

**Aftale mellem regeringen
(Socialdemokratiet, Venstre og
Moderaterne), Socialistisk Folkeparti,
Danmarksdemokraterne, Det
Konservative Folkeparti, Enhedslisten,
Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og
Alternativet om:**

Bygge- og boligpolitiske indsatser

15. maj 2023

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet ønsker at iværksætte en række målrettede bygge- og boligpolitiske indsatser, der udfoldes i det følgende.

Niveaufri adgang til fritliggende enfamiliehuse

Frem til 2017 var fritliggende enfamiliehuse omfattet af krav om etablering af niveaufri adgang til bygningens yderdøre samt have-, terrasse- og altandøre. Herefter har der for de fritliggende enfamiliehuse alene været krav om, at én af bygningens yderdøre i stueetagen i stedet skulle være forberedt til etablering af niveaufri adgang.

Med henblik på at understøtte tilgængelighedsforhold for personer med fysisk handicap og en befolkning med flere ældre gennemføres en ændring af bekendtgørelsen om bygningsreglementet, således at der ved nybyggeri af fritliggende enfamiliehuse stilles krav om etablering af niveaufri adgang for mindst én af bygningens yderdøre.

Der gives mulighed for dispensation fra kravet, såfremt hensynet til klimasikring ikke kan opfyldes eller ved terrænmæssige forhold, der umuliggør etablering af niveaufri adgang.

Undtagelse af midlertidige studieboliger for krav om etablering af elevator

Københavns Kommune har gjort opmærksom på en problemstilling, hvor midlertidige studieboliger, der etableres i byudviklingsområder, bliver mødt af krav om etablering af elevatorer på trods af deres midlertidige status.

Der gennemføres en ændring af bygningsreglementet, således at midlertidige studieboliger, der opføres i regi af planlovens bestemmelser om midlertidig anvendelse, eksplicit undtages krav om etablering af elevator.

Med henblik på at sikre adgang for personer med fysisk handicap er der endvidere enighed om at iværksætte en ændring af lejeloven, således at omfattede midlertidige boliger placeret i stueetagen fordeles efter rækkefølgen 1) borgere med et fysisk handicap, 2) borgere med pårørende med et fysisk handicap og 3) øvrige.

Præcisering af mulighed for at nettoprisindeksere omkostningsbestemte huslejer

Efter nyere retspraksis er det slået fast, at der kan aftales nettoprisindeksering for omkostningsbestemte lejemål. Muligheden for at aftale nettoprisindeksregulering af sådanne aftaler, består kun, når der foreligger en aftale herom, hvorfor det vurderes, at sådanne aftaler kun vil blive indgået i ganske få tilfælde. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne i forbindelse med det i aftalen indeholdte lovforslag om rettelser som følge af sammenskrivningen.

Lejelovens tilbudspligt

Der har siden Carlsbergfondets salg i 2016 af kapitalandele i fem ejendomsanpartsselskaber været fokus på, om der er behov for en stramning af tilbudspligten. Domstolene fandt således, at der ikke var tilbudspligt i et tilfælde, hvor ingen af erhververne opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

Der gennemføres en ændring af lejeloven, som sikrer, at tilbudspligten udløses, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, selv om ingen af de enkelte erhververe opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Ligeledes er parterne enige om, at der efter grundig dialog med lejer- og udlejerorganisationer og inden udgangen af 2024, skal gennemføres en analyse af, hvordan en mindre bureaukratisk, omkostningstung og smidig tilbudspligt kan tilsikres. I dag bruges der store ressourcer fra udlejers side på at gennemføre en tilbudspligt, som i den form, den ligger i dag, sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger.

Hjælp til lejer fra beboerrepræsentation og styrkelse af huslejenævn

Der vurderes at være behov for at få igangsat en analyse af muligheden for, at beboerrepræsentation kan repræsentere de lejere, der måtte ønske det i en sag ved domstolene.

Ligeledes vurderes der at være et behov for, at lejer kan få en klage i et lejeforhold hurtigere afklaret. Hverken lejer eller udlejer er tjent med tvister, der trækker i langdrag. Derfor igangsættes en analyse af, hvordan der kan skabes en mere ensartet sagsbehandling med kortere sagsbehandlingstider ved huslejenævnene.

Parterne er enige om at gennemføre de nævnte analyser inden udgangen af 2024.

Ny andelsboligform

Aftaleparterne har noteret sig, at der er igangsat et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen. Parterne ønsker at inddrages i opfølgningen herpå. Aftaleparterne er ikke forpligtet af resultaterne fra det igangsatte arbejde.

Genfremstilling af lovforslag i kommende folketingsår (2023/24)

Aftaleparterne er enige om at stemme for forslag til hhv. ændring af byggeloven samt ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger i kommende folketingsår:

- 1) Ændringen af byggeloven indebærer undtagelse for kundgørelse af tekniske specifikationer i Lovtidende, udvidelse af bemyndigelsesbestemmelse om fastsættelse af regler om mindsteafstand for bebyggelse mod vej samt præcisering af to af byggelovens bestemmelser om markedsovervågning.
- 2) Ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger indebærer justering af regler om udgifter, som kan medtages i forbrugsregnskabet samt øvrige rettelser som følge af fejl i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen (boligreguleringsloven og lejeloven), der trådte i kraft 1. juli 2022.