

Fremme af bygge- og bofællesskaber

November 2021

Fremme af bygge- og bofællesskaber

November 2021

Fremme af bygge- og bofællesskaber

November 2021

Henvendelse om publikationen

kan ske til:

Indenrigs- og Boligministeriet

Stormgade 2-6

1470 København K

T 72 28 24 00

Elektronisk Publikation:

ISBN: 978-87-94210-10-2

Publikationen kan hentes på

Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:

www.im.dk

Fremme af bygge- og bofællesskaber

Som led i opfølgningen på aftalen mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Grøn boligaftale 2020 blev der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge barrierer og muligheder for at etablere almene bofællesskaber.

I de senere år har der været stor interesse for at bo i bofællesskaber. En undersøgelse af SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd fra 2016 viste, at ca. 80.000 ældre, der inden for de næste fem år ønsker at flytte, har et ønske om at bo i seniorbofællesskab. Der er derudover familier, unge og ældre, der ønsker at bo i aldersblandende bofællesskaber, ligesom nogle flytter til bæredygtige bofællesskaber, primært uden for de større byer.

Forbedrede muligheder for at oprette bofællesskaber kan være med til at sikre en bedre udnyttelse af boligmassen. På samme vis kan fremme af byggefællesskaber bidrage til byggeri af nye boliger inden for nogle rammer, der fordrer det gode naboskab. De fællesskabsorienterede boligløsninger kan således blive en vigtig del af fremtidens boligmarked og være et svar på blandt andet demografiske udfordringer og stigende boligpriser, ligesom boliger, der kan fremme fællesskab, også kan imødekomme mange forskellige familieformer og modvirke ensomhed.

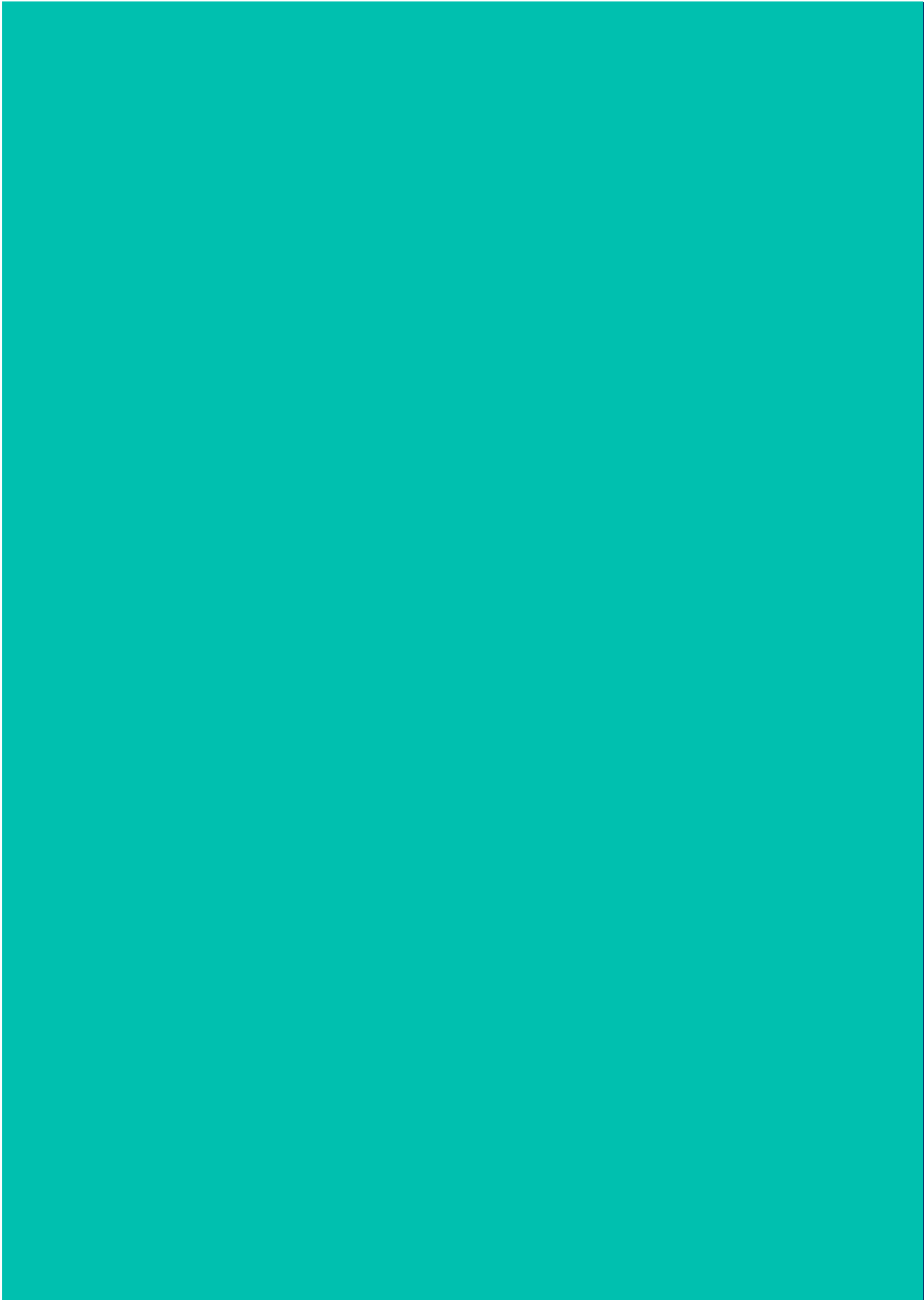
Arbejdsgruppens overordnede formål har været at undersøge, hvilke barrierer og muligheder der opleves i forbindelse med at etablere almene bofællesskaber, herunder i bofællesskaber med blandede ejerformer. Arbejdsgruppen har desuden klarlagt regelgrundlaget for etablering af bofællesskaber, herunder eksemplificeret ved forskellige typer af bofællesskaber.

Derudover er også regelgrundlaget for byggefællesskaber undersøgt. Erfaringer fra Tyskland peger på, at byggefællesskaber med fordel kan indgå i den strategiske planlægning af byudviklingsprojekter, fordi de kan medvirke til større mangfoldighed, både socialt og arkitektonisk. I Danmark er erfaringsgrundlaget begrænset, og derfor var der behov for at undersøge, hvorfor byggefællesskaber ikke allerede er mere udbredte. Dette vil denne rapport bidrage til at afdække.

Arbejdsgruppen har afsluttet sit arbejde i efteråret 2021 med offentliggørelse af dens forslag i denne rapport.

| | |
|---|----|
| Indledning | 8 |
| 1.1 Indledning..... | 8 |
| Bygge- og bofællesskaber..... | 10 |
| 2.1 Begrebsafklaring | 10 |
| 2.2 Almene bofællesskaber | 12 |
| Barrierer og forslag fra arbejdsgruppen..... | 15 |
| 3.1 Indledning..... | 15 |
| 3.2 Organisering, rådgivning og ejerformer | 16 |
| 3.3 Finansiering..... | 21 |
| 3.4 Kommunens rolle | 28 |
| 3.5 Planlov og boliglovgivning | 33 |
| 3.6 Forsyningsselskaber og fælles drift heraf | 37 |
| Konklusion | 39 |
| 4.1 Konklusion..... | 39 |

Redaktionen er afsluttet den 12. november 2021.



Kapitel 1

Indledning

1.1 Indledning

Som følge af Grøn boligaftale af maj 2020 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge barrierer og muligheder for at etablere almene bofællesskaber. I aftaleteksten står der videre: ”Der er sket en opblomstring af bofællesskaber, men det står ikke mål med efterspørgslen. Almene boliger er oplagte som bofællesskaber, men der opleves barrierer for, at det kan lade sig gøre – ikke mindst når der bygges større bofællesskaber med blandede ejerformer.”

På den baggrund blev der nedsat en arbejdsgruppe med medlemmerne Ole Nielsen, direktør i Himmerland Boligforening, Line Barfod, advokat inden for kollektiver og bofællesskaber ved Advokaterne Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod, Nina Kovsted Helk, filantropidirektør i Realdania, Christian Heebøll Hammer, analysechef i Finans Danmark, Anna Brandt Østerby, strategisk byudvikler i Roskilde Kommune, Louisa Bisgaard, forperson i Foreningen Bofællesskab.dk og Stine Klingenberg Madsen, kontorchef i Indenrigs- og Boligministeriet¹.

Arbejdsgruppens fokus blev uddybet i et kommissorium, der beskriver, at arbejdsgruppen skal undersøge, hvilke barrierer og muligheder der er for at etablere både bygge- og bofællesskaber (se bilag 1).

Gevinster ved bygge- og bofællesskaber

I de fleste tilfælde vil etableringen af et bygge- og bofællesskab i et område i sig selv betyde en større alsidighed i boligsammensætningen, men disse projekter kan også medvirke til større arkitektonisk mangfoldighed, mere bæredygtigt byggeri, mere beboerinddragelse og gode rammer for fællesskab. Bygge- og bofællesskaber kan alt efter det konkrete koncept og idégrundlag være mere bæredygtige i drift, ligesom de kan blive et aktiv for lokalområdet, bl.a. fordi de ofte tiltrækker særligt engagerede borgere.

Der er i disse år et stort efterspørgselspres og stigende boligpriser særligt i de største byer. Her har bygge- og bofællesskaber også et potentiale til at bidrage til en bedre udnyttelse af boligmassen i Danmark og dermed både direkte og indirekte aflaste efterspørgslen. Nogle gange etableres bofællesskaber i bygninger, der tidligere har været anvendt til andre formål – fx nedlagte skoler – hvorved bofællesskaber har et direkte bidrag til en god udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

¹ Camilla Nielsen-Englyst fra Foreningen Bofællesskab.dk overtog Louisa Bisgaards plads i arbejdsgruppen fra og med 23. april 2021.

Men måske endnu vigtigere kan bofællesskaber i mindre centrale områder være et godt og billigt alternativ til at bo centralt i byen, men hvor beboerne stadig får den fællesskabsfølelse og det liv omkring sig, de efterspørger. Eksempelvis vil et større udbud af seniorbofællesskaber imødekomme den tilsyneladende overefterspørgsel blandt ældre, hvilket kan frigøre boliger på markedet, som er attraktive for yngre familier. Nogle af de boliger, som familier fraflytter med henblik på at få mere plads, vil være attraktive for unge og studerende og ældre, der ikke søger bofællesskaber. Flere bygge- og bofællesskaber kan altså potentielt igangsætte flyttekæder og dermed indirekte medføre en bedre boligudnyttelse.

Rapportens formål

Der er således mange gode grunde til at fremme etableringen af bygge- og bofællesskaber i Danmark, eller som minimum sikre at der ikke er barrierer, som står i vejen for, at der kan komme flere til.

Samtidig er det vigtigt at have for øje, at bygge- og bofællesskaber ikke alene er en mulighed for de privilegerede, men at mangfoldigheden i disse projekter også går på tværs af økonomiske og sociale skel. Eksempelvis er ensomhed mere udbredt blandt de økonomisk dårligst stillede ældre, hvorfor seniorbofællesskabets ensomhedsforebyggende karakter for dem er særligt relevant.

Mange kommercielle bofællesskaber er kendetegnet ved et højt prisniveau. Der er derfor behov for at undersøge, hvordan almene bofællesskaber og de mere selvgroede byggefællesskaber kan fremmes.

Bygge- og bofællesskaber kan fungere både i byerne og på landet, men der er geografiske forskelle i efterspørgslen, som betyder, at potentialet for en større udbredelse af disse boligformer varierer.

Arbejdsgruppens rapport vil bygge oven på den eksisterende viden og udpege de mest centrale barrierer og mulige løsninger. Rapporten har et konkret fokus på at målrette forslag til det politiske niveau. Rapporten er dermed ment som et bud på, hvilke skridt der fra politisk hold konkret kan tages, hvis der er ønske om at fremme bygge- og bofællesskaber.

I de følgende afsnit beskrives almene bofællesskaber og andre typer bygge- og bofællesskaber. Dernæst præsenteres udfordringerne ved etablering af bygge- og bofællesskaber og arbejdsgruppens forslag til, hvordan de kan imødegås. Afsnittene adresserer udfordringer vedrørende behov for definitioner, organisering og ejerformer, finansiering, kommunens rolle, lovgivning og energi- og forsyningsselskaber.

Kapitel 2

Bygge- og bofællesskaber

2.1 Begrebsafklaring

Der er visse overlap mellem begreberne *bofællesskab* og *byggefællesskab*. Begreberne er ikke defineret i lovgivning eller anden formaliseret ramme. Men blandt aktørerne på området anvendes ofte følgende forståelse:

Byggefællesskab

De kommende beboere udvikler selv projektet og er i fællesskab bygherrer for deres kommende boliger. Der kan benyttes professionelle rådgivere, håndværkere, entreprenører, evt. totalentreprenør, mv., men det er de kommende beboere, der træffer de endelige beslutninger. De boliger der er bygget af byggefællesskaber, har mange forskellige udformninger, såvel arkitektonisk, som i forhold til ejerformer, beboersammensætning mv. Nogle er typehusbyggeri, andre eksperimenterende byggeri med stor variation.

Nogle bofællesskaber starter som byggefællesskaber, andre gange etableres bofællesskaber i eksisterende boliger eller af professionelle bygherrer.

Mange byggefællesskaber bliver til bofællesskaber, men det kan også blive til en ejerforening, grundejerforening eller andelsboligforening, der ikke er et bofællesskab.

Beboerdrevet alment bofællesskab

I den almene sektor findes også beboerdrevne bofællesskaber, men juridisk set kan de ikke stå som bygherrer. Arbejdsgruppen er derfor nået frem til at beskrive det som beboerdrevne almene bofællesskaber. Hvor de kommende beboere har den afgørende indflydelse i idéfase, projekteringsfase og byggefase og har defineret, hvordan det kommende byggeri udformes. I denne rapport er de beboerdrevne almene bofællesskaber omfattet af begrebet byggefællesskab, medmindre andet særskilt fremgår.

Nogle gange er det en gruppe af kommende beboere, der selv har udviklet et projekt og så kontakter en almen boligorganisation og indgår en samarbejdsaftale, hvorefter den almene boligorganisation juridisk står som bygherre, står for finansiering, kontakt med kommunen i forhold til lokalplan, indgår kontrakter med entreprenør osv. Men hvor de kommende beboere løbende er med i beslutningsprocessen.

En almen boligorganisation eller en kommune kan også tage initiativ til at samle en gruppe kommende beboere, der derefter kan indgå i udvikling og beslutninger i forhold til byggeriet.

Nogle byggefællesskaber bygger et større antal boliger med blandede ejerformer, hvor en del af boligerne bygges som en almen boligafdeling. Her vil den almene boligorganisation stå som bygherre og ofte også være forretningsfører for byggeriet af de øvrige boliger i byggefællesskabet.

Bofællesskab

Et bofællesskab adskiller sig fra andre bebyggelser, der har fælleslokaler og et vist fællesskab, ved at beboerne i et bofællesskab i vedtægter har defineret sig som bofællesskab og med et ønske/krav om en vis grad af forpligtende fællesskab.

Inden for bofællesskaber skelnes der desuden mellem kollektiver og bofællesskaber med individuelle boliger:

Kollektiv/kollektivt bofællesskab

Anvendes normalt om én bolig, der deles af flere personer, der ikke har fælles husstand. Typisk én lejlighed eller ét hus med ét køkken.

- a) Efter almenboligloven lejer hver person sit værelse.
- b) I en privat lejebolig vil det i nogle tilfælde være en forening (ofte benævnt en lille andelsforening), der lejer boligen, hvorefter der kan være fri udskiftning af foreningens medlemmer og dermed af beboere i kollektivet. I andre tilfælde står en eller flere af beboerne på lejekontrakten og har en aftale med udlejer om, at der kan ske mere eller mindre fri udskiftning af beboere/lejere.
- c) I en ejerbolig vil det ofte være en forening (ofte benævnt en lille andelsforening), der ejer boligen, hvorefter der kan være fri udskiftning af foreningens medlemmer og dermed af beboere i kollektivet.

Bofællesskab med individuelle boliger/individuel bofællesskab

Bofællesskab med 3 eller flere individuelle boliger og fællesfaciliteter. Det kan være alle ejerformer, også blandede ejerformer.

I denne rapport ses alene på bofællesskaber med individuelle boliger.

Desuden skelnes der i nogle tilfælde mellem *selvgroet byggefællesskab/bofællesskab*, hvor deltagerne selv har taget initiativet og selv har fundet sammen og *fremdrevet byggefællesskab/bofællesskab*, hvor det fx er en kommune, en almen boligorganisation eller en developer (fx en pensionskasse) der har taget initiativ til via annoncering eller på anden vis at finde beboere.

Den generelle betegnelse *bofællesskaber* indebærer både almene og private bofællesskaber. Private bofællesskaber er i modsætning til almene bofællesskaber ikke defineret i lovgivningen.

I denne rapport anvendes hovedsageligt begrebet *bygge- og bofællesskaber* som en samlebetegnelse for både byggefællesskaber og bofællesskaber med varierende ejerfor-

mer. *Byggefællesskaber* anvendes, når teksten specifikt vedrører beboerdrevet boligbyggeri, *bofællesskaber* anvendes, når teksten vedrører boliger, der er opført, og hvor der er et bofællesskab, ligesom *almene bofællesskaber* anvendes, når teksten alene vedrører denne lovbestemte boligtype.

Seniorbofællesskaber er bofællesskaber målrettet personer over en vis alder, fx 50 eller 55 år. Der er stor efterspørgsel på seniorbofællesskaber i disse år, og mange håber, at seniorbofællesskaber kan modvirke ensomhed og sikre større fællesskab også om praktiske opgaver, der ellers skal løses af offentlig service.

Nogle seniorbofællesskaber er selvgroede, dvs. at de kommende beboere selv har fundet sammen og selv har taget initiativ til bofællesskabet. De vil ofte starte som et byggefællesskab, evt. i samarbejde med en almen boligorganisation. De har ofte brugt flere år på processen, herunder interne debatter om den kommende drift og graden af fællesskab.

Men der er også opstået et stort kommercielt marked for seniorbofællesskaber, hvor pensionskasser, developere mv. etablerer seniorbofællesskaber og annoncerer efter beboere.

Desuden kan man i kommunerne etablere fælles henvisning til seniorbofællesskaber i kommunen, som man fx har gjort i Ballerup.

Der vil ikke i denne rapport i øvrigt være noget særskilt om seniorbofællesskaber.

2.2 Almene bofællesskaber

En del bofællesskaber i Danmark er etableret som almene bofællesskaber. Nogle som del af større blandede bofællesskaber. Betegnelsen *almene bofællesskaber* dækker over både individuelle og kollektive bofællesskaber, hvor der med den første type menes bofællesskaber med flere selvstændige boliger, som deler fælles opholdsrum mv., mens beboerne i kollektive bofællesskaber typisk råder over et værelse, men deles om køkken, bad m.v. Fælles for almene bofællesskaber står det forpligtende sociale fællesskab, der er vedtægtsstyret.

Kommunerne kan give tilsagn om støtte til etablering af almene bofællesskaber. Ifølge almenboliglovens § 51 a skal der senest samtidig med tilsagnet indgås aftale om, hvordan udlejningen skal finde sted.

Bygge- og bofællesskaber kan etableres i de almene boligtyper familieboliger og ældreboliger, jf. Almenboligloven. Familieboligbofællesskaber kan indrettes til forskellige målgrupper, heriblandt seniorer, familier eller enlige. Det er også muligt at lave tværgenerationelle bofællesskaber med en variation af aldersgrupper og husstandstyper.

De gældende regler for almene bofællesskaber indebærer, at almene bofællesskaber kan etableres både på nye byggegrunde, på eksisterende almene arealer via om- og tilbygning eller ved ommærkning af eksisterende boliger. Der gælder særlige støtteregler for, at almene boligorganisationer kan købe eksisterende bygninger med henblik på at ombygge dem med støtte til almene bofællesskaber.

Generelt gælder det, at almene boligorganisationer kan købe eksisterende bygninger, som ikke anvendes til beboelse, med henblik på at ombygge dem med offentlig støtte til almene boliger. Det betyder, at der kan ydes støtte til køb og efterfølgende ombygning af hoteller, landbrugsbygninger, forretninger m.v. til almene boliger. Det er en forudsætning, at bygningen i øvrigt må anvendes til beboelse.

Ved etablering af almene bofællesskaber gælder særligt gunstige regler. Her kan der ydes støtte til køb af eksisterende beboelsejendomme, forudsat der sker en tilvækst af boenheder. Det betyder, at der kan ydes støtte til køb og efterfølgende ombygning af stuehuse, store villaer m.v. til almene bofællesskaber.

Kommunalbestyrelsen kan fx beslutte, at almene familieboliger frem over udlejes som almene familiebolig bofællesskaber. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal aftale, hvordan udlejningen skal finde sted. Det kan fx aftales, at der skal udlejes til en nærmere defineret gruppe, fx personer over en vis alder – som i tilfældet med seniorbofællesskaber.

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at anvendelsen af boligerne har et boligsocialt sigte. Som udgangspunkt har kommunen anvisningsret til en bestemt andel ledige boliger i bofællesskaberne, hvor kommunen skal tage hensyn til, at de anviste personer har en profil passende til de pågældende bofællesskaber. Det skaber rammer for inkluderende fællesskaber med en høj grad af diversitet og hensyntagen til forskellige indkomstgruppers muligheder.

Almene familieboliger kan ommærkes til ældreboliger og anvendes som almene ældrebolig bofællesskaber. Sådanne bofællesskaber skal anvises til ældre og personer med handicap med behov for en særlig indrettet bolig. Ommærkning til ældreboliger kræver ombygning, hvis boligerne ikke i forvejen er egnede til målgruppen. Omdannelsen til et alment bofællesskab kræver desuden, at der er gode fællesfaciliteter, der kan understøtte et aktivt fællesliv – til hverdag og til begivenheder.

Modsat ældreboliger og familieboliger er det ikke muligt at anvende ungdomsboliger som bofællesskaber. Udlejning af ungdomsboliger skal ske efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold². Fællesarealerne danner det fysiske udgangspunkt for fællesskabet.

Hvis en kommune har et ønske om flere almene bofællesskaber, kan den i forbindelse med sin tilsagnsgiven om grundkapital stille krav til udlejningsforholdene.

Udfordringer

Flere aktører mener, at muligheden for etablering af almene bofællesskaber benyttes for lidt i forhold til potentialet. Der er som tidligere nævnt i disse år en særlig stor efterspørgsel på seniorbofællesskaber. Hvis de etableres i alment regi, giver det mulighed for

² Det tidligere Transport- og Boligministeriet gav i 2020 tilladelse til et forsøg i Københavns Kommune, der kan give bedre mulighed for, at også ungdomsboliger kan udlejes som ungdomsboligbofællesskaber.

en mere blandet sammensætning af beboerne, end hvis bofællesskabet etableres som ejerboliger.

Der synes imidlertid at være et begrænset kendskab til mulighederne for almene bofællesskaber både hos borgere, der ønsker at etablere bygge- og bofællesskaber, hos de øvrige aktører på området, hos kommunerne og til en vis grad også hos de almene boligorganisationer. Blandt andet mangler der viden om, hvordan samarbejdet mellem boligorganisationen og de kommende beboere konkret kan foregå, så beboerne har nærmest samme indflydelse på de kommende boliger, som hvis de valgte at etablere sig som andelsboligforening eller med ejerboliger. Omvendt kan de almene boligorganisationer være tilbageholdende med at lade sig "spænde for en vogn" af ressourcestærke borgere, som ønsker at skabe deres eget bygge- og bofællesskab.

Desuden er der en vis usikkerhed om, hvor langt almene boligorganisationer kan gå – også i forhold til bygge- og bofællesskaber med blandede ejerformer. Fx i forhold til fælles ejerskab og drift af forskellige fællesarealer, fællesfaciliteter, energiforsyning mv.

Det vil derfor være en fordel med en klar vejledning på området.

Kapitel 3

Barrierer og forslag fra arbejdsgruppen

3.1 Indledning

Arbejdsgruppen har fået i opdrag at se på barrierer for udbredelsen af bygge- og bofællesskaber og har identificeret en række områder, hvor der er behov for politisk stillingtagen, hvis boformerne ønskes fremmet.

Barriererne har væsentlig sammenhæng og kan ofte ikke adskilles helt, for eksempel hvad angår organisering og finansiering, men der er nedenfor skitseret en inddeling for at systematisere gennemgangen og for at kunne udarbejde forslag til fremme af bygge- og bofællesskaber.

Arbejdsgruppen består af aktører, som har kendskab til både barriererne og til de forskellige sektorer, der er relevante for at identificere barriererne. Arbejdsgruppens forslag er fremsat som forslag til konkrete løsninger på mere eller mindre komplekse problemstillinger. Forslagene henvender sig hovedsageligt til det politiske niveau, men der er også enkelte forslag, som er målrettet relevante aktører.

Den helt grundlæggende barriere er de manglende definitioner af begreberne. Når det ikke er fastsat ved lov eller på lignende vis, bliver det svært at udforme regler for bygge- og bofællesskaber. Derfor er det vigtigste forslag fra arbejdsgruppen, at der fastsættes definitioner. Definitionerne kan blandt andet danne baggrund for at give kommunerne mulighed for at planlægge for bygge- og bofællesskaber i lokalplanerne.

Den anden grundlæggende barriere angår manglende viden om, hvilke regler og muligheder der gælder i forhold til finansieringen og i forhold til, hvordan man bedst etablerer bygge- og bofællesskaber. Derfor er det næstvigtigste forslag fra arbejdsgruppen, at der etableres en central vejledningsenhed, der dels kan udarbejde skriftlige vejledninger og dels kan indsamle og formidle viden.

Der er desuden flere øvrige forslag og anbefalinger fra arbejdsgruppen, der gennemgås i det følgende.

3.2 Organisering, rådgivning og ejerformer

Organisering er et helt afgørende element for bygge- og bofællesskaber. Især etableringen af byggefællesskaber kan indeholde en række udfordringer, som nødvendiggør en vis grad af organisering og struktur³.

Byggefællesskaber er borgerdrevne projekter, hvorfor der typisk i gruppen af kommende beboere mangler tilstrækkelig viden om relevante dele af processen, herunder idé- og projektudviklingsfasen, byggefasen og driftsfasen. Det kan ligeledes virke uoverskueligt, hvor den rette viden kan indhentes og hvilke aktører, der har specifik viden om netop dette felt. Begrænset eller for sen inddragelse af de rigtige professionelle rådgivere/aktører samt et manglende overblik over eksisterende viden og erfaringer kan derfor være en af de primære barrierer i etableringen af bygge- og bofællesskaber. Det kan være en barriere ift. at skaffe finansiering, men også ift. organisering og den videre drift af projektet.

Det kan være forskellen på succes og fiasko, at initiativtagerne til et projekt fra starten bliver vejledt i den rigtige retning. Her er kommunen som oftest en vigtig aktør – dette udfoldes nærmere i afsnittet om *kommunernes rolle*. Men det er oplagt at sikre aktørerne nem adgang til vejledning og anbefalinger for opstart af byggefællesskaber og drift af bofællesskaber generelt.

Ved etablering af bygge- og bofællesskaber bør de involverede parter således gennemtænke projektets organisering, herunder de finansieringsmæssige og juridiske aspekter, da dette er afgørende for projektets gennemførelse.

Forslag

Bygge- og bofællesskaber kan have mange forskellige koncepter og bagvedliggende tanker; hvert bygge- og bofællesskab har sine egne værdier mv., men det er også arbejdsgruppens holdning, at der findes nogle grundlæggende fornuftige principper hvad angår såvel opstart, organisering, finansiering, etablering og drift af bygge- og bofællesskaber. Nogle af disse fornuftige principper er konkretiseret som råd til organisering i boks 1 nedenfor.

Boks 1

Råd til organisering af et byggefællesskab

Følgende skridt kan være relevante, når man skal organisere et projekt:

- Oprette en almindelig frivillig forening, så der er en juridisk enhed, der kan forhandle med rådgivere, penge- og realkreditinstitutter, kommune, grundejer, evt. en almen boligorganisation m.v.
- Udarbejde vedtægter med et tydeligt værdigrundlag.
- Fastsætte kontingent til foreningsudgifter og et større indskud, fx et beløb svarende til indskuddet i en almenbolig/lejebolig, eller 50-100.000 kr. ved en andels- eller ejerbolig, som de der er klar til at leje/købe en bolig skal indbetale. De indskud, der indbetales af de kommende beboere, skal dække de indledende udgifter til rådgivere samt kapacitetsudvikling for gruppen.

- Indgå en kontrakt/aftale med hver enkelt om deres indskud, så det juridiske grundlag er klart, herunder at de kan miste indskuddet, hvis projektet ikke realiseres (forbrugerbeskyttelse).
- Søg evt. vejledning hos organisationer eller foreninger med viden om bygge- og bofællesskaber.

Arbejdsgruppen ser det derudover som oplagt, at der etableres en central vejledningsindsats for både bygge- og bofællesskaber, som kan støtte de forskellige aktører og bidrage til en større udbredelse af bygge- og bofællesskaber ved hjælp af bedre oplysning

- Det foreslås, at der etableres en central vejledningsindsats for bygge- og bofællesskaber i form af en statslig enhed.

Det foreslås, at den centrale vejledningsindsats som minimum skal indebære følgende elementer:

- Vejledning om relevant lovgivning vedrørende bygge- og bofællesskaber, herunder særskilt om lovgivning om almene bofællesskaber.
- Vejledning om hvilke forhold der skal være på plads, for at forbedre mulighederne for at byggefællesskaber kan opnå finansiering til et projekt – dette udfoldes nærmere i rapportens afsnit om finansiering.
- Vejledning af de centrale aktører på området.

I de følgende afsnit udpeges i øvrigt specifikke områder, som arbejdsgruppen foreslår, at den centrale vejledningsindsats har fokus på.

3.2.1 Forskellige ejerformer

Der findes eksempler på bygge- og bofællesskaber med henholdsvis almene lejeboliger, private lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger. Der findes også eksempler på, at ejerformerne er blandede. De enkelte ejerformer og sammensætningen af dem kan give muligheder og udfordringer i forskellige retninger.

Der er fordele og ulemper ved alle ejerformer, og det er vigtigt, at initiativtagerne til et projekt er bekendt med disse og tidligt afklarer, hvilke(n) ejerform(er) der skal være i det pågældende bygge-/bofællesskab. Her kan en central vejledningsindsats forklare fordele og ulemper ved de forskellige modeller samt pointere, hvad man bør have fokus på, afhængigt af hvilken ejerform man vælger.

Arbejdsgruppen har i tabel 1 oplistet nogle af de fordele og ulemper, som initiativtagere bør være opmærksomme på, hvad enten der er tale om kommende beboere i et byggefællesskab, eller det er en kommune, en investor eller andre, der ønsker at etablere et eller flere bofællesskaber.

Tabel 1

Fordele og ulemper ved forskellige ejerformer

| | Fordele | Ulemper |
|--|--|---|
| Ejerformer | | |
| Ejerboliger (grundejere eller ejerlejligheder) | Afhængigt af projektets omfang og øvrige forhold kan det være nemmere at opnå finansiering Typisk mindre fælles hæftelse efter opførelse | Risiko for spekulation (kan imødegås med loft over priser, gevinstklausul eller lignende) Risiko for svagere fællesskabsfølelse Det kan blive en udfordring for finansieringen, hvis bygge- og bofællesskabet har mange fællesarealer, der kræver solidarisk hæftelse Kræver en betydelig egenfinansiering |
| Andelsboliger | I højere grad fælles lån, hvilket særligt er en fordel, hvis bygge- og bofællesskabet har mange fællesarealer, fælles køkken mv., der kræver solidarisk hæftelse Loft over priser følger af loven Mulighed for kommunal støtte og lånegaranti, hvis projektet opfylder visse betingelser | Afhængigt af projektets omfang og øvrige forhold kan det være sværere at opnå finansiering end til ejerboliger Mange lovkrav til regnskaber, ved salg mv. Kræver en betydelig egenfinansiering |
| Lejeboliger – almene boliger | Kommunal medfinansiering Muliggør at folk uden formue og med lav indkomst kan være med Ofte stort etableret boligselskab som partner | Begrænsninger ift. at almene boligafdelinger ikke må være medejere af visse forsyningsselskaber |
| Lejeboliger – private udlejningsboliger | Muliggør at folk uden formue kan være med Mulighed for at fx pensionselskaber stiller kapital til rådighed for etablering af bygge- og bofællesskaber som privat udlejning | Nogle skal eje lejeboligerne. Hvis det er de øvrige i bofællesskabet, fx ejerboliger og andelsboliger, kan det give skævhed i fællesskabet. Og det forudsætter, at der er nogen, der har mulighed for investering ud over deres egen bolig. Det kan være svært at finde investorer, der vil investere i lejeboliger i et bygge- og bofællesskab Investorer skal normalt have et afkast, hvilket risikerer at fordyre huslejen |

3.2.2 Støtte og standardmodeller

Et centralt element i fremme af byggefællesskaber er behovet for professionalisering – både ift. den formelle organisering, god projektledelse og rådgivning i øvrigt. Det kræver dog tid og penge at sikre en tilstrækkelig grad af professionalisering.

Der kan opstå en form for dødvande, fordi selvbyggerne har brug for tilsagn om finansiering, inden de kan udvikle et projekt, mens grundlægger i nogle tilfælde efterspørger

et konkret projekt, og pengeinstitutter forventeligt ikke vil tilbyde finansiering, før der er udviklet et projekt.

Der er således et behov for at skabe større sikkerhed om byggefællesskabsprojekter. Her kan det ikke mindst bidrage, hvis der sikres en standardisering af projekterne i den indledende fase. Imidlertid er det også vigtigt at bevare nogle vide rammer, så en øget standardisering ikke sker på bekostning af projekternes bidrag til at skabe mere mangfoldighed.

Også for en gruppe af kommende beboere, der ønsker at etablere sig som alment bofællesskab, vil det være en fordel med en vis standardisering. Herunder i forhold til hvor tidligt i processen de kommende beboere kan få et samarbejde med en almen boligorganisation om etablering, hvor stor indflydelse de kan få, fx i forhold til valg af rådgivere, udformning af projektet, valg af byggegrund, mv.

Forslag

- Arbejdsgruppen foreslår, at den centrale vejledningsenhed (se ovenfor), udarbejder en vejledning, med en nærmere beskrivelse af den proces, som et byggefællesskab typisk skal igennem og forslag til, hvilke rådgivere man får brug for til hvilke opgaver.

Der kan desuden være forslag til fx elementer, der bør indgå i vedtægterne for foreningen, for at de kan godkendes af bank og realkreditinstitut. Fx en standardmodel for den kontrakt, der skal være mellem foreningen og de medlemmer, der indbetaler indskud samt en oversigt over de elementer, der normalt bør indgå i et projektbudget.

- Arbejdsgruppen foreslår, at den centrale vejledningsenhed tager kontakt til brancheorganisationerne på området og drøfter med dem, om der kan etableres en tværfaglig efteruddannelse, hvor arkitekter, ingeniører, bygherrerådgivere, advokater, revisorer mv., kan lære om byggefællesskaber.
- Arbejdsgruppen foreslår desuden, at man i Danmark kan lade sig inspirere af udlandet, hvor bygge- og bofællesskaber nogle steder aktivt fremmes gennem støtteordninger til udviklingen af projekter. I Sverige har man bl.a. indført en mulighed for, at borgere kan søge statslig støtte (op til 400.000 SEK) til opstarten af et projekt, hvis man har dannet en forening med mindst seks medlemmer og har sikret en vis egenfinansiering (mindst 10.000 SEK per medlem). Derudover kan man lade sig inspirere af Hamborgs *Agentur für Baugemeinschaften*, som er en platform, der hjælper med vejledning og netværk. Man kan i øvrigt lade sig inspirere af certificeringsordningen i Sverige, som kan være med til at sikre en mere kvalificeret rådgivning⁴.

⁴ Der er ikke noget officielt certificeringssystem til rådgivning af byggefællesskaber i Sverige, men Föreningen för byggemenskaper har lavet et [introduktionskursus for såkaldte projektpiloter til byggefællesskaber](#).

Arbejdsgruppen peger på følgende muligheder for at af fremme byggefællesskaber ved hjælp af mere støtte:

- Oprettelse af en statslig støtteordning til byggefællesskabsprojekter. Ordningen kan eksempelvis afhænge af, om byggefællesskabet vil påtage sig et særligt socialt ansvar i sammensætningen af beboerne, såfremt det skal drives som et bofællesskab, eller om der påtænkes et særligt fokus på bæredygtighed.
- Tværfaglige uddannelser, evt. inspireret af certificeringsordningen i Sverige. Det kan evt. være brancheorganisationer, som tager initiativ til disse uddannelser.

3.3 Finansiering

Mange oplever, at det kan være vanskeligt at opnå finansiering til bygge- og bofællesskabsprojekter. Det kan der være forskellige grunde til. Finansieringen kan opdeles i de tre tæt relaterede faser: 1) idé og projektudvikling, 2) mellemfinansiering af byggefasen og 3) den endelige finansiering, jf. forklaring i boks 3.

Faserne er relaterede på den måde, at den endelige finansiering af et projekt i fase 3, typisk skal kunne dække alle de udgifter, der er finansieret i de to tidligere faser. Dvs. både til projektudvikling, diverse rådgivere, køb af grund og selve byggeriet. En vurdering af byggeriets endelige værdi, deltageres økonomi og risici i hele projektet skal således tænkes ind fra start, hvilket i sig selv kan være en udfordring, når det angår så relativt store og komplicerede projekter.

Nedenfor præsenteres de problemstillinger, som arbejdsgruppen har peget på som de primære barrierer relateret direkte til finansieringen af de tre faser.

3.3.1 Idé og projektudvikling

I byggefællesskaber er der som regel behov for tidlig inddragelse af professionelle aktører, som kan bidrage til udarbejdelsen af et projekt, som er realiserbart. Dette er nødvendigt for at kunne præsentere et projekt, som kan finansieres af et pengeinstitut, ligesom det ofte vil være et krav, at der er samlet et team af professionelle rådgivere omkring projektet.

Blandt andet som konsekvens af dette er der ofte krav om et større indskud fra hver deltager ved etableringen af et byggefællesskab. Indskuddet kan således dels dække de indledende udgifter og dels sikre, at deltagerne er seriøse i forhold til projektet.

Ofte vil de beløb, der betales i indskud, imidlertid ikke være nok til at dække alle udgifterne i projekteringsfasen, og pengeinstitutterne vil normalt først yde byggelån/-kredit til finansiering af byggefasen. Samtidig vil det ofte være svært at få de forskellige rådgivere, entreprenører mv. til at udskyde deres honorar til byggeriet står færdigt, og der kan opnås slutfinansiering.

Forslag

- Det foreslås, at det undersøges, om en statslig pulje til rådgivere kan indføres.

3.3.2 Mellemfinansiering af byggefasen

Byggeomkostningerne frem til færdigt byggeri er en væsentlig post i den samlede finansiering af byggefællesskaber.

Der er oftest tale om store og komplekse byggerier, der kræver stor erfaring, professionalisme, enighed blandt beboerne samt en tilstrækkelig kapitalbuffer i tilfælde af, at byggeprocessen eller budgettet skulle skride.

Det er arbejdsgruppens oplevelse, at der i forbindelse med finansieringen af byggefællesskaber stilles højere krav til byggefællesskaber, end der gøres til tilsvarende konventionelle boligbyggerier. Det er blandt andet krav om egenbetaling, krav om andel af solgte boliger i projektet og krav om detaljeret projektbeskrivelse og professionelle rådgivere.

Kravene vil ofte være afhængige af, hvor godt et forberedende arbejde, låntagerne har gjort, inden de går i banken. Men til sammenligning er det også tilfældet, at der selv for professionelle ejendomsudviklere ses krav om egenkapital på fx 30-40 procent af byggesummen, krav om detaljerede projektbeskrivelser mv., og her vil eventuel erfaring fra lignende projekter hos professionelle ejendomsudviklere endda udgøre en formildende omstændighed. Pengeinstitutter har pligt til at foretage en konkret vurdering i den enkelte lånesag.

Forslag

For at lette finansieringen i byggeprocessen foreslår arbejdsgruppen, at der som en del af den foreslåede centrale vejledningsindsats for bygge- og bofællesskaber udarbejdes en udførlig forklaring af hvilke faktorer i byggefællesskabets opstart, organisering og planlægning, der er særligt vigtige at have på plads, inden der søges finansiering. Arbejdsgruppens indledende undersøgelse af dette har vist, at institutterne ofte lægger vægt på de faktorer, som fremgår af boks 2.

Boks 2

Faktorer pengeinstitutter lægger vægt på ved belåning af ejendomme

- Omsættelighed
- Udlejningsmuligheder, såvel ved etablering som efterfølgende genudlejning
- Indretning og egnethed
- Bygningskvalitet og -materialer
- Vedligeholdelsesstand og -behov
- Ejendomsforsikringsvilkår
- Miljøforhold
- Beliggenhed
- Anvendelsesmuligheder og alternativ anvendelse
- Kommunale lokalplaner
- Sammenlignelige ejendomme/ejendomsstyper
- Alene indtægter direkte og varigt knyttet til ejendommen lægges til grund (ikke diverse serviceydelse)

Faktorer pengeinstitutter lægger vægt på i forhold til bofællesskabet

- Hæftelse
- Krav til medlemskab
- Formål
- Rekrutteringsgrundlag for nye medlemmer – såvel vedtægter som de facto
- Beslutningsdygtighed og -kraft
- Antal medlemmer af bofællesskabet
- Competence til drift af ejendom og fællesskab

Særlige supplerende overvejelser i forhold til byggeprojekter

- Byggeprojektets størrelse, omfang, varighed og kompleksitet
- Nybyggeri eller ombygning
- Risiko ved byggeprojektet
- Byggefællesskabets kompetencer
- Byggefællesskabets økonomiske robusthed
- Egenkapital
- Medlemmernes økonomiske styrke og indsigt
- Byggefællesskabets karakter, sammensætning og erfaring
- Bygherres kompetencer i forhold til byggestyring, udførelse etc.
- Rådgiveres kompetencer

Anm.: Det bemærkes, at listen ikke er udtømmende.

Kilde: Finans Danmark

Dette vil bidrage til at tydeliggøre, hvilke krav der kan forventes fra pengeinstitutter ved opstart af et byggefællesskab, herunder hvor stor en egenfinansiering, der forventes. Formålet er at opnå en højere grad af forventningsafstemning mellem parterne. Desuden kan kommunal, statslig eller anden støtte hjælpe med til at reducere finansringsbarrierer – særligt kravet om egenkapital, jf. nedenfor.

3.3.3 Den endelige finansiering

Når byggeprojektet står færdig skal mellemfinansieringen omlægges til den endelige finansiering, hvor hovedparten typisk består af realkreditlån⁵. Her er det vigtigt, at vurderinger af værdi, risici og deltageres økonomi er gjort hensigtsmæssig fra projektets start

⁵ Denne finansiering anvendes også, når nye beboere køber sig ind i et eksisterende bofællesskab.

og med en tilstrækkelig buffer til uforudsete udgifter og hændelser, således at man er sikker på, at mellemfinansiering fuldt ud kan refinansieres med realkreditlån og eventuelt en mindre andel som boliglån.

Når realkreditinstitutter finansierer bofællesskaber, sker det inden for rammerne af de gældende offentligretlige regler, der bl.a. kræver, at instituttet dels skal værdiansætte ejendommen til markedsværdi og dels vurdere beboernes/købernes økonomi og betalingssevne. Ved låntagers manglende betaling udgør ejendommen instituttets sikkerhed for lånet, og begge vurderinger foretages således for at minimere risikoen for tab – i sidste ende for ejerne af de realkreditobligationer, der finansierer lånet.⁶

De gældende offentligretlige regler for finansiering af byggefællesskaber har bl.a. til hensigt at værne låntager mod at komme i økonomiske problemer i anledning af finansieringen. Samtidig skal de også være med til at sikre tilliden til det danske realkreditsystem, således at det fortsat kan levere billig finansiering til bl.a. danske boligejere.

Instituttet skal foretage en grundig kreditvurdering, hvori der bl.a. ses på projektets og bofællesskabets økonomiske formåen og andre konkrete risici, der måtte være forbundet med det enkelte byggeprojekt. Når der er tale om finansiering af bygge- og bofællesskaber, kan der være særlige udfordringer i forbindelse med både værdiansættelsen af ejendommen og vurderingen af låntagernes betalingssevne.

Værdiansættelsen: Ifølge lovgivningen skal værdiansættelsen af ejendommen ske på basis af relevante sammenlignelige referenceejendomme, hvilket vil sige, at man baserer værdien på salgspriser og lejeniveauer for boliger af samme type i samme område. For bofællesskaber vil det dog ofte være svært at finde relevante referenceejendomme, og herved vil man enten være nødt til at sammenligne med boliger i andre områder eller – endnu oftere – med boliger af en anden type. I denne forbindelse skal institutterne også se på omsættelighed af boligerne og risikoen for tomgang. Hvis nogen ønsker at fraflytte; hvor mange nye beboere vil der kunne findes, der er interesseret i denne boligtype i dette område og under de omstændigheder, vedtægter mv.?

Da realkreditfinansieringen typisk løber over 30 år, skal der i værdiansættelsen desuden tages hensyn til risikoen for ændringer i markedsforskel eller strukturændringer, ligesom institutterne er tvunget til at se på alternativ anvendelse af boligerne.

Kravet til referenceejendomme og omsættelighed synes især at have bidraget til en oplevelse af, at penge- og realkreditinstitutter ofte er meget forsigtige/konservative i deres værdiansættelse af bofællesskaber – især når det gælder bygge- og bofællesskaber uden for de større byområder, hvor omsætteligheden og antallet af kendte, relevante referenceejendomme generelt er mindre.

⁶ Danske realkreditlån er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, og for at sikre en billig boligfinansiering i Danmark, er det afgørende, at obligationsejere ikke risikerer tab.

Desuden etableres en del bygge- og bofællesskaber som andelsboligforeninger, for hvilke der gælder særlige regler i forhold til finansieringen. Ved værdiansættelse af andelsboliger er institutter tvunget til at se på hvilken forventet pantværdi, ejendommen udgør i tilfældet af, at andelsboligforeningen går konkurs – den såkaldte ”alternative anvendelsesmulighed”. Da det tætteste alternativ (ifølge loven) er, at ejendommen sælges som en udlejningsejendom til fx en pensionskasse, skal penge- og realkreditinstitutter værdiansætte andelsboliger ud fra en rentabilitetsvurdering baseret på den lejeværdi, boligerne forventeligt vil kunne lejes ud for⁷. Det kan medføre en relativt lav værdiansættelse set i forhold til, hvad de individuelle ejere vurderer, deres ejendom er værd.

Vurdering af økonomi og betalingsevne: I vurderingen af låntagernes økonomi og betalingsevne kan det bl.a. være afgørende at se økonomien for de forskellige ejere i bofællesskabet i sammenhæng. Særligt når der er fællesområder og fællesomkostninger relateret til bygge- og bofællesskaber, er man nødt til at vurdere, hvordan det vil belaste de øvrige beboeres økonomi, hvis en eller flere beboere ikke kan betale de løbende omkostninger, eller hvis der opstår tomgang. I denne henseende har bygge- og bofællesskabets størrelse også en betydning i kreditvurderingen; i bygge- og bofællesskaber med få beboere, vil det nemlig gå relativt hårdere ud over de øvrige beboeres økonomi, hvis en beboer fx ikke kan betale.

Alle disse krav og relaterede spørgsmål fra institutternes side i forbindelse med kreditgivning kan give en generel oplevelse af, at institutterne er mere tilbageholdende med finansiering af bygge- og bofællesskaber end ved andre boliger og byggerier, og/eller at de ønsker at blande sig unødigt i, hvordan bygge- og bofællesskabets vedtægter er udformet mv. De bundes dog i høj grad i lovgivning, reelle risici og den ekstra høje kompleksitet, der er relateret til finansieringen af bygge- og bofællesskaber. Men til en vis grad også i manglende kendskab til området.

Forslag

I den videre finansiering af bygge- og bofællesskaber kan bofællesskabets vedtægter og indretning også have en stor betydning, da de kan have betydning for, hvor stor en risiko beboerne påtager sig. I tråd med arbejdsgruppens råd vedrørende byggefasen bør bygge- og bofællesskaber sætte sig ind i, hvilke faktorer institutterne bl.a. ofte lægger vægt på i kreditvurderingen.

Der findes eksempler på, at boliger i bygge- og bofællesskaber i nogle områder sælges til højere kvadratmeterpriser end andre boliger i samme område. Et bedre datagrundlag hvad angår salgspriser og lejeniveauer kan medvirke til at skabe mere sikkerhed og viden om bygge- og bofællesskabsprojekter.

- Det foreslås, at der foretages en analyse af udviklingen i salgspriser for bygge- og bofællesskaber. Det vil kunne medvirke til, at såvel låntagere som institutter

⁷ Jf. værdiansættelsesbekendtgørelsens (SDO/SDRO) § 2 og efterfølgende værdiansættelsesregler for specifikke ejendomsstyper (stadig under rammen i § 2).

får et bedre udgangspunkt for dialogen om finansiering af bygge- og bofællesskaber. Analysen vil kræve et bedre datagrundlag, end der er til rådighed i dag.

- Det foreslås at styrke datagrundlaget for monitorering af bygge- og bofællesskaber med udgangspunkt i de indberetninger, der allerede foretages i dag. En styrkelse af datagrundlaget kunne ske ved, at bygge- og bofællesskaber defineres som en selvstændig boligtype i Bygnings- og Boligregisteret og/eller specifikt for de almene bofællesskaber som en (eller flere) boligtyper i Landsbyggefondens huslejerregister.

Boks 3

Faser i etableringen af et byggefællesskab

Set fra et finansieringsperspektiv sker etableringen af et byggefællesskab i tre overordnede faser:

Idé og projektudvikling

I den første fase finder beboere sammen og bliver enige om byggefællesskabets idegrundlag, ideelle udformning, placering mv. Der oprettes en forening med vedtægter, kontrakter, indskud mv., jf. detaljer i afsnittet om organisering. Både når der er tale om nybyggeri og ombygning af en eksisterende ejendom, bliver beboerne enige om detaljer for det endelige byggeri og der findes en grund/ejendom/placering.

I denne fase er det vigtigt, at der tidligt tages kontakt til relevante professionelle rådgivere og øvrige detaljer kommer på plads.

Det kan fx være advokat til vedtægter, kontrakter med medlemmer, evt. aftale om grundkøb, evt. samarbejdsaftale med en almen boligorganisation mv., revisor til udarbejdelse af budgetter og evt. bistand til forhandling med penge- og realkreditinstitut.

Arkitekt, ingeniør, bygherrerådgiver mv. bør inddrages tidligt i forhold til byggeprojektet. Både nybyggeri og ombygningen af eksisterende ejendomme af denne størrelse kræver stor professionalisme og erfaring. Rådgiverne hjælper med udarbejdelse af planer og budget for byggeriet. Her er det også afgørende, at beboerne beslutter en rimelig egenfinansiering. Desuden skal der ofte udarbejdes lokalplan, foretages undersøgelser af grunden mv.

Allerede i denne fase bør der indledes en dialog med en bank om finansiering af byggefasen. Ofte har banken nogle krav til vedtægter, byggeprojekt mv., som skal afklares, før det endeligt beslutes at gå videre med projektet.

Mellefinansiering af byggefasen

Når de nævnte detaljer er på plads, søges der finansiering i et penge- og realkreditinstitut. Her foretager instituttet en kreditvurdering, dels af mellefinansiering af byggeprojektet og dels af muligheden for, at byggelånet senere kan refinansieres som permanente realkredit- og boliglån med pant i ejendommen, som beboerne har råd til at betale og med et tilstrækkeligt stort månedligt rådighedsbeløb. I denne forbindelse er der en række forskellige risikofaktorer, instituttet skal tage i betragtning – både i forhold til om instituttet skulle lide tab på byggelån og den videre finansiering, men i høj grad også som en forbrugerbeskyttelse for, at beboerne i byggefællesskabet ikke ender i store økonomiske vanskeligheder.

Den endelige finansiering

Når byggeriet står færdigt, skal instituttet foretage en endelig vurdering af ejendommens værdi i forhold til pantet for den videre finansiering. Hvis alt er gået som planlagt – dvs. at den oprindelige kreditvurdering holder og der ikke har været store ændringer i budget, tidsplan eller byggeriets kvalitet – kan byggelånet finansieres endeligt som realkreditlån og boliglån.

3.4 Kommunens rolle

Kommunerne spiller en vigtig rolle i udbredelsen af bygge- og bofællesskaber. På tværs af landet er der stor forskel på, i hvor høj grad man prioriterer området politisk som fagligt. Dette kan bl.a. skyldes forskelle i efterspørgslen, men det kan også afspejle en manglende viden og erfaring med bygge- og bofællesskaber i de kommunale forvaltninger, og en usikkerhed om, hvor langt kommunerne kan gå for at understøtte tilvejebringelsen af bygge- og bofællesskaber.

3.4.1 Aktiv vejledningsindsats

I Danmark har enkelte kommuner været ganske proaktive, når det kommer til at fremme og hjælpe bygge- og bofællesskaber. Det gælder bl.a. Egedal, Favrskov, Furesø, Lejre, Randers og Roskilde Kommuner.

Forslag

Arbejdsgruppen foreslår, at en aktiv vejledningsindsats i kommunerne har fokus på tre funktioner:

1. *Synlighed, dialog og netværk*: Der skal være én synlig indgang til kommunen for borgere, der påtænker at bo i bygge- og bofællesskab. Her kan en hjemmeside fungere som den primære platform med information om, hvordan kommunen kan hjælpe. Vejledningsindsatsen kan også understøtte netværksdannelse blandt borgere, der går med drømme om at starte bygge- og bofællesskaber, blandt andet ved afholdelse af borgermøder, workshops og lignende netværksskabende aktiviteter.
2. *Vejledning og støtte*: Særligt for de grupper af borgere, der drømmer om at etablere deres eget byggefællesskab og træde i rollen som bygherre, er der en opgave i at hjælpe godt på vej. Der er brug for vejledning af grupperne om, hvilke skridt grupperne skal igennem, og hvad det kræver, hvis de skal lykkes med et færdigt byggefællesskab. Her er det også relevant at give indblik i, hvilke grunde – kommunale som private – der vil være velegnet til et byggefællesskab, herunder hvorvidt der allerede ligger planmæssige rammer og krav, som grupperne skal gøres fortrolige med. I denne dialog er det også relevant at kommunerne kan vejlede om, hvad det vil kræve, såfremt grupperne ønsker at indrette sig i en eksisterende ejendom. Det er helt oplagt, at der er et samspil mellem den vejledning kommunerne skal yde og en central vejledningsindsats fra statslig side, så kommunale medarbejdere kan søge information og støtte ét sted. En fælles trin-for-trin vejledning til borgerne, som alle kommuner kan henvise til, vil ligeledes løfte arbejdet.
3. *Prioritering i planlægning og udbud*: Et tredje og vigtigt element i kommunerne er at understøtte det interne fokus på og prioritering af bygge- og bofællesskaber – politisk som fagligt – i forbindelse med lokalplanlægning og udbud. Ved lokalplanlægning er der i dag mulighed for at optage bestemmelser i lokalplaner om fællesarealer i forbindelse med boliger. Det er ikke en garanti for, at

det bliver til et bygge- eller bofællesskab, men en måde rent fysisk at forsøge at understøtte det. Derfor er det også vigtigt i forbindelse med kommunalt grundsalg at prioritere grunde, hvor der vil blive arbejdet målrettet for at tiltrække bygge- og bofællesskaber.

Der er behov for bedre oplysning af kommunerne, som skaber klarhed om, at de gerne må yde hjælp og vejledning, udpege mulige ejendomme i kommunen, der kunne være egnede til bygge- og bofællesskaber (både af kommunens egne og fx nedlagte landbrug, tomme erhvervsbygninger mv.), indkalde til informations- og netværksmøder, og i det hele taget facilitere, at der etableres bygge- og bofællesskaber i kommunen.

- Det foreslås, at der indføres en forsøgshjemmel, som giver kommunerne mulighed for at fremme og afprøve nye fællesskabsorienterede boligløsninger for forskellige ejerformer.

3.4.2 Udbud af ejendomme og EU-statsstøttere reglerne

Når kommunen sælger ejendomme, skal de som udgangspunkt i offentligt udbud. Kommuner kan sælge ejendomme til støttede boliger, herunder almene boliger og støttede andelsboliger, uden offentligt udbud. Det er normal praksis, at kommuner udbyder ejendomme med konkurrence på pris og nogle gange fulgt af projektkvalitet. Priskonkurrencen udgør dog ofte en barriere for bygge- og bofællesskaber – særligt i hovedstadsområdet, hvor ejendomspriserne er høje.

Bygge- og bofællesskaberne har fordel af tidligt at kende til prisen for den ejendom, hvor de ønsker at etablere sig, for at kunne lave et realistisk skøn over projektets samlede økonomi. Denne viden er vigtig for at kunne tiltrække og forpligte kommende beboere til projektet. Samtidig vil bygge- og bofællesskaber ikke kunne indgå i en intens priskonkurrence på samme måde som developere. De kan ikke skrue op og ned på selve byggeriet, og de har ikke en profitandel, de kan mindske, hvis ejendomsprisen bliver højere end først budgetteret. Ofte har bygge- og bofællesskaberne heller ikke mulighed for at sælge boligerne til en væsentlig højere pris, såfremt de kommende beboere ikke har råd til at betale en højere pris.

I dag følger det af reglerne i udbudsbekendtgørelsen (bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme), at kommuner kan udbyde ejendomme til salg til en fastsat pris, forudsat at denne svarer til markedsprisen. Udbydes ejendommen til en fastsat pris, skal det ved annonceringen angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris, samt at tilbudsgiver ikke er afskåret fra at afgive et højere købstilbud end den fastsatte pris. Hvis der i tilfælde, hvor en ejendom er udbudt til en fastsat pris, kommer et højere købstilbud, skal alle tilbudsgivere, der har afgivet tilbud om køb af ejendommen til mindst den udbudte pris, have mulighed for at komme med supplerende tilbud.

Det følger dog også af bekendtgørelsens § 6, stk. 2, at kommunen kan sælge til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste bud, hvis kommunen derved varetager en saglig kommunal interesse, der ikke er i strid med anden lovgivning, herunder statsstøttere reglerne. Det er fortsat et krav, at der sælges til markedsprisen. Markedsprisen for en fast ejendom kan være forskellig, alt efter hvad den pågældende ejendom kan eller skal bruges til.

Ved henvisningen til "statsstøttere reglerne" i bekendtgørelsens § 6, stk. 2, forstås en generel henvisning til EU-statsstøttere reglerne⁸. Hvis samtlige betingelser for at være omfattet af statsstøttebegrebet⁹ er opfyldt, vil det være i strid med artikel 107, stk. 1, i EUF-traktaten, hvis en kommune sælger en ejendom til et bygge- eller bofællesskab, der byder en lavere pris, idet bygge- og bofællesskabet i dette tilfælde vil opnå en fordel, som er selektiv. En sådan foranstaltning, som enten ikke er blevet anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen eller overholder de statsstøttere regler, som muliggør støtte uden forudgående godkendelse fra Europa-Kommissionen¹⁰, vil udgøre ulovlig statsstøtte.

Arbejdsgruppen gør opmærksom på, at man i Tübingen i Tyskland med henblik på at fremme bygge- og bofællesskaber tilbyder byggegrunde til byggefællesskaber til en fastsat pris, der afhænger af byggegrundens beliggenhed. Ved tildelingen af byggegrunde vurderes det, hvor realistiske de foreslåede koncepter er, og hvorvidt de vil bidrage til den sociale diversitet og skabe merværdi for området. Der er eksplicit ikke tale om en arkitektkonkurrence, og bygherrerne har vide rammer for omsætningen af deres byggeplaner. Beslutningen om tildelingen af en byggegrund træffes af et politisk udvalg, repræsentanter fra lokalsamfundet samt et ekspertudvalg.

En anden barriere er tidsfristen og de store udgifter til udarbejdelse af et projekt, der lever op til kravene i et udbud. Ofte kræver det mere tid og flere forberedelser for bygge- og bofællesskaber at blive klar til at byde på en ejendom end det gør for professionelle ejendomsudviklere og enkelte privatpersoner. Arbejdsgruppen mener derfor, at det vil være en fordel, hvis der udvikles en udbudsmodel der er skræddersyet til bygge- og bofællesskaber. En sådan model kan fx indeholde muligheden for, at der først udbydes en option, dvs. en køberet til ejendommen, hvor man ved tilbud på optionen ikke behøver at have et færdigt projekt, men kan have nogle foreløbige skitser. Og hvis man vinder

⁸ Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af Kommissionens meddelelse om statsstøttebegrebet (2016/C 262/01) punkt 4.2, at "*Når offentlige myndigheder direkte eller indirekte gennemfører en hvilken som helst form for økonomisk transaktion er de underlagt EU's statsstøttere regler*". I denne meddelelse kan der indhentes yderligere om statsstøttebegrebet i denne forbindelse.

⁹ Der skal være tale om en virksomhed, foranstaltningen skal kunne tilregnes staten, den skal være finansieret med statsmidler, der skal være indrømmet en fordel, foranstaltningen skal være selektiv, og den skal påvirke konkurrencen og samhandelen mellem medlemsstaterne, jf. punkt 5 i Kommissionens meddelelse om begrebet statsstøtte i artikel 107, stk. 1, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (2016/C 262/01).

¹⁰ Et eksempel kunne være Kommissionens forordning (EU) nr. 1407/2013 af 18. december 2013 om anvendelse af artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på de minimis-støtte med senere ændringer.

udbuddet, har man så tid til at få udarbejdet det færdige projekt. En sådan model vil kunne fjerne en barriere for bygge- og bofællesskaber.

Forslag

- Det foreslås, at den centrale vejledningsenhed informerer kommunerne om deres mulighed for salg af kommunale ejendomme uden udbud til offentligt støttede boliger – almene boliger og andelsboliger – samt udbud med fastsat pris.
- Det foreslås, at der igangsættes en undersøgelse af, hvordan og under hvilke betingelser, der kan udarbejdes en særlig udbudsmodel for salg til bygge- og bofællesskaber. Modellen kan både indeholde salg til fastsat pris og mulighed for, at udbuddet i første omgang vedrører en option på køb af en ejendom. Herunder skal det afklares, om en sådan udbudsmodel vil kræve lovændring.

3.4.3 Kommunal garanti

Kommuner kan støtte forskellige aktiviteter, hvis der er lovhjemmel hertil, herunder stille garanti til almene boliger.

Efter reglerne i almenboligloven stiller kommunen garanti for lån til finansiering af almene boliger. Garantien omfatter den del af lånet, som overstiger 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Det er en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte (den statslige ydelsesstøtte til lånet udgør forskellen mellem beboerbetalingen og de faktiske ydelser på lånet), at kommunalbestyrelsen garanterer for lån til finansiering og anskaffelsessum af almene boliger.

Baggrunden og rammerne for opførelse af alment boligbyggeri hviler helt overvejende på boligsociale hensyn. Den offentlige støtte til nybyggeriet skal sikre, at der sker en stabil tilvækst af lejeboliger til en fornuftig pris, herunder boliger målrettet grupper med særlige behov som fx ældre og personer med handicap.

Ligesom kommunen kan stille lånegaranti til almene boliger, er der i dag efter almenboligloven mulighed for at give støtte i form af kommunal lånegaranti til andelsboligforeninger, der i øvrigt drives efter andelsboliglovgivningen. Garantien dækker den del af restgælden på lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Det er en betingelse for garantien, at der senest ved byggearbejdernes påbegyndelse foreligger bindende købstilbud for mindst 75 pct. af andelen.

Garantien kan gives enten til aktører, som etablerer andelsboliger med henblik på efterfølgende overdragelse til en andelsboligforening – eller direkte til en andelsboligforening (evt. under stiftelse). Tilsagn direkte til andelsboligforeninger har resulteret i en række realiserede projekter svarende til ”byggefællesskaber”.

Der er ikke i dag hjemmel i lovgivningen til, at kommuner kan stille garanti til bygge- og bofællesskaber, der er organiseret som ejerboliger.

Forslag

Der har efter afskaffelsen af tilskudsmuligheden til andelsboliger ikke været større politisk opmærksomhed om den tilbageværende mulighed for at yde kommunal garanti til andelsboliger, som etableres ved nybyggeri og ombygning, jf. almenboliglovens kapitel 11 b, og muligheden vurderes ikke at være udnyttet i større omfang.

Den manglende brug af garantiordningen til etablering af andelsboliger i kommunerne kan hænge sammen med, at kommuner i dag (sammenlignet med tidligere) er tilbageholdende med at give støtte i form af garantier, da kommunerne er opmærksomme på de risici, som kan være forbundet herved.

Det er derudover muligt, at ordningen ikke anvendes fordi der enten ikke er en kommunalpolitisk vilje til at etablere andelsboliger, eller at kommunerne ikke finder, at der er det lokale behov for denne boligform.

Da modellen grundlæggende er i god overensstemmelse med ideerne bag bygge- og bofællesskaber, kan det overvejes at målrette loven, så den direkte sigter mod at fremme bygge- og bofællesskaber. Det bør overvejes, om den kommunale garanti samtidig skal betinges af, at projektet opfylder boligsociale hensyn.

- Det foreslås, at den centrale vejledningsenhed vejleder kommuner om, at der kan stilles garanti for bygge- og bofællesskaber organiseret som andelsboliger.

3.5 Planlov og boliglovgivning

Almene bofællesskaber er beskrevet i almenboligloven. Her skelnes der mellem kollektive og individuelle bofællesskaber, som henholdsvis er et bofællesskab, der skal bestå af mindst 2 værelser og et fælles værelse og/eller køkkenalrum henholdsvis et bofællesskab, der skal bestå af mindst 5 boliger (i særlige tilfælde kun 3) og et fællesareal.

Bortset fra de nævnte typer af bofællesskaber er almene bofællesskaber ikke nærmere defineret i lovgivningen. Der skelnes således ikke mellem almene bofællesskaber, som en almen boligorganisation selv etablerer, og beboerdrevne almene bofællesskaber. Samtidig er private bofællesskaber og byggefællesskaber generelt ikke defineret i lovgivningen.

Hvis der i lovgivningen, herunder planloven, skal gives særlige muligheder med henblik på at fremme bygge- og bofællesskaber, er der behov for en lovfast definition. Tilsvarende forudsætter et bedre datagrundlag på området, at det defineres, hvad man vil indhente data om.

Arbejdsgruppen vil gerne påpege centrale elementer i sådanne definitioner.

En definition af *byggefællesskaber* bør ifølge arbejdsgruppen indeholde følgende elementer:

- De fremtidige beboere udvikler projektet – med hjælp fra professionelle rådgivere
- De fremtidige beboere står som bygherrer
- Byggefællesskaber kan både være i forhold til nybyggeri og i forhold til renovering/omdannelse af en eksisterende bygning.

En definition af *bofællesskaber* bør ifølge arbejdsgruppen indeholde følgende elementer:

- Der er en række prioriterede fællesarealer i bebyggelsen, som understøtter et socialt, forpligtende fællesskab.
- Bofællesskabet har et sæt vedtægter, hvoraf det fremgår, at det er et bofællesskab med et forpligtende fællesskab.
- Boligerne i et bofællesskab ligger typisk placeret som en samlet bebyggelse, hvor boligerne kan være af forskellig størrelse.
- Der er ingen øvre begrænsning på størrelsen af et bofællesskab (antal boliger eller beboere), men der er minimum tre boliger.

En definition af *beboerdrevne almene bofællesskaber* bør ifølge arbejdsgruppen indeholde følgende elementer:

- De fremtidige beboere udvikler projektet – med hjælp fra professionelle rådgivere

- De fremtidige beboere indgår en samarbejdsaftale med en almen boligorganisation, der står som bygherre, men med løbende inddragelse af og medindflydelse fra de kommende beboere
- Et beboerdrevet alment bofællesskab kan både være i forhold til nybyggeri og i forhold til renovering/omdannelse af en eksisterende bygning

Forslag

Bygge- og bofællesskaber defineres i den relevante lovgivning. Arbejdsgruppen har peget på de centrale elementer, der bør indgå i definitionerne.

- Det foreslås, at bygge- og bofællesskaber defineres i lovgivningen og i den forbindelse i fornødent omfang koordineres med definitioner i øvrig relevant lovgivning.

3.5.1 Planlægning

Generelt regulerer planloven ikke boligens ejerforhold, men muligheden for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanen udgør en undtagelse. Det betyder, at der kan etableres billigere boliger pga. lavere priser for grundkøb, kommunale grundkapitalindskud og lavere krav til afkast af investeringen. Flere almene boliger kan bidrage til at skabe blandede byer og modvirke den ekskluderende effekt af høje boligpriser.

Arbejdsgruppen ser det som en væsentlig udfordring, at det ikke er muligt for kommuner at reservere bestemte grunde til bygge- og bofællesskaber. Dette er ikke muligt, da bygge- og bofællesskaber ikke optræder i lokalplankataloget.

Det skal bemærkes, at muligheden for at stille krav om en vis andel almene boliger i lokalplanen hænger sammen med, at der er anvisningsret, mens boligerne er relativt billige. Der er således nogle sociale forpligtelser, som boligerne skal leve op til. Dette er vigtigt ift. diskussionen om bygge- og bofællesskaber, som ligeledes bør være socialt forpligtende, hvis de skal have samme særstatus som almene boliger.

Forslag

Arbejdsgruppen ser gerne, at der kan gøres en undtagelse for bygge- og bofællesskaber, på samme måde som det er tilfældet for almene boliger, da dette kan fremme bygge- og bofællesskaber og udbrede nogle af de gode kvaliteter som fællesskab, mangfoldighed og engagement, som knytter sig hertil.

- Det foreslås, at det bliver muligt for kommuner at planlægge for bygge- og bofællesskaber i lokalplaner.

3.5.2 Bofællesskaber i nedlagte landbrug

Etablering af bygge- og bofællesskaber på landet kan bidrage til bedre balance mellem land og by, og bygge- og bofællesskaber har således potentialet til at påvirke det enkelte

lokalsamfund på landet positivt. Dels ved, at der kommer flere beboere og dermed bedre grundlag for fx lokale butikker, skoler, børnehaver, busruter mv. Dels etablerer nogle bygge- og bofællesskaber også arbejdspladser, fx landbrug og småproduktion. Og dels som branding af kommunen og den enkelte by, der kan medvirke til at tiltrække borgere til området.

På landsplan er der 60 mio. m² funktionstømte landbrugsbygninger, hvoraf ca. 30 mio. m² vurderes at have et genanvendelsespotentiale på grund af deres økonomiske og historiske værdi¹¹.

Arbejdsgruppen påpeger, at der er lovgivning, som kan udgøre en barriere, når der i landdistrikterne er et ønske om at etablere bygge- og bofællesskaber i fx nedlagte landbrug.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet udgav i 2016 rapporten *Fremtiden bofællesskaber – i funktionstømte bygninger i storbyen, provinsbyen og på landet*, som berører problemstillingerne forbundet med anvendelse af tomme bygninger på tværs af land og by.

Generelt er det sådan, at ændret anvendelse af en bygning kan betyde, at der skal søges om ny byggetilladelse. I den forbindelse kan der stilles krav om, at bygningen skal opfylde de nugældende krav i bygningsreglementet. I visse tilfælde kan det besværliggøre processen, at den eksisterende bygning ikke tidligere har været anvendt til beboelse.

Desuden vil et ønske om at etablere bygge- og bofællesskaber i landzone, herunder i det åbne landskabs naturherlighedsværdier, ofte i medfør af planloven kræve landzonetilladelse eller landzonelokalplan. Der opstår derfor et dilemma mellem på den ene side hensynet til den natur og det landskab, som planloven beskytter, og på den anden side ønsket om at tiltrække flere borgere.

Det åbne land

Uden for landsbyer i det åbne land er udgangspunktet efter fast praksis, at det ikke er muligt at opføre en ny bolig. Det er dog muligt uden landzonetilladelse at indrette én ekstra bolig på op til 500 m² i overflødige landbrugsdriftsbygninger. Ligeledes kan der indrettes op til én ekstra bolig på op til 500 m² i andre overflødige bygninger, dog ikke i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder. Det er også muligt at udvide eksisterende helårshuse op til 500 m². Sådanne større boliger vil kunne anvendes af bygge- og bofællesskaber, der ønsker at indrette én boligenhed.

For at understøtte en styrket indsats for bosætning i landzonen i form af nye boformer som bygge- og bofællesskaber, er det desuden muligt for kommunerne at give landzonetilladelse til indretning af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, også

¹¹ Videncenter for Landbrug i Fremtidens bofællesskaber (2016). Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

uden for landsbyerne i det åbne land. Det er en forudsætning, at den eksisterende bygning er egnet til boligformål, og at boligenhederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Der kan fx være tale om en tidligere skole eller plejehjem.

Landsbysamfund

I kommuneplanen skal kommunerne tage sammenhængende stilling til muligheder for udvikling af landsbyer under hensyn til lokale forhold. Planlægningen skal bl.a. fremme en målrettet udvikling af landsbyer og angive virkemidler for udviklingen. Kommunerne kan fx give landzonetilladelse til at supplere landsbyer med nye boliger, eller fx udarbejde landzonelokalplaner, som giver mulighed for yderligere udvidelser og fortætning af landsbyer. Større udvidelser med boligbebyggelse, hvor der er tale om egentlig byudvikling, kan kun ske i byzone. I kystnærhedszonen gælder, at der skal være en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for nye anlæg og bebyggelser i landzone, og disse skal fortrinsvis placeres bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten.

Bolig- og Planstyrelsen har den 29. marts 2021 offentliggjort en rapport om evaluering af planloven, hvor landzonebestemmelserne også er evalueret. Planlovens landzonebestemmelser vil derfor også indgå i de kommende drøftelser med planforligskredsen.

Forslag

- Det foreslås, at det undersøges, om lovgivningen kan tilpasses med henblik på at gøre det nemmere at etablere bygge- og bofællesskaber i nedlagte landbrugs-ejendomme. Herunder også mindre bygge- og bofællesskaber på fx 3-10 boliger. Det skal undgås, at en eventuel ændring åbner for spekulation eller uønsket anvendelse.
- Det foreslås, at det ligeledes undersøges, om der er lovgivning, som generelt set udgør en barriere for anvendelse af funktionstømte bygninger til bygge- og bofællesskaber.

3.6 Forsyningsselskaber og fælles drift heraf

Mange bygge- og bofællesskaber har fokus på bæredygtighed i mange aspekter, i forhold til klima, miljø, socialt og økonomisk. Der er en del af bygge- og bofællesskaberne, der vælger at etablere hel eller delvis selvforsyning typisk med energi og/eller spildevandsanlæg. Det kan gøre det billigere for beboerne. Dog vil et mindre rensningsanlæg, ifølge myndighederne, sjældent rense lige så godt som et større anlæg. Energiforsyningen kan fx være vindmølle, solanlæg eller jordvarme.

Spildevandsanlæg er normalt pilerensningsanlæg, nogle gange med et anlæg til genbrug af ”gråt spildevand” i toiletterne, før det ledes til rensningsanlægget og nogle gange med en regnvandsopsamling, så regnvand kan anvendes til vanding mv.

Forsyningsanlæg etableres normalt i egen juridisk enhed. Dels på grund af lovgivning på nogle områder, fx energi og spildevand, og dels for at holde det adskilt fra driften af boliger og andre typer fællesfaciliteter. Der opleves dog visse barrierer, som begrænser bygge- og bofællesskaber i at udnytte mulighederne for energibesparelser, samtænkning af energiproduktion og -forbrug mv.

Forslag

Ifølge Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet findes der hos energifællesskaber en efterspørgsel om, at der gives videre rammer for at koble produktion og forbrug af energi, både med og uden anvendelse af det kollektive forsyningsnet.

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har igangsat en analyse af mulighederne for en ændring af gældende regler, som forventes afsluttet i 2021.

- Det foreslås, at eventuelle tiltag mhp. at give bygge- og bofællesskaber bedre muligheder for at etablere egenproduktion afventer Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets analysearbejde vedrørende vurdering af muligheder for kobling af produktion af forbrug og geografisk differentierede forbrugstariffer.

3.6.1 Almen boligafdelings ejerskab

Det fremgår af sideaktivitetsbekendtgørelsen § 9, stk. 3, at ”en boligorganisation eller en afdeling kan foretage indskud i og deltage i ledelsen af anlæg til vandforsyning, varmforsyning, kombineret kraft/varmeforsyning og renovation.” Der gælder dog nogle andre regler for medejerskab af fx rensningsanlæg, landbrug mv.

Det giver en skævhed i de blandede bygge- og bofællesskaber, at reglerne varierer på tværs af ejerformer. Det medfører i praksis, at de beboere i bygge- og bofællesskabet, der bor i ejerboliger og andelsboliger er medejere af fx rensningsanlæg, landbrug mv. og kan træffe beslutninger herom, herunder om økonomien. Beboere, der bor i almene boliger, kan ligeledes indgå som medejere, men dette er ikke muligt for boligafdelingen eller boligorganisationen, hvor boligen er tilknyttet.

Samtidig kan et rent alment bofællesskab ikke etablere egne forsyninger i visse sammenhænge fx rensningsanlæg, landbrug mv.

De mennesker, der aktuelt bor i almene boliger i et bofællesskab, kan godt individuelt være medejere af fx et landbrug, men de kan ikke være forpligtede til det og man kan heller ikke forpligte kommende beboere. Det giver en mere skrøbelig konstruktion end for ejer- og andelsboliger.

Den manglende mulighed for, at beboere i almene boliger i et bofællesskab kan være medejere af fx rensningsanlæg, landbrug mv., kan gøre det mindre attraktivt og i nogle tilfælde umuligt, at etablere et bygge- og bofællesskab som alment og medføre, at bygge- og bofællesskabet i stedet etableres rent som ejer- og/eller andelsboliger.

Forslag

- Det foreslås, at det undersøges, om en mulighed for ejerskab og drift af spildevandsforsyning bør tilføjes til lovgivningen vedrørende almene boliger under hensyntagen til miljøeffekter og omkostningseffektivitet.
- Det foreslås, at det undersøges, om det bør tilføjes i lovgivningen, at almene boligafdelinger i et bygge- og bofællesskab med blandede ejerformer kan indgå i ejerskab og drift af fælles forsyningsanlæg, som ikke er omfattet af gældende lovgivning, under hensyntagen til miljøeffekter og omkostningseffektivitet.

Kapitel 4

Konklusion

4.1 Konklusion

| Emne | Forslag | Type |
|--|--|----------------------------|
| | Højeste prioritet | |
| Planlov og boliglovgivning | Bygge- og bofællesskaber defineres i lovgivningen | Lovgivning |
| | Mulighed for kommunerne til at planlægge for byggefællesskaber i lokalplaner | Lovgivning |
| Organisering, rådgivning og ejerformer | Oprette central vejledningsindsats | |
| | Vejledningssenheden bør: <ul style="list-style-type: none"> • Vejlede om relevant lovgivning • Vejlede om væsentlige faktorer ifm. finansiering af et projekt • Vejlede centrale aktører • Udarbejde vejledning for byggefællesskaber • Undersøge mulighederne for tværfaglige efteruddannelser • Informere kommuner om deres mulighed for salg uden udbud og udbud med fastsat pris • Vejlede kommuner om mulighederne for at stille garanti | Vejledning |
| | Øvrige forslag (ikke prioriteret rækkefølge) | |
| Organisering, rådgivning og ejerformer | Indføre støtteordning til udviklingen af projekter | Lovgivning og finansiering |
| Finansiering | Mulighederne for en statslig pulje til rådgivere undersøges | Analyse og finansiering |
| | Analyse af udviklingen i salgspriser | Analyse |
| | Styrke datagrundlaget for monitoring af bygge- og bofællesskaber | Data |
| Kommunens rolle | Kommuner bør aktivt vejlede om etableringen af bygge- og bofællesskaber | Vejledning |
| | Indføre ny forsøgshjemmel mhp. at fremme bygge- og bofællesskaber | Lovgivning |
| | Undersøgelse af hvordan, og under hvilke betingelser muligheder for at sælge grunde uden udbud kan udvikles | Lovgivning |
| Planlov og boliglovgivning | Nemmere at etablere bofællesskaber i nedlagte landbrug og funktionstømte bygninger generelt | Lovgivning |
| Forsyningselskaber og fælles drift heraf | Bedre muligheder for at etablere energifællesskaber undersøges | Analyse og lovgivning |

Mulighed for ejerskab og drift af spildevandsforsyning undersøges

Almene boligafdelinger får mulighed for at indgå i ejerskab og drift af fælles forsyningsanlæg undersøges

Analyse og lovgivning

Analyse og lovgivning

www.im.dk