

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
www.tbst.dk

Notat KALA  
Sagsnr.: BO0103-00056  
Dato: 14-08-2020

## Høringsnotat

### **Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. (Ladestandere og arealudviklingselskaber)**

#### **1. Indledning**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 27. maj 2020 sendt udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. (Ladestandere og arealudviklingselskaber) i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsspartter. Udkastet til bekendtgørelsen har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 24. juni 2020.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger: Finans Danmark, Landsbyggefonden, Ældre Sagen.

Advokatrådet har meddelt, at man ikke ønsker at afgive høringssvar.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra BL – Danmarks Almene Boliger, City Tekniq ApS, Dansk Erhverv, Danmarks Lejerforeninger, Erhvervsministeriet, FSR – Danske Revisorer, KL, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Social- og Indenrigsministeriet.

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv.

#### **2. Etablering og drift af ladestandere til elkøretøjer**

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Erhvervsministeriet finder, at forslaget om etablering og drift af ladestandere ikke umiddelbart indebærer konkurrencebegrænsninger.

Kommentar:

*Høringssvarene har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

Dansk Erhverv bakker overordnet set op om initiativerne i bekendtgørelsen. Dansk Erhverv synes det er positivt, at der med sideaktivitetsbekendtgørelsen skabes hjemmel for boligorganisationer og boligafdelinger til at etablere og drive ladestandere og anser det også for fornuftigt, at der lægges op til lokale drøftelser og fleksibilitet ift. løsningsmodeller.

Kommentar:

*Høringssvaret har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

City Teknik ApS ser meget frem til, at de almene boligorganisationer nu må og skal etablere ladning eller forberedelse til ladning. Herudover anføres en række generelle betragtninger, der ikke vedrører denne høring.

Kommentar:

*Høringssvaret relaterer sig både til ladestanderbekendtgørelsen og til denne høring, idet ændringen af sideaktivitetsbekendtgørelsen alene giver boligorganisationerne nye muligheder og ikke nye pligter.*

*Høringssvaret har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

BL – Danmarks Almene Boliger (BL) er overordnet set fortaler for et mere grønt og bæredygtigt samfund. De almene boligorganisationer har potentiale til at bidrage til et mere klimavenligt samfund og bidrager gerne i forhold til opsætning og driften af ladestandere, så længe dette besluttet af de almene boligafdelinger under hensyntagen til beboerdemokratiet. Det er afgørende, at beboerne i boligafdelingerne fortsat har ret til at få medindflydelse på driften af boligorganisationen og deres boligafdeling, herunder også forberedelse og etablering af ladestandere. Det er således et berettiget anliggende for afdelingsmødet at træffe beslutning om økonomien forbundet hermed, antallet af ladestandere, hvilken type og under hvilke betingelser den enkelte kan benytte ladestandere, samt at der ikke sker kollektiv afregning for

benyttelse af ladestandere henset til, at det alene er en mindre andel af beboerne i boligafdelingerne, som har gavn af de opsatte ladestandere.

#### Kommentar:

*Den nye mulighed for, at boligorganisationerne kan etablere og drive ladestandere, indeholder ingen fravigelser af de almindelige regler om beboerdemokratiet. Afdelingens beboere har således samme ret til indflydelse som ved beslutning om gennemførelse af andre arbejder og aktiviteter i afdelingen. Omkostninger til driften vil indgå i budgettet for afdelingen og skal derfor godkendes af afdelingsmødet.*

*Høringssvaret har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

Danmarks Lejerforeninger, FSR – Danske Revisorer og KL er positive.

### **3. Arealudviklingsselskaber**

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og Erhvervsministeriet refererer oplysninger fra en samtale med Transport- og Boligministeriet om de foreslåede regler for boligorganisationers etablering af og indskud i arealudviklingsselskaber.

Fra samtalen oplyses, at betingelsen i § 22 a, stk. 2, nr. 1, om, at etableringen af arealudviklingsselskabet er nødvendig for implementeringen af udviklingsplanen, er indsat for at sikre, at risikoen ved at udvikle arealet og efterfølgende sælge det er for stor for boligorganisationen at varetage alene.

Det oplyses endvidere fra samtalen, at betingelsen i § 22, stk. 2, nr. 3, om, at der bl.a. skal deltage en privat udvikler i selskabet, er indsat for at sikre realisme i fastlæggelsen af udviklingen af arealet. Fra samtalen oplyses endvidere, at der ikke er fastsat en bestemt metode til udvælgelse af den private part, men at den private udvikler indtil videre har været udvalgt efter udbudsagtige former.

På det grundlag vurderer Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at forslaget om boligorganisationers etablering og indskud i arealudviklingsselskaber ikke indeholder konkurrencebegrænsninger, når den private part udvælges på baggrund af objektive, saglige og ikke-diskriminerende kriterier.

#### Kommentar:

*Med hensyn til betingelsen om, at boligorganisationens etablering og indskud i arealudviklingsselskabet er nødvendig for implementeringen af udviklingsplanen, jf. den foreslåede § 22 a, stk. 2, nr. 1, skal det*

*vurderes, om udviklingsopgaven er så stor, at der reelt ikke er et marked for at sælge arealerne til en privat, eller implementeringen af udviklingsplanen forudsætter koordinering af flere uafhængige grundejere/parters interesser som bedst varetages i en selskabskonstruktion. Det forhold, at risikoen ved at udvikle arealet er for stor for boligorganisationen at varetage alene, kan ikke i sig selv begrunde etableringen af et selskab.*

*I forhold til oplysninger fra samtalen om den hidtidige praksis for udvælgelse af private parter i arealudviklingsselskaber, skal det præciseres, at denne praksis knytter sig til arealudviklingsselskaber med kommunal deltagelse, men uden deltagelse af boligorganisationer.*

*Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens og Erhvervsministeriets høringsvar har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

BL-Danmarks Almene Boliger (BL) er positive overfor, at der bliver skabt hjemmel for boligorganisationer til at foretage indskud i arealudviklingsselskaber for at fremme et godt samarbejde omkring implementeringen af de fælles udviklingsplaner i de hårde ghettoområder.

BL foreslår dog, at betingelsen om at arealudviklingsselskabet skal sælge byggeretter for mindst 100.000 m<sup>2</sup> etageareal, jf. den foreslåede § 22 a, stk. 2, nr. 2, ændres, så det i stedet er kompleksiteten, der er en afgørende forudsætning for, at boligorganisationen kan foretage indskud. BL peger på, arealudviklingsselskaber også med stor fordel kan anvendes i mindre boligområder, hvor der er et tæt arealmæssigt samspil med den omgivende by og ønske om en bystrategisk udvikling i retning af en mere blandet by.

#### Kommentar:

*Der eksisterer en række private selskaber, som beskæftiger sig med udvikling af arealer til boligbyggeri m.v. og salg af byggeretter. Ved udvikling af mindre boligområder vil boligorganisationen kunne sælge arealerne på markedsvilkår til disse selskaber, som derefter vil kunne udvikle områderne. Grænsen ved 100.000 m<sup>2</sup> etageareal er sat ud fra, at der sjældent ses handel med byggeretter på mere end denne grænse. I store boligområder med byggeretter på mere end 100.000 m<sup>2</sup> er det nødvendigt først at udvikle arealet med henblik på at kunne opdele byggeretterne i mindre stykker for derefter at kunne sælge de mindre byggeretter på markedsvilkår.*

*Det bemærkes i øvrigt, at kompleksiteten ved koordinering af flere uafhængige grundejere/parters interesser ved implementeringen af udviklingsplanen allerede indgår ved vurderingen af, om det er nødvendigt at etablere arealudviklingsselskabet, jf. den foreslåede § 22 a, stk. 2, nr. 1.*

*BL's hørings svar har ikke ført til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

Danmarks Lejerforeninger bemærker, at man er kraftig modstander af denne del af forslaget, der oplyses at have til formål at lovliggøre og fremme almene afdelingers deltagelse i udviklingsplaner efter § 168 a i lov om almene boliger m.v. Denne bestemmelse er indsat i almenboligloven som en del af "ghetto-lovgivningen", som Danmarks Lejerforeninger tydeligt og kraftigt har taget afstand fra.

Kommentar:

*Som Danmarks Lejerforeninger angiver, hænger bestemmelsen tæt sammen med reglerne om udviklingsplaner, der blev indsat i almenboligloven ved lov nr. 1322 af 27. november 2018. Bestemmelsen påvirker på ingen måde kravene til de enkelte boligorganisationer om nedbringelse af antallet af almene familieboliger i hårde ghettoområder, men sigter alene på at lette gennemførelsen af udviklingsplanen.*

*Danmarks Lejerforeningers hørings svar har ikke givet anledning til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

FSR – danske revisorer støtter initiativer, der medvirker til et øget samarbejde mellem almene boligorganisationer, kommunerne og eksterne parter, idet etablering af et sådant samarbejde forhåbentlig vil tilføre arealudviklingsopgaven de fornødne ekspertiser og ressourcer, samtidig med at en eventuel byggemodningsgevinst tilfalder alle interessenter efter ejerandel. FSR – danske revisorer kan dog se en del udfordringer i forslaget, herunder især at der skal udarbejdes meget detaljerede ejeroverenskomster, således at alle tvivlsspørgsmål og risici kan afklares, herunder ved en eventuel opløsning af arealudviklingsselskabet. Herudover er der usikkerhed om værdiansættelsen af de arealer, der påtænkes indskudt som apportindskud, og indskuddet kan indebære et likviditetstræk på boligorganisationen til indfrielse af gæld med pant i ejendommene. På den baggrund er det FSR – danske revisorerers vurdering, at en bestemmelse om mulighed for stiftelse af et arealudviklingsselskab ved apportindskud kun i meget ringe omfang vil blive benyttet.

KL finder det meget positivt, at boligorganisationerne gives hjemmel til at deltage i, og træffe beslutning om indskud i, arealudviklingsselskaber for udsatte boligområder, i samarbejde med kommuner og private parter. KL bemærker videre, at det kan præciseres, hvorledes et sådant selskab skal adresseres i den kommunale tilsynsopgave med de almene boligorganisationer.

Kommentar:

*Boligorganisationers deltagelse i arealudviklingsselskaber indebærer en række udfordringer og risici, som i mange tilfælde vil indebære behov for advokatbistand og bistand fra andre professioner. De foreslåede regler for arealudviklingsselskaber sikrer, at lejerne i de almene boligafdelinger skærmes for evt. tab, som måtte opstå ved engagementet. Men eventuelle tab vil berøre boligorganisationens egenkapital.*

*Det er blandt andet på den baggrund, at der er krav om, at kommunalbestyrelsen skal godkende boligorganisationens deltagelse i et arealudviklingsselskab, jf. den foreslåede § 22 a, stk. 2, nr. 4. Kommunen skal ved sin godkendelse vurdere, om betingelserne i den foreslåede § 22 a er opfyldt, om boligorganisationen er økonomisk robust til at kunne klare de risici, som den eksponeres for ved deltagelse i arealudviklingsselskabet, samt om det er hensigtsmæssigt, at de arealer, der indskydes i arealudviklingsselskaber, sælges, hvilket er formålet med etableringen af arealudviklingsselskabet.*

*Tilsynsopgaven for kommunen i forhold til boligorganisationers deltagelse i arealudviklingsselskaber adskiller sig ikke indholdsmæssigt fra tilsynsopgaven ved sideaktivitetsselskaber i øvrigt. Der eksisterer allerede en række andre hjemler i bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. for boligorganisationer til med kommunal godkendelse at etablere og indskyde kapital i selskaber. Kommunen kan efter sideaktivitetsbekendtgørelsens § 29, stk. 1, afkræve boligorganisationen de oplysninger, den har behov for, for at kunne vurdere, om en boligorganisationens sideaktiviteter er i overensstemmelse med reglerne. Det gælder også, når boligorganisationen har oprettet et sideaktivitetsselskab, jf. § 24 i sideaktivitetsselskabet, som der er krav om ved deltagelse i arealudviklingsselskaber, jf. § 30 i sideaktivitetsbekendtgørelsen.*

*FSR's og KL's høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

*Social- og Indenrigsministeriet har peget på, at betingelsen om kommunal deltagelse i et arealudviklingsselskab, jf. den foreslåede § 22 a, stk. 2, nr. 3, kan blive læst som hjemmel for kommuner til at deltage i et sådant arealudviklingsselskab.*

#### Kommentar:

*Bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. regulerer ikke kommuners deltagelse i arealudviklingsselskaber. Betingelsen i den foreslåede § 22, stk. 2, nr. 3, om kommunal deltagelse i arealudviklingsselskabet regulerer alene boligorganisationens adgang til at deltage i arealudviklingsselskabet. For at tage højde for at betingelsen ikke bliver opfattet forkert, vil følgende afsnit blive medtaget i*

*orienteringsbrevet om bekendtgørelsesændringen til samtlige kommuner m.fl.:*

*"Det bemærkes, at betingelsen om kommunal deltagelse i et arealudviklingsselskab, jf. bekendtgørelsens § 22 a, stk. 2, nr. 3, alene vedrører boligorganisationens adgang til at deltage i et arealudviklingsselskab. Spørgsmålet om, hvorvidt kommunen kan deltage i det pågældende arealudviklingsselskab, skal bedømmes ud fra kommunalfuldmagten. En kommune kan anmode Ankestyrelsen om en forhåndsudtalelse om, hvorvidt kommunens deltagelse i et konkret arealudviklingsselskab ligger inden for kommunalfuldmagten."*

*Social- og Indenrigsministeriets høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i forhold til bekendtgørelsesudkastet.*

## **Bilag 1**

Advokatrådet  
Advokatsamfundet  
Akademisk Arkitektforening  
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd  
BAT-Kartellet  
Boligselskabernes Landsforening  
BOSAM  
Byggeskadefonden  
Byggesocietetet  
Bygherreforeningen i Danmark  
Clever  
Danmarks Lejerforeninger  
Dansk Byggeri  
Dansk Elbil Alliance  
Dansk Energi  
Dansk Erhverv  
Dansk Industri  
Danske Advokater  
Danske Arkitektvirksomheder  
Danske BOLIGadvokater  
Danske Handicaporganisationer  
Danske Regioner  
Danske Udlejere  
Det centrale handicapråd  
EjendomDanmark  
Elbilforeningen FDEL  
Eon  
Erhvervsministeriet  
Finans Danmark



Finanstilsynet  
Forbrugerrådet Tænk  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører  
Foreningen Danske Revisorer  
Forsikring og Pension  
FSR - danske revisorer  
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen - Hans Henrik Edlund  
Ingeniørforeningen, IDA  
KL (Kommunernes Landsforening)  
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen  
Landsdistrikternes Fællesråd  
Landsbyggefonden  
Landsforeningen Ældre Sagen  
Lejernes Landsorganisation  
OK a.m.b.a.  
SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) By og Byg  
Selveje Danmark  
SMVdanmark  
Social- og Indenrigsministeriet  
Sperto  
Ældreforum