



ÆNDRINGER I PLANLOVEN SKAL FREMME ALSIDIG BEBOERSAMMENSÆTNING

Ved en ændring af planloven vedtaget i februar 2015 gav den daværende regering mulighed for at stille krav i lokalplanen, om at op til 25 % af boligmassen i nye boligområder skal udgøre almene boliger. Formålet med at indføre "25 %-reglen" er at fremme en varieret og alsidig beboersammensætning i nye boligområder gennem lokalplanlægning for almene boliger.

KRAV OM 25 % ALMENE BOLIGER

Forud for ændringerne i planloven har lovens formål alene været at regulere *anvendelsen* af arealer, og der har ikke tidligere været hjemmel til at regulere egentlige ejer- og brugerforhold i lokalplaner.

Ved ændringen af planloven har kommunalbestyrelsen fået mulighed for at kræve i lokalplanen, at 25 % af boligmassen skal udgøre almene boliger. Muligheden for at planlægge for almene boliger gælder for både privat og offentligt ejede grunde.

Reglerne finder alene anvendelse for områder, der ikke allerede lovligt anvendes til boligformål, eller som ikke allerede er udlagt til boligformål i lokalplaner. Der vil derfor alene kunne lokalplanlægges for 25 % almene boliger i områder uden lokalplan, og i lokalplanlagte erhvervsområder eller områder, der er udlagt til offentligt formål, men endnu ikke udlagt til boligformål.

Muligheden for at fastsætte krav om almene boliger i lokalplanen vil også gælde erhvervsarealer i lokalplaner, som ifølge den eksisterende lokalplan anvendes til blandet bolig og erhverv.

Det afgørende er i den forbindelse, om der allerede sker lovlig anvendelse af ejendommene til boligformål. Der kan således *ikke* stilles krav om almene boliger på de arealer inden for et lokalplansområde, hvor der i forvejen er lovligt eksisterende boliger, eller hvor der allerede er vedtaget en lokalplan, hvorefter arealerne er udlagt til boligformål.

Ifølge forarbejderne til loven forventes det, at kommunalbestyrelsen sikrer sig, at der er en almen boligorganisation, der i praksis vil realisere lokalplanen ved at overtage grunden og bygge almene boliger, inden der indsættes krav om almene boliger i lokalplanen, men det er ikke et lovkrav.

Det bemærkes, at lovændringen ikke ændrer på, at grundejere og kommunen som hidtil frivilligt kan indgå aftaler om at opføre almene boliger.

KONSEKVENSER AF 25 %-REGLEN

Det bliver ikke muligt via lokalplanen at tvinge en grundejer til at sælge den del af grunden, der udlægges til almene boliger.

Endvidere kan eksisterende lovlig anvendelse fortsætte uhindret også efter et eventuelt salg. Ved ændret anvendelse vil ejeren dog være forpligtet til at overholde lokalplanen, jf. planlovens § 18, herunder en eventuel udlægning til almene boliger.

Efter lov om almene boliger skal boligforeningen eje grunden, hvorpå boligerne opføres. En grundejer kan derfor ikke selv opfylde kravet om 25 % almene boliger, men vil være nødsaget til at sælge de 25 % af grunden til en almen boligorganisation.

OVERTAGELSE OG ERSTATNING

Planlægning efter planloven er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere og brugere af fast ejendom en handlepligt, og da

den hidtidige lovlige anvendelse ikke indskrænkes.

I henhold til planlovens § 48 kan ejeren af en ejendom, der i en lokalplan eller byplansvedtægt helt eller delvis er forbeholdt til offentligt formål, forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af ejendommen.

Reglen om overtagelsespligt og erstatning finder også anvendelse, hvis der stilles krav om, at 25 % af boligarealet udgør almene boliger i lokalplanen. Bestemmelsen finder således anvendelse, hvis en grundejer kommer 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 konkret er en almen boligorganisation, der vil købe grunden, hvorved grundejeren reelt bliver ramt, som hvis kommunen havde udlagt grunden til offentligt formål. Dette bør kommunerne særligt være opmærksomme på.

BETYDNINGEN FOR GRUNDEJERNE

25 %-reglen kan få indflydelse på markedsprisen for grunde, der ikke allerede anvendes eller er lokalplanlagt til boligformål. Lovforslaget var blandt andet derfor også udsat for kritik fra den daværende opposition, ligesom Ejendomsforeningen Danmark var imod lovforslaget.

Oppositionen mente bl.a., at loven giver kommunerne en ret til at disponere over privatejet grund, grænsende til ekspropriation, ligesom reglen ifølge oppositionen medfører en usikkerhed for ejendomsinvestorer, bl.a. fordi kommunalbestyrelsen kan fastsætte krav om 25 % almene boliger i lokalplanen for et grundareal, selvom en investor har købt en grund i tillid til en rammeplanlægning for grunden for nye boligområder uden, at rammeplanen havde øremærket en del af grundarealerne til almene boliger.

Ejendomsforeningen Danmark udtrykte bekymring for reglens betydning for ejendomsinvesteringer i Danmark. Desuden var det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at der på baggrund af frivillige aftaler mellem kommunerne og ejendomsudviklerne er en række områder i København og Aarhus, hvor der er en god blanding af private boliger.

Det er forventningen, at muligheden for at stille krav om 25 % almene boliger primært vil blive anvendt af kommunerne i større byomdannelsesområder i København, herunder navnlig i Nordhavn, Sydhavn og Nordøstamager. Ifølge tal fra Københavns Kommune vurderes det, at muligheden for at vedtage bestemmelser i lokalplanen om almene boliger vil resultere i omkring 2.800 almene boliger i perioden 2015-2025.

25 %-reglen forventes dog også anvendt af de større kommuner uden for København til at skabe flere almene boliger i nye boligområder, men omfanget heraf er ikke anslået.

Reglerne er indført som en 10-årig forsøgsordning. I 2024-2025 skal reglerne herom tages op til revision, hvor effekten af forsøgsordningen skal evalueres.

I sommeren 2015 har Københavns Kommune indgået en partnerskabsaftale med By & Havn om opførelse af 20 % almene boliger i Indre Nordhavn, primært på området Sundmolen, som forventes påbegyndt i 2019. I dette tilfælde er udvikling af almene boliger således sikret ved en aftale og ikke ved krav herom i lokalplanen ■



Michael Neumann
Advokat
mn@horten.dk



Kristoffer Westberg
Advokat
krw@horten.dk



Helle Kofoed Hansen
Advokat
hkh@horten.dk