foreningen til boliger for ældre og enlige, Frederiksberg Kom-mune, Forsikring og Pension, Husleje- og Beboerklagen-ævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Køben-havns Kommune, KL, Landsbyggefonden, Landsforeningen Ældre Sagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Oden-se Kommune, O. K. -fonden, Organisationen af Selvejende Institutioner, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rådet for Socialt Udsatte, Statens Byggeforskningsinstitut, Ældre-mobiliseringen, Aalborg Kommune, Aarhus Kommune.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Kommunale merudgifter til grundkøbslån for de omfattede kommuner, hvis de anvender muligheden.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen af betydning generelt. Det vil være frivilligt for kommunerne, om de vil benytte sig af de muligheder, som lovforslaget giver. Forslaget vil derfor alene medføre administrative konsekvenser for kommunerne i det omfang planlægningsmuligheden anvendes.

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget vedr. grundkøbslån, jf. lovforslagets § 2 indeholder bestemmelser, der omfatter af Kommissionens afgørelse af 20. december 2011 om kompensation til virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse. Det er vurderet, at de nævnte bestemmelser i lovforslaget er i overensstemmelse med Kommissionens afgørelse.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og 2

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af ændringerne i nr. 3, hvorefter der foreslås indsat et nyt nummer i formålsbestemmelsens opregning af hensyn og interesser, som loven navnlig tilsigter at varetage.

Til nr. 3

Planlovens § 1 indeholder lovens formål, som efter stk. 1 er at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. I bestemmelsens stk. 2 er det opregnet, hvilke nærmere hensyn loven særligt tager sigte på.

Det er ikke efter den gældende planlov muligt at lægge vægt på ejer- og brugerforhold i planlægningen. Kommunalbestyrelsen kan således f.eks. ved udlægning af arealer til et nyt boligområde fastsætte lokalplanbestemmelser om den nærmere anvendelse af arealerne og bebyggelsens udformning og omfang m.v., jf. lovens § 15, stk. 2, mens det er udelukket at fastsætte bestemmelser om, at en del af bebyggelsen skal forbeholdes boliger til udlejning, være ejerboliger eller på anden vis begrænses til en bestemt ejer- eller brugerreds. Det er således ikke i dag i planlægningen muligt at stille krav om almene boliger.

Efter almenboligloven findes følgende typer af almene boliger: almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene boliger til særlig udsatte grupper.

Det foreslås, at der i planlovens § 1, stk. 2, indsættes et nyt nummer, således at det at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem planlægning for almene boliger i byerne bliver en del af opregningen af hensyn i lovens formålsbestemmelse.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med de foreslåede bestemmelser i lovforslagets § 1, nr. 4-6, hvorefter

ter det vil blive muligt i den kommunale planlægning at fastsætte bestemmelser om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4-6.

Forslaget tilsigter ikke i øvrigt nogen ændring i gældende ret for så vidt angår inddragelsen af ejer- og brugerforhold i planlægningen.

Den foreslåede udvidelse af lovens formål har således en relativt begrænset rækkevidde, idet udvidelsen alene vil have betydning for de foreslåede bestemmelser om almene boliger, herunder som grundlag for kommunalbestyrelsernes efterfølgende konkrete administration af disse regler.

Til nr. 4

Planlovens § 11 a indeholder en opregning af aktiviteter og interesser m.v., som kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for. Bl.a. skal kommuneplanen ifølge den gældende lovs § 11 a, nr. 2, indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til forskellige byfunktioner som boliger, erhverv, offentlige institutioner, service og byomdannelse-områder.

Det foreslås, at bestemmelsen i nr. 2 udvides til også at omfatte retningslinjer for områder til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

Med forslaget bliver det således muligt at indsætte retningslinjer i kommuneplanen, som planloven ikke efter de gældende regler giver mulighed for.

Såfremt en kommunalbestyrelse i lokalplanlægningen således ønsker at anvende muligheden for at fastsætte krav om almene boliger, skal der i kommuneplanen være optaget retningslinjer herom.

Til nr. 5

Efter planlovens § 11 b skal kommuneplanen indeholde rammer for indholdet af lokalplanlægningen for de enkelte dele af kommunen, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål, områder for blandede byfunktioner og bebyggelsesforhold.

Det foreslås, at bestemmelsen i planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 1, hvorefter der fastsættes rammer med hensyn til fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål, udvi-

des til også at omfatte muligheden for at fastsætte rammer for almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.

Med forslaget bliver det således muligt at indsætte en kommuneplanramme i kommuneplanen, som planloven ikke efter de gældende regler giver mulighed for.

Bestemmelsen finder alene anvendelse ved rammer for områder, der ikke allerede lovligt anvendes til boligformål eller er lokalplanlagt til boligformål.

Der vil således kunne fastsættes rammer for uplanlagte områder, hvor der ikke allerede lovligt er opført boligbebyggelse, f.eks. bynære områder i landzone, og for områder, som i en gældende lokalplan, byplanvedtægt m.v. er udlagt til en anden anvendelse end boligformål, f.eks. nedslidte erhvervsområder i byerne, eller områder udlagt til offentligt formål (bl.a. byomdannelseområder, der ikke i forvejen er udlagt til boligformål).

Planlægningsmuligheden vil således også gælde for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der er planlagt til blandet bolig og erhverv. Det vil sige, at det afgørende vil være, hvorvidt der sker lovlig anvendelse af ejendommene til boligformål. Det indebærer, at der ikke kan planlægges for almene boliger på de arealer indenfor et givent lokalplanområde med blandet bolig og erhverv, hvor der allerede er lovligt eksisterende boliger eller planlagt herfor.

Planlægningsmuligheden vil også kunne anvendes ved udmåntningen af rammelokalplaner.

Til nr. 6

De forhold, som en kommune kan regulere gennem lokalplanlægning, fremgår af lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, som indeholder en udtømmende opregning af de emner, der med bindende virkning kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan således alene lokalplanlægge for forhold, som har hjemmel i § 15, stk. 2.

Som eksempler på forhold, der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan kan nævnes områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, anvendelse af de enkelte bygninger, udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, friholdelse af bebyggelse og bevaring af bebyggelse.

Da det er et helt generelt princip i planloven, at der ikke kan reguleres ejer- og brugerforhold i planlægningen, er det ikke i dag muligt at fastsætte krav om, at et bestemt areal skal udlægges til almene boliger. Planlægning for almene boliger forudsætter således særskilt hjemmel hertil i lokalplankataloget.

Det foreslås, at der som nyt nr. 9 indsættes en bestemmelse om, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om, at op til 25 pct. af boligmassen, som lokalplanen giver mulighed for, skal udgøres af almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

Efter almenboligloven findes følgende typer af almene boliger: almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, herunder almene plejeboliger og almene boliger til særlig udsatte grupper.

Den foreslåede bestemmelse giver alene mulighed for, at der kan lokalplanlægges for op til 25 pct. af boligmassen i det samlede lokalplanområde. Anvendelse af bestemmelsen vil således forudsætte, at kommunalbestyrelsen i lokalplanen tager stilling til, hvor stor den samlede boligmasse kan være, f.eks. ved at der i lokalplanen fastsættes præcise bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7.

Planlægningsmuligheden giver kommunalbestyrelsen fleksibilitet i planlægningen. Boligmassen er således ikke direkte defineret i lovforslaget, men kan afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov konkret fastsættes som antal af boliger eller etageareal. Begrundelsen herfor er, at der i forskellige kommuner kan være forskellige planlægningsforhold.

Lovforslaget tilsidesætter ikke principper og bestemmelser i planloven, herunder planlovens almindelige ekspropriationsbestemmelse. Planlægning efter den foreslåede udvidelse vil således være erstatningsfri regulering på lige fod med anden planlægning.

Bortset fra den foreslåede specifikke mulighed for at fastsætte i krav i lokalplaner om, at op til 25 pct. af boligmassen skal udgøres af almene boliger, sker der ikke ændringer i det almindelige princip om, at der i lokalplaner ikke kan fastsættes bestemmelser om bestemte ejer- og brugerforhold.

Til nr. 7

Efter planlovens § 48, stk. 1 og 2, 1. pkt., kan en ejer, når en lokalplan har helt eller delvist har forbeholdt en ejendom til offentligt formål forlange ejendommen eller den del, der er forbeholdt offentlige formål, overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten for kommunen gælder dog kun, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. bestemmelsens stk. 3. Såfremt en lokalplan alene forbeholder en del af en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget, hvis restejendommen som selvstændig ejendom ikke kan udnyttes på en rimelig måde, jf. stk. 2, 2. pkt. Der henvises i øvrigt til afsnit 2.1.1. i forslagens almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at der som stk. 4 indsættes en bestemmelse om, at overtagelsesreglerne i stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger.

Hensynet bag bestemmelsen er, at grundejer kan komme i den situation, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde, fordi kommunalbestyrelsen ikke kan give tilsagn om økonomisk støtte, eller fordi der ikke er en almen boligorganisation, der vil købe grunden. Grundejeren kan i denne situation rammes på samme måde, som hvis kommunen har udlagt arealet til offentlige formål.

Bestemmelsen i planlovens § 50 om, at det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør berettigelsen af et krav om overtagelse og fastsætter erstatningen vil også omfatte overtagelsespligten efter det foreslåede stk. 4.

Lovforslaget ændrer i øvrigt ikke overtagelsesreglen, og gældende praksis tilsidesættes ikke.

Til § 2

Til nr. 1

Med henblik på at skabe en varieret boligsammensætning foreslås det i *stk. 1*, at kommuner med stor befolkningstilvækst og dermed stort pres på boligmarkedet får mulighed for at yde et særligt grundkøbslån i forbindelse med køb af grund med henblik på etablering af alment byggeri i lokalplanlagte boligområder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for rammerne af maksimumsbeløbet.

Der kan ydes grundkøbslån til de etableringsmuligheder, der er omfattet af lovens § 115 og § 117. Det vil sige etablering af almene boliger ved nybyggeri, ved ombygning til andre typer almene boliger og ved erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme. Der kan gives tilsagn om lån til etablering af almene familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger efter § 115 og selvejende ungdomsboliger efter § 117.

Det er op til kommunen at beslutte, om der skal ydes et sådant grundkøbslån, ligesom det er kommunen, som vurderer, hvilke allerede lokalplanlagte boligområder hvor der er behov for at skabe en varieret boligsammensætning. Det er ligeledes kommunen, som selv skal finansiere et grundkøbslån ved et træk på deres kassebeholdning (likvide aktiver). Kommunerne har således ikke adgang til at lånefinansiere et grundkøbslån til almene boliger.

I *stk. 2* foreslås, at det er en betingelse, at området er lokalplanlagt til boligformål. Ved den foreslåede ændring af § 15, stk. 2, i lov om planlægning, jf. lovforslagets § 1, nr. 6, er det foreslået, at kommunalbestyrelsen i lokalplaner kan fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. På den baggrund foreslås, at såfremt en grund er udlagt i henhold til denne bestemmelse, kan der ikke også ydes grundkøbslån hertil.

Det er endvidere en betingelse for at meddele tilsagn om grundkøbslån, at antallet af ledige boliger i kommunen ikke overstiger 2 pct. på det tidspunkt, hvor tilsagnet meddeles. Det foreslås, at antallet af ledige boliger opgøres efter bestemmelsen i § 115, stk. 7, 2. pkt. Det fremgår her, at antallet af ledige boliger udgøres af ledige familie- og ungdomsboliger, som medfører lejetab samt at antallet opgøres som det samlede antal ledige almene familie- og ungdomsboliger og ledige ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter almenboligloven eller tidligere love om boligbyggeri.

I *stk. 3* foreslås det, at kommuner med stor befolkningstilvækst skal forstås som kommuner, der i henhold til Dan-

marks Statistiks befolkningsfremskrivning 2014 vil opleve en befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer i perioden 2014-2025. Som følge heraf vil følgende kommuner være omfattet af ordningen: København, Århus, Odense, Ålborg og Frederiksberg Kommuner.

Grundkøbslånet skal ikke dække den del af grundudgiften, som normalt kan omfattes af maksimumsbeløbet. Maksimumsbeløbet er differentieret efter geografi og efter boligtype, dvs. om der er tale om familieboliger, ældreboliger eller ungdomsboliger. Beløbet forhøjes med et energitillæg differentieret efter, om der er tale om etagebyggeri eller lavt byggeri. Det er maksimumsbeløbet på byggeriets påbegyndelsestidspunkt, der er gældende og som anskaffelsessummen skal holdes inden for. Der henvises til bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 om støtte til almene boliger, § 13 samt bilag 4 og 5.

I *stk. 4* foreslås, at grundkøbslånet højst kan udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, der er gældende for almene familieboliger og den samlede grundudgift i forbindelse med den pågældende grund. Maksimumsbeløbet for familieboliger foreslås således at gælde for alle almene boligtyper, dvs. også for ungdoms- og ældreboliger.

Baggrunden for at anvende maksimumsbeløbet for familieboliger generelt er, at der er fastsat et højere maksimumsbeløb for ungdomsboliger og ældreboliger, som afspejler, at byggeomkostningerne pr. m² er højere for disse boligtyper end for familieboliger og således ikke er en følge af højere grundudgifter. På den baggrund er det ikke hensigtsmæssigt at lægge maksimumsbeløbet for disse boligtyper til grund for beregning af en 'normal'-grundudgift. Tilsvarende gælder for energitillægget, at det er indført som følge af nye energikrav i BR10, og således heller ikke kan henføres til grundprisen.

De samlede grundudgifter udgøres af grundkøbesummen, sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter, andre omkostninger og skatter m.v., jf. også vejledning om offentlig støtte til almene boliger, december 1996.

Da der kan være risiko for, at almene boligorganisationer med grundkøbslån fra kommunerne kommer til at betale mere end markedsprisen, foreslås det, at kommunen på anmodning skal kunne dokumentere, at prisen på en byggegrund er markedskonform, og at en alsidig boligsammensætning ikke lige så hensigtsmæssigt ville kunne opnås på andre og billigere arealer i det pågældende område.

Kravet om dokumentation for en rimelig samlet grundudgift set ift. markedsprisen i det pågældende område skal medvirke til, at der ikke sker en opadgående prisglidning for de grunde, hvor der skal opføres alment byggeri med et yderligere lån. Ydelse af et grundkøbslån skal ikke godkendes af anden myndighed, men kommunen skal i givet fald over for ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne dokumentere prisoverensstemmelsen på en måde, som kommunen finder hensigtsmæssig og tilstrækkelig. Tilsvarende gælder for kravet om dokumentation for, at en alsidig bolig-

sammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i området.

I *stk. 5* foreslås det, at grundkøbslånet i en række situationer holdes uden for opgørelsen af anskaffelsessummen. Det foreslås at gælde for beregningen af Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet efter § 92 a, stk. 2, for dækning af statens administrationsudgifter efter § 107, for opgørelse i forbindelse med maksimumsbeløbet efter § 115, stk. 10, for opgørelsen i forbindelse med efterfølgende forbedringsarbejder efter § 115, stk. 11, for opgørelsen af merinvesteringer efter § 115 a, stk. 2, for opgørelsen i forbindelse med finansieringsfordelingen efter § 118, stk. 1-3, for beregningen af beboernes betaling på de optagne realkreditlån efter § 129, stk. 1, for beregningen af ydelsesstøtten efter § 130, stk. 1, og for fastsættelsen af bidraget til Byggeskadefonden efter § 156 a, stk. 1.

I *stk. 6* foreslås, at bestemmelserne for den kommunale grundkapital til alment byggeri gælder tilsvarende for grundkøbslånet.

Det medfører iht. lovens § 120, at grundkøbslånet ydes til Landsbyggefonden med henblik på videreudlån til boligorganisationerne. Er der tale om ældreboliger, som opføres af en kommune, en region eller en selvejende institution kan grundkøbslånet ydes direkte uden om Landsbyggefonden, jf. § 121.

I henhold til § 122 er kommunens lån rentefrie og også afdragsfrie indtil 50 år efter ibrugtagelse af ejendommen.

Udbetaling af lån til Landsbyggefonden skal ske, når det er nødvendigt for fonden at disponere over midlerne, jf. § 123.

I henhold til § 124, skal lånet fra Landsbyggefonden skal have oprykkende panteret efter lån i godkendte kreditinstitutter. Panterrettighederne skal tjene til sikkerhed for de udbetalte lån fra kommunen eller regionen.

I henhold til § 125 udbetaler fonden lånet til boligorganisationerne i forbindelse med grundkøb samt projektering og udførelse.

Grundkøbslånet skal have oprykkende panteret efter lån i godkendte kreditinstitutter og tjener som sikkerhed for fondens lån fra kommunerne.

I henhold til § 126 er fondens lån til boligorganisationerne rentefrie. Det afdrages, når ejendommens økonomi efter fondens skøn tillader det, men skal dog påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at fonden tager op til overvejelse, om afdragsfriheden skal ophøre.

Administrativt vil grundkøbslån og grundkapital blive behandlet som ét samlet lån. Grundkøbslånet skal dog indberettes særskilt til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters informations- og forvaltningssystem BOSSINF-STB med henblik på at sikre overholdelse af de udmeldte rammer.

Det foreslås i *stk. 7*, at der fastsættes en ramme på 500 mio. kr. inden for hvilken, der kan gives tilsagn om grundkøbslån. Det foreslås videre, at ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndiges til at fordele rammen til de ovennævnte kommuner. I forlængelse heraf vil rammen blive fordelt med udgangspunkt i befolkningstilvækstens størrelse korregeret for forskelle i maksimumsbeløbet. På den baggrund fordeles rammen med 300 mio. kr. til Københavns Kommune, 90 mio. kr. til Aarhus Kommune, 40 mio. kr. til henholdsvis Odense og Frederiksberg Kommuner og 30 mio. kr. til Aalborg Kommune. Der vil ikke være mulighed for at fordele eventuelt uforbrugt ramme til de øvrige kommuner hverken løbende eller ved forsøgsperiodens udløb i 2024.

Til § 3

Det foreslås i *stk. 1* at loven skal træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Baggrunden herfor er, at der er tale om udmøntning af en politisk aftale, som aftaleparterne ønsker skal træde i kraft så hurtigt som muligt efter vedtagelsen af lovforslaget.

Det fremgår af Finanslovsaftalen for 2015, at planlægningsmuligheden for almene boliger indføres som en 10-årig forsøgsordning, og at grundkøbslån kan ydes af kommunerne inden for en samlet ramme på 500 mio. kr., som kan anvendes over 10 år.

Det foreslås på den baggrund i *stk. 2*, at ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsætter forslag om revision af denne lov i folketingsåret 2024-2025. Revisionen vil ske i tæt samarbejde med miljøministeren.

Uanset indholdet af et forslag til revision af denne lovs bestemmelser, vil kommune- og lokalplaner, der indeholder bestemmelser om krav til almene boliger og som er endeligt vedtaget i henhold til denne lov, fortsat have retsvirkning efter deres indhold og består til de eventuelt ophæves efter kommunalbestyrelsens skøn og afgørelse efter planlovens almindelige regler herom.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

- § 1. ...**
Stk. 2. Loven tilsigter særlig,
 1-3) ...
 4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og
 5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

- § 11 a.** Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for
 1) ...
 2) beliggenheden af områder til forskellige byformål, f.eks. boligformål, erhvervsformål, blandede byfunktioner, beliggenheden af offentlige institutioner, serviceformål, byomdannelsesområder m.v.,
 3-20) ...

- § 11 b.** Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til
 1) fordelingen af bebyggelsen efter art og anvendelsesformål,
 2-13) ...
Stk. 2. ...

- § 15.** En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse, eksempelvis varetægelse af klimatilpasning eller forebyggelse af forurening.
Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:
 1-25) ...
Stk. 3-11. ...

- § 48....**
Stk. 2-3. ...

I lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013, som ændret bl.a. ved § 3 i lov nr. 1630 af 26. december 2013, § 5 i lov nr. 86 af 28. januar 2014 og senest ved § 2 i lov nr. 742 af 25. juni 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, nr. 4, udgår »og«.

2. I § 1, stk. 2, nr. 5, ændres »planlægningsarbejdet.« til: »planlægningsarbejdet, og«.

3. I § 1, stk. 2, indsættes som nr. 6:

»6) at fremme alsidighed i boligsammensætningen gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.«

4. I § 11 a, nr. 2, indsættes efter »f.eks. boligformål,«: »herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,«.

5. I § 11 b, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »anvendelsesformål, «: »herunder almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., i områder, der ikke anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål,«.

6. I § 15, stk. 2, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:

»9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.«.
 Nr. 9-25 bliver herefter nr. 10-26.

7. I § 48 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 9.«

§ 2

I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, som ændret ved lov nr. 1609 af 26.

december 2013, lov nr. 263 af 24. marts 2014, § 1 i lov nr. 402 af 28. april 2014 og § 8 i lov nr. 722 af 25. juni 2014, foretages følgende ændring:

1. Efter § 119 før overskriften til § 120 indsættes:

»§ 119 a. Kommunalbestyrelsen i kommuner med stor befolkningstilvækst, jf. stk. 3, kan med henblik på at opnå en alsidig boligsammensætning meddele tilsagn om grundkøbslån til etablering af almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 115 og 117 i områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan til boligformål, og hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet, jf. § 115, stk. 10.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån, hvis området er lokalplanlagt til almene boliger efter § 15, stk. 2, nr. 9 i lov om planlægning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen ikke meddele tilsagn om at yde grundkøbslån på et tidspunkt, hvor boligledigheden i kommunen opgjort efter § 115, stk. 7, 2. pkt., overstiger 2 pct.

Stk. 3. Ved kommuner med stor befolkningstilvækst forstås kommuner, der i henhold til Danmarks Statistiks Befolkningfremskrivning 2014 har en befolkningstilvækst på mere end 10.000 personer i perioden 2014-2025.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 kan for alle almene boligtyper højst udgøre forskellen mellem 20 pct. af det maksimumsbeløb eksklusiv energitillæg, der er gældende for familieboliger, jf. § 115, stk. 10, og de samlede grundudgifter ved den pågældende grund. Kommunen skal på anmodning fra ministeren for by, bolig og landdistrikter kunne dokumentere, at grundudgiften er rimelig set i forhold til markedsprisen i det pågældende område, samt at en alsidig boligsammensætning ikke hensigtsmæssigt kan opnås på andre arealer i det pågældende område.

Stk. 5. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen efter § 92 a, stk. 2, § 107, § 115, stk. 10 og 11, § 115 a, stk. 2, § 118, stk. 1-3, § 129, stk. 1, § 130, stk. 1, og § 156 a, stk. 1, ses bort fra et beløb svarende til lån efter stk. 1.

Stk. 6. §§ 120-126 finder anvendelse for lån efter stk. 1.

Stk. 7. Lån efter stk. 1 kan ydes inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. Rammen fordeles til kommuner som nævnt i stk. 3 efter ministeren for by, bolig og landdistrikters nærmere bestemmelse.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsætter forslag om revision af loven i folketingsåret 2024-2025.