

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Att.: Elmir Tartic
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt til trm@trm.dk og eta@trm.dk



**FINANS
DANMARK**

Hørings svar til udkast til lovforslag om nøglefærdigt byggeri

Resumé

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har 15. november 2018 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. i høring.

Finans Danmark er overordnet set meget tilfreds med udkastet til lovforslag, der skaber klarhed på et område, der længe har været præget af en usikker retstilstand. Der er tale om et særdeles komplekst regelområde, hvilket også ses af de meget detaljerede bemærkninger til lovforslaget.

Finans Danmark opfordrer derfor til, at de relevante dele af såvel de almindelige som de specielle bemærkninger udmøntes i en bekendtgørelse, så det bliver klart for alle interessenter – herunder bl.a. kommuner og boligorganisationer - hvordan de skal forholde sig.

Herudover giver udkastet anledning til en række tekniske bemærkninger.

Hørings svar

14. december 2018
Dok. nr. FIDA-1379516692-686872-
v1
Kontakt Tina Oreskov

Bemærkninger til udkast til lovforslag om nøglefærdigt byggeri

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har 15. november 2018 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. i høring. Finans Danmarks bemærkninger til udkastet er følgende:

Overordnet er vi meget tilfredse med udkastet til lovforslag, der skaber klarhed på et område, der længe har været præget af en usikker retstilstand. Der er tale om et særdeles komplekst regelområde, hvilket også ses af de meget detaljerede bemærkninger til lovforslaget.

På den baggrund skal vi opfordre til, at de relevante dele af såvel de almindelige som de specielle bemærkninger udmøntes i en bekendtgørelse. På den måde vil det blive klart for alle interessenter, hvordan de skal forholde sig. Dette gælder bl.a. kommuner og boligorganisationer, som utvetydigt bør kunne udlede de forpligtelser, som de pålægges, samt hvordan disse kan/skal opfyldes, af et egentligt regelsæt og ikke af nogle (på et tidspunkt) historiske bemærkninger til et lovforslag.

Skema A

Skema A bør tilrettes, således at der ved afkrydsning kan tages stilling til, om kommunens godkendelse tillige omfatter gennemførelse af projektet som nøglefærdigt byggeri.

Ad udkastet til § 115, stk. 7, nr. 2

Ifølge formuleringen i udkastet, skal der være indgået aftale mellem tilsagnsmottageren og den private bygherre om overdragelse af boligerne senest ved ibrugtagningstidspunktet. Vi går ud fra, at aftalen skal være indgået inden godkendelse af Skema B, men ser gerne dette præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

Det bør ligeledes fremgå af bemærkningerne, hvordan ibrugtagningstidspunktet fastlægges, såfremt ibrugtagningen sker etapevis. Endelig bør det overvejes at fastlægge en grænse for, hvor tidligt overtagelse kan ske.

Ad udkastets § 115, stk. 7, nr. 3

Det fremgår af udkastet, at aftalen kun skal være betinget af tilsagnet. Det kan næppe udelukkes, at der kan forekomme aftaler om overdragelse af fast ejendom, hvor der er tale om yderligere betingelser ud over tilsagnet.

Høringsvar

14. december 2018

Dok. nr. FIDA-1379516692-686872-

v1



Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at det foreslås at fravige den 10-årige ansvarsperiode i henhold til købeloven. Det fremgår i den forbindelse, at boligorganisationen skal sikre, at aftalen indeholder bestemmelser om mangler svarende til kapitel G i Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT 18). Det bør overvejes, om det er tilstrækkeligt.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at tilsagnsmotageren i aftalen med den private bygherre skal sikre, at risici, som afdelingen under opførelse bærer, er håndteret på en betryggende måde. Vi skal opfordre til, at der i bemærkningerne gives eksempler på hvilke risici, der kunne være tale om, og hvordan disse bør håndteres.

"Unødige risici" på p. 14

Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at tilskudsmodtageren skal sikre, at afdelingen frem til indføring af endeligt skøde ikke løber unødige risici. Vi går ud fra, at afdelingen vil have behov for at stille købesumsgaranti over for sælger, og at dette vil ligge inden for rammerne af de tilladte risici.

Særlige betingelser på p. 15 og 17

I de almindelige bemærkninger – p. 15 og 17 – er anført en række betingelser, som almene boliger, der vil blive opført efter den foreslåede ordning, skal opfylde. Det bør afklares, om disse betingelser skal indføres i overdragelsesaftalen, således at skøde først kan tinglyses, når betingelserne er opfyldt.

Finansiering

Det er vores forventning, at selve finansieringen vil bestå i en garanti for boligafdelingens betalinger, og at garantien stilles over for bygherren – altså den "modpart", som har forpligtet sig til at levere det nøglefærdige byggeri.

Der vil blive tale om, at boligafdelingen skal afholde omkostning til betaling af garantiprovision i byggeperioden, ligesom bygherrens byggelånsrente vil være højere, end den byggelånsrente, som en boligafdeling forventeligt kan opnå, hvor boligafdelingen i andre situationer selv står som bygherre. Denne merrente vil være en del af de samlede byggeomkostninger, som skal holdes inden for maksimumbeløbet. Der kan muligvis blive tale om en mellemfinansiering i perioden, fra byggeriet er færdigt og skødet er endeligt, indtil udbetaling af realkreditlån kan effektueres.

Høringsvar

14. december 2018

Dok. nr. FIDA-1379516692-686872-

v1



Finans Danmark står naturligvis til rådighed, såfremt der er behov for en uddybning af ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov

Direkte: 30161114

Mail: tor@fida.dk

Hørings svar

14. december 2018

Dok. nr. FIDA-1379516692-686872-

v1

