

**Miljøministerens besvarelse af spørgsmål
nr. C, D og E ad L 89 stillet af stillet af
Folketingets By- og Boligudvalg**

Spørgsmål C:

Ministeren bedes redegøre for, om der med forslaget vil ske en indskrænkning af grundejerens ejendomsret, når en kommunalbestyrelse bestemmer, at op mod en fjerdedel af en grund skal benyttes til almene boliger, uanset hvad grundejeren måtte ønske.

Svar:

Tak for invitationen til at komme her i boligudvalget. Det er fornøjelse at få lov til det, for det her er et lovforslag, som ligger regeringen meget på sinde, og som by, bolig og

landdistriktsministeren netop har redegjort for, så ønsker regeringen med dette lovforslag at skabe en blandet bolig-sammensætning i byerne.

Derfor har vi grundigt overvejet, hvordan vi kan imødekomme det store ønske, som vi deler med Kommunernes Landsforening og med nogle af de store kommuner i Danmark, om at få muligheden for at skabe denne her mere alsidige boligsammensætning i byerne.

Men regeringen lægger altså meget stor vægt på, at de store byers nye kvarterer ikke skal være velhaverområder, som min kollega også lige har gjort rede for.

Det har været afgørende for regeringen at give kommunerne den ønskede planlægningsmulighed vel at mærke uden - og der må jeg så afvise, det der blev sagt i motivationen til det her spørgsmål - jeg tror formuleringen var, at vi krænker ejendomsretten med dette forslag, men det har været meget

afgørende for regeringen, at vi har fundet en løsning her, som giver kommunerne de her muligheder - uden, at der er tale om ekspropriation eller indgreb i den private ejendomsret.

Jeg synes, vi har fundet en god løsning, der har den rigtige balance mellem de forskellige hensyn og interesser, der er i byudviklingen – ønsket om alsidig boligsammensætning og ønsket om at sikre de private grundejere og investorer.

Der er ikke noget nyt i, at kommunalbestyrelsen kan planlægge for udviklingen af de arealer, der er i kommunen, og dermed også beslutte, hvad arealerne kan anvendes til uanset ejernes ønsker og forventninger til, hvad de muligvis skal kunne anvendes til.

Dette er et helt almindeligt vilkår for alle grundejere og investorer.

Kommunernes lokalplanlægning åbner mulighed for at anvende områder til mange forskellige

formål: fx erhverv, kontorer, boliger, skole, parkering og det kan være grønne områder. Det giver forskellige muligheder for kommunerne, og det giver selvfølgelig også mulighed for investering.

Planlægningen bestemmer den fremtidige anvendelse, men den indskrænker ikke den hidtidige lovlige anvendelse, og der pålægges ikke ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt.

Det er altså kun fremtidige projekter eller byggeri, der skal følge en lokalplan.

Det er derfor, at planlægning er erstatningsfri regulering og *ikke* udtryk for en indskrænkning af grundejers ejendomsret. Grundejerne tvinges heller ikke til at sælge deres ejendom.

Det kan godt være, at der er nogle steder er grundejere, som har en forventning eller et ønske om at bruge arealet til noget bestemt.

Men at sådanne forventninger eller ønsker ikke bliver indfriet, det er ikke det samme som at gribe ind i ejendomsretten. Kommunerne har altid kunnet planlægge for arealanvendelsen. Og det gælder altså også med dette lovforslag.

Som bekendt giver lovforslaget kommunerne mulighed for via lokalplanlægningen at stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger.

Og vi skal her huske på, at kommunerne alene får den mulighed i områder, der *ikke* anvendes til eller som *ikke* allerede er lokalplanlagt til boligformål.

Jeg synes også, at det i den forbindelse er værd at bemærke, at værdien af ejendomme, hvor der planlægges for nyt boligbyggeri, herunder almene boliger, faktisk kan øges, da planlægning for boliger som regel giver en højere pris end

værdien af ”bar mark” eller af ældre erhvervsområder.

Spørgsmål D:

Ministeren bedes vurdere om forslaget sætter grundejere, der har fået anvist op mod en fjerdedel af deres grund til almene boliger, i en tilfredsstillende situation, hvis grundejerne hverken kan bebygge deres grund efter eget ønske eller sælge til en almen boligorganisation til markedspris, og de derfor har valget mellem at sælge til under markedspris, modtage erstatning fra kommunen eller lægge det pågældende område brak.

Svar:

Det er vigtigt for mig, at det står helt klart for alle, at der ikke er tale om, at nogen skal sælge deres ejendomme til under markedspris.

Som bekendt er markedspris den pris, som der kan opnås enighed om mellem køber og sælger i almindelig handel. Og som jeg allerede har været inde på, så har kommunalbestyrelsens planlægning betydning for markedsprisen af en ejendom eller et areal. Sådan har det hele tiden været. Sådan vil det være fremover.

Lad mig igen slå fast, at det er kommunalbestyrelsen, som planlægger for den fremtidige anvendelse og udvikling af de arealer, der er i kommunen, og dermed er det kommunalbestyrelsen, der beslutter om et areal skal anvendes til parkeringsarealer, parker, boliger eller andet. Og når lovforslaget her er vedtaget, kan kommunerne også udlægge arealer til almene boliger.

Som jeg sagde før, betyder det også, at en grundejer umiddelbart ikke kan have en berettiget forventning om, hvad han eller hun må bruge sin grund til, før der er lokalplanlagt for anvendelsen.

Regeringen er dog enig i, at de muligheder lovforslaget giver, i nogle tilfælde vil kunne medføre, at grundejeren kommer i en økonomisk u hensigtsmæssig situation.

Det kan f.eks. være fordi ejendommen af den ene eller anden grund ikke kan afhændes til en almen boligorganisation samtidig med, at ejeren ikke selv kan realisere lokalplanen.

Dette har regeringen forståelse for. Derfor ændrer vi også den såkaldte overtagelsesregel i planloven, så en grundejer i en sådan situation kan kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Regeringen har i øvrigt tillid til, at kommunerne planlægger fornuftigt og f.eks. sikrer sig, at der faktisk er en interesseret almen boligorganisation, når et område udlægges til almene boliger.

Så ja, jeg synes vi har skabt nogle gode rammer.
Både for den enkelte grundejer og så vi kan sikre
en blandet boligsammensætning i byerne.

Spørgsmål E:

Ministeren bedes uddybe, hvordan borgerne skal
forholde sig til begrebet ”boligmassen”,
når ministeren ikke vil definere begrebet, og det
ikke er defineret i dansk lovgivning på
nuværende tidspunkt.

Svar:

Begrebet boligmassen er uddybet i lovforslagets
bemærkninger. Det fremgår, at boligmassen
konkret kan fastsættes som et antal af boliger
eller et etageareal.

Det betyder, at efter den dialog som regeringen
forudsætter kommunen tager med grundejerne,
så kan der i lokalplanen fastsættes enten antal
boliger, som en del af det absolutte antal boliger

eller, som et antal kvadratmeter ud af det samlede antal kvadratmeter til boligformål. Det kan have betydning, hvis der er store boliger, eller hvis der er tale om mange små boliger.

Valget af løsning vil være afhængig af kommunalbestyrelsens og bygherres ønsker og behov.

Jeg mener, at det er vigtigt, at vi tager hensyn til, at der i forskellige kommuner er forskellig planlægningspraksis.

Og jeg synes, at kommunalbestyrelserne skal have den fleksibilitet, der skal til for, at de kan finde de rette løsninger i samarbejde med bygherre og de almene boligorganisationer.

Borgerne vil i lokalplanen for området kunne se, hvordan kommunen konkret har fastsat de 25 % af boligmassen.