

Udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 1:

Vil ministeren overveje at ændre § 4, stk. 3, således at dette stykke ikke kun drejer sig om afskærmningsforanstaltninger, men om alle fællesanlæg, som er indeholdt i en lokalplan?

Formålet hermed skulle være at sikre, at købere af huse eller grunde i private udstykninger ikke kommer i klemme, hverken på grund af udstykkers manglende vilje eller manglende økonomiske evne til at færdiggøre aftalte fællesanlæg.

Spørgsmål 2:

Vil ministeren overveje, om der findes mulighed for ikke blot at kunne kræve garanti-tillelse for opnåelse af byggetilladelse, men også mulighed for at kunne kræve garanti-tillelse før salg af første grund i et udstykningsområde? Dette ville give en større grad af sikkerhed end en ændring som foreslået i spørgsmål 1.

Svar:

Byggelovens § 4 beskytter den almindelige parcelhuskøber imod at skulle bære udgifterne til byggeri mere end én gang, idet reglen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse af det byggekonsortium o. lign., der opfører byggeriet.

Ved behandlingen af byggeloven i 1975 drøftede boligudvalget, om bestemmelsen burde udvides til også at omfatte sikkerhedsstillelse for udførelse af fællesanlæg og afskærmningsforanstaltninger, når det i en lokalplan er bestemt, at disse forhold skal være udført, inden bebyggelsen tages i brug.

Ved en byggelovsændring i 1976 kom afskærmningsforanstaltningerne med i § 4. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at en udvidelse af bestemmelsen til også at omfatte fællesanlæg ikke fandtes hensigtsmæssig på daværende tidspunkt. Bemærkningerne

anfører: »Reglen om sikkerhedsstillelse er en nydannelse, som er begrænset til at angå helt grundlæggende forhold, som er nødvendige, for at bebyggelsen kan fungere. Fællesanlæg kan imidlertid være af meget forskellig art, og det er vanskeligt på forhånd at sondre mellem grundlæggende forhold og mindre betydningsfulde forhold. Forinden der tages stilling til at inddrage andre forhold under reglen, er det væsentligt at indhente erfaringer dels med hensyn til, hvordan reglen fungerer inden for det nugældende område, dels om, hvilket behov der i praksis viser sig for eventuelt at medtage andre områder.«

Bestemmelsen har i sin nuværende udformning været i kraft i snart 5 år, og i flere kommuner, bl. a. Århus kommune, tyder erfaringerne på, at der kan være behov for at udvide bestemmelsen til at omfatte fællesanlæg, beplantnings- og belysningsforhold, anlæg af fortove o. lign. Det har endvidere vist sig, at det i mange tilfælde vil være for sent først at kunne kræve sikkerhedsstillelse på tidspunktet for byggetilladelse. Sikkerhedsstillelsen bør kunne kræves allerede på udstykningstidspunktet.

Imidlertid betyder dette, at overvejelserne om udvidelse af området for sikkerhedsstillelse involverer plan-, vej- og udstykningslovgivningen foruden byggeloven.

Derfor har boligministeriet taget initiativ til at nedsætte en arbejdsgruppe med repræsentanter for miljøministeriet, ministeriet for offentlige arbejder, landbrugsministeriet og Kommunernes Landsforening. Arbejdsgruppen får til opgave at overveje, hvordan reglerne om sikkerhedsstillelse i forbindelse med såvel udstykning som påbegyndelse og ibrugtagning kan udvides og koordineres, så de på en mere hensigtsmæssig måde både for bygherre og kommunalbestyrelse kan give parcelhuskøbere den tilsigtede beskyttelse mod dobbeltudgifter.