

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indhold

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

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

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

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

Indledning

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

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

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

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

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

Forslagets indhold

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

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

- At klarlægge de behov, det enkelte byggeri skal dække