

Aalborg Universitet



Byudviklingsprocessen og byggemodning i et økonomisk perspektiv

Christensen, Finn Kjær

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Christensen, F. K. (2008). *Byudviklingsprocessen og byggemodning i et økonomisk perspektiv*. Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Finn Kjær Christensen

Working paper: Byudviklingsprocessen og byggemodning i et økonomisk perspektiv



Byudviklingsprocessen og byggemodning i et økonomisk perspektiv - working paper

© Aalborg Universitet og Finn Kjær Christensen 2008

Skriftserien 2008-17

ISSN 1397-3169-pdf

Institut for Samfundsudvikling og Planlægning

Aalborg Universitet

Fibigerstræde 11-13

9220 Aalborg Ø

Forord

Dette notat er udarbejdet ifm. kurset "Byudvikling og byggemodning" på 3. semester, som kursuslitteratur for de studerende.

Notatet er opdelt i to dele. Første del er en gennemgang af byudviklingsprocessen og byggemodningsprocessen og anden del er en oversigt over processen ud fra et økonomisk perspektiv. Indholdet af første del er udgangspunktet for at diskutere processen i et økonomisk perspektiv i anden del.

Indholdsfortegnelse

1. Byudviklingsprocessen.....	7
1.1. Byudviklingsprocessens hovedelementer..	7
1.2. Køb af jord.....	8
1.3. Planlægning.....	9
1.4. Byggemodning.....	10
1.4.1. Fortidsminder.....	10
1.4.2. Rensning af forurennet jord.....	11
1.4.3. Udstykning.....	12
1.4.4. Infrastruktur.....	12
1.5. Social infrastruktur.....	17
1.6. Grundsalg.....	17
1.7. Byggefase.....	18
1.7.1. Byggetilladelse.....	18
1.7.2. Byggeriet.....	18
1.7.3. Ejerlejlighedsopdeling.....	18
2. Oversigt over processen ud fra et økono- misk perspektiv	19
2.1. Trin1 – Fra idéfase til Salg af byggegrun- de	19
2.2. Trin2 – Fra køb af byggegrund til ibrugtag- ning	20
Literaturliste.....	21

1. Byudviklingsprocessen

I det følgende beskrives byudviklingsprocessen, herunder også byggemodningsprocessen, som udgør en del af den samlede byudviklingsproces. Først defineres byudviklingsprocessen til brug som forståelsesramme i den efterfølgende tekst.

Dernæst beskrives en række dele af processen. De udvalgte dele, der beskrives nærmere, er valgt i forhold til deres relevans for kursets økonomiske perspektiv. Hver del beskrives ud fra dels gældende regler, hvem der udfører og har ansvaret – herunder også omkostninger i forbindelse med den enkelte delproces.

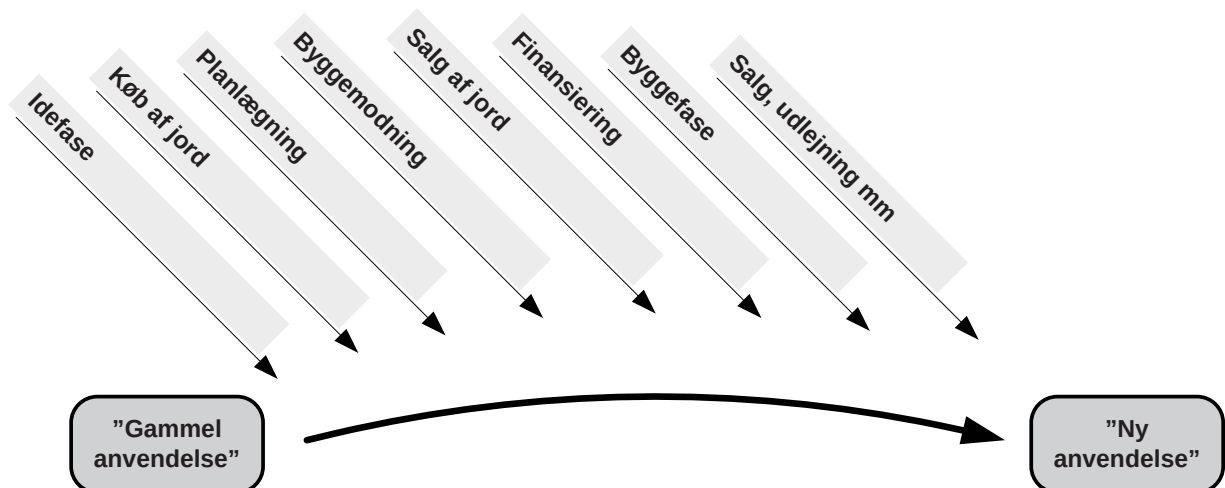
1.1. Byudviklingsprocessens hovedelementer

En byudviklingsproces er en proces, hvor fast ejendom transformeres fra en tilstand til en anden. Et byudviklingsområde eller byomdannelsesområde vil altid have en eksisterende anvendelse, før det udvikles/omdannes. Dette omtales her som "Gammel anvendelse". Ved barmarksprojekter i byranden vil det ofte være landbrugsjord, mens det i byomdannelsesområder ofte er industri og havnearealer. Hvis byudviklingen skal have nogen mening, må området også have en "Ny anvendelse". I byomdannelsesområder vil denne nye anvendelse være boligformål eller anvendelser, der er foreneligt hermed. At der er tale om en transformations proces, er også indikeret i Planlovens § 11b stk. 1 pkt. 5, hvor byomdannelses-

områder er defineret som områder, hvor "... anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål...".

P. Healey går et skridt videre og definerer byudviklingsprocessen som "*the transformation of the physical form, bundle of rights, and material and symbolic value of land and buildings from one state to another, through the effort of agents with interests and purposes in acquiring and using resources, operating rules and applying and developing ideas and values*" (Healey, P 1992, s. 36). Her beskrives processen som mere end bare de fysiske forandringer, og processen starter allerede ved projektidéen. Herudover er rettigheder til at bygge og de værdiændringer, som finder sted, også en del af processen.

Byudviklingsprocessen defineres her til at bestå af en serie af typiske begivenheder, der forekommer startende med, at nogen får en idé til at udvikle et område og til området er transformeret fra "Gammel anvendelse" til områdets "Nye anvendelse". Formelt kan en bygning tages i brug når, der i forhold til Byggeloven er givet en ibrugtagningstilladelse, og dette vil også markere slutningen af byudviklingsprocessen i denne sammenhæng. Som vist i figuren er der følgende syv typiske faser:



Figuren viser delprocesserne i et områdes transformation fra "Gammel anvendelse" til "Ny anvendelse".

- **Idéfase**
Der opstår enten en idé eller en situation, som kan sætte gang i en byudviklingsproces. I byomdannelsesområder kan dette for eksempel være, at det eksisterende erhvervs aktivitet stopper.
- **Køb af jord**
Kommunen eller ejendomsudvikleren køber den jord, der skal anvendes til projektet.
- **Planlægning**
Et byudviklingsområde skal planlægges jf. Planlovens bestemmelser.
- **Byggemodning**
Området skal gøres klart til brug. Eventuelle tidligere forhold skal fjernes og vej, kloak osv. skal etableres.
- **Salg af jord**
På et tidspunkt i processen skifter jorden typisk ejer. I en kommunal parcelhus udstykning køber kommunen jorden, byggemodner den og sælger til private, som ønsker at bygge et hus.
- **Finansiering**
Det er de færreste, der kan finansiere byudviklingsprojekter kontakt, og der må derfor skaffes kapital gennem enten investorer eller lån til projektet og købet af fast ejendom.
- **Byggefase**
Den mest synlige fase i byudviklingsprocessen er selve byggeriet, hvor de nye bygninger bygges og giver dermed området en ny identitet.
- **Salg, udlejning mm**
Når transformationen er fuldført skal bygninger og området tages i brug. Det sker enten ved, at ejeren selv tager bygningerne i brug, lejer dem ud eller sælger dem til nye ejere. (Kalbro, T 2007, s. 14) og (Healey, P 1991, ss. 223-224)

I den efterfølgende beskrivelse, tages der udgangspunkt i processens enkelte faser; "Finansiering" og "Salg, udlejning mm" beskrives dog ikke nærmere her.

1.2. Køb af jord

Når der skal købes jord til byudvikling, er der to scenarier i spil. Den ene er kommunalt jordkøb (eller en anden offentlig myndighed), og den anden er privat jordkøb. Begrebet privat skal her forstås bredere en privat person, idet det også omfatter ejendomsudviklere, virksomheder samt byomdannelsesselskaber (Offentlig-private-partnerskaber mellem kommune og private aktører). Forskellen mellem de to sce-

narier består i, hvorvidt jorden kan handles til i princippet hvilken som helst pris, eller om handlen er underlagt reglerne for kommunens gøren og laden (Kommunalfuldmagten).

De private handler er ikke så interessante at diskutere i denne sammenhæng, da der ikke er restriktioner på prissætningen af fast ejendom osv. Der gælder dog de almindelige regler om aftale mellem parter. Desuden er der en speciel situation, når private køber jord og ejendomme af kommunen. Det vil blive behandlet senere under "Salg af jord", hvor reglerne omkring kommunens salg af jord behandles.



Et fremtidigt boligområde – privat udstykning af ca. 15 boliggrunde i Vemb inden byggemodningen begynder.

Kommunen kan ikke på samme måde som de private købe jord frit, idet kommunen er begrænset af kommunalfuldmagten. For en gennemgang af kommunalfuldmagten se (Sørensen, M.T. 2007, ss. 269-289). Det følgende opridser kun kort reglerne for at konkludere kommunens muligheder ifm. køb (og salg) af jord. Udgangspunktet er, at kommunen ikke må spekulere i køb og salg af jord, dvs. de må ikke gøre det for pengenes skyld. De må til gengæld gerne købe og sælge jord, hvis det er af planlægnings-, miljø- eller infrastrukturhensyn (Sørensen, M.T. 2007, ss. 273-274). Deraf følger også, at kommunen må købe og sælge jord til byudvikling; dog kun til markedspris. Reglerne omkring salg af kommunal jord behandles mere indgående senere og omtales derfor ikke yderligere her. Når kommunen køber et stykke jord kan jorden erhverves på to måder.

- Den første mulighed er handel på samme måde som mellem to private parter, dvs. gennem aftale. Her er kommunen forpligtet til at købe jorden til markedsprisen.

- Hvis betingelserne er opfyldt, kan jorden også eksproprieres efter Planlovens¹ § 47. Planlovens § 47 giver mulighed for at ekspropriere jord, der er udlagt til byudviklingsformål i kommuneplanen samt til virkeliggørelse af en lokalplan.

Områder udlagt til byudviklingsformål i kommuneplanen er kun "ny by" eller "barmark", og et byomdannelsesområde kan derfor ikke eksproprieres på baggrund af kommuneplanen. Når byomdannelsesområder er lokalplanlagt, kan dette derimod ligesom andre lokalplanlagte områder også eksproprieres. Når kommunen gennemfører en ekspropriation efter Planlovens § 47 sker dette efter regler i Lov om offentlige veje. Grundejere, der får eksproprieret sin jord, får fuld erstatning. Læs eventuelt (Sørensen, M.T., 2007, s 269-289) for en mere detaljeret gennemgang. Dvs. hvis grundejeren får eksproprieret hele sin ejendom, får denne, hvad der svarer til ejendommens markedsværdi på ekspropriationstidspunktet i erstatning. Hvis grundejeren derimod kun får eksproprieret en del af sin ejendom, svarer erstatningen til den værdi, hvormed ejendommens markedsværdi er faldet.

Hvis kommunen kan ekspropriere et areal, har kommunen også mulighed for at købe arealet på "ekspropriationslignende vilkår". Dette er interessant for grundejeren, fordi han i denne situation slipper for at betale ejendomsavancebeskatning jf. Ejendomsavancebeskatningsloven² § 11, som siger: *"Fortjeneste, der er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation, medregnes ikke. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen. Fortjeneste indvundet ved afhændelse efter § 34 i lov om forurenede jord medregnes heller ikke"*. Skattefritagelsen ændrer ikke på den pris kommunen skal betale, idet de også i dette tilfælde skal betale markedsprisen jf. U.2008.178V³.

1 Bekendtgørelse af lov om planlægning - LBK nr. 1027 af 20/10/2008

2 Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom - LBK nr. 891 af 17/08/2006

3 Dommen fastslår "At erstatningen er skattefri skal ikke komme sagsøgte (læs: kommunen) til gode. Der er ingen hjemmel hertil, og beskatningsreglerne rammer i øvrigt vilkårligt, og det vil derfor skabe en ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn betænkelig usikkerhed ved fastsættelse af erstatningen, hvis der skulle tages hensyn hertil".

Skattefritagelsen gælder også, når jorden erhverves ved ekspropriation. I denne sammenhæng skal det dog bemærkes, at det kun er den del af erstatningen, som erstatter fast ejendom, der er fritaget. Afgrødetab er for eksempel ikke medregnet, idet det er et driftstab. For en grundigere gennemgang af beskatning af ekspropriationserstatninger og salg på ekspropriationslignende vilkår læs (Ensig J 2007, s 109-125).

1.3. Planlægning

På et eller andet tidspunkt i processen skal området (lokal)planlægges af kommunen. Hvis planlægningen skal anvendes som ekspropriationsgrundlag for kommunen, skal planlægningen ske inden købet af jorden. Selve planlægningsprocessen forudsættes at være kendt stof på dette tidspunkt, og det beskrives ikke nærmere her.

I denne sammenhæng skal blot nævnes, at det er kommunen, der har ansvaret for planlægningen, og det er kommunalbestyrelsen, som vedtager planforslaget og den endelige plan. I mange kommuner er det også kommunen selv, der udarbejder planerne, men der er også kommuner, der får udarbejdet planerne ved tegnstuer o.lign. – for eksempel Sven Allan Jensen (nu COWI).



Illustration af udstykningsområde i Holstebro.

Hvis planlægningen og udbygningen af et område fremrykkes i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, kan kommunen og ejendomsudvikleren indgå en udbygningsaftale jf. Planlovens § 21b stk. 3. I en udbygningsaftale aftales det, hvad ejendomsudvikleren betaler og udarbejder. En af udgifterne, som ejen-

domsudvikleren kan overtage er til udarbejdelsen af de nye planer. Vedtagelsen af planerne er stadig kommunalbestyrelsens kompetence ligesom planlægningsprocessen er uændret.

1.4. Byggemodning

Byggemodning er populært sagt transformationen af et stykke jord til klar byggegrund. Det mest tydelige eksempel er, når et stykke landsbrugsjord transformeres til færdige byggegrunde med den dertilhørende nødvendige tekniske infrastruktur. I dette afsnit beskrives en række delelementer af byggemodningsprocessen.

1.4.1. Fortidsminder

Et sikkert tegn i marken på byudvikling er de meget karakteristiske prøveudgravninger – ”kæmpe muldvarpeskud” som de ofte bliver kaldt af børn – som museumsfolkene udfører. Det er oftest det første tegn i marken på at noget er ved at ske. Prøvegravningerne er et led i bygherrens håndtering af Museumsloven, som der derfor ses nærmere på her.

Ifølge Museumsloven⁴ (ML) § 27 stk. 2 skal jordarbejdet stoppes, såfremt der findes spor af fortidsminder. Arbejdet kan derfor kun forsætte i det omfang, det ikke berører de fundne spor af fortidsminder. Den umiddelbare konsekvens af dette er, at projektet bliver forsinket, hvilket kan være en dyr affære for bygherren. Det kan blive dyrt, fordi det kun er ”hittidig drift”, der erstattes jf. ML § 27 stk. 7. Et byudviklingsprojekt er ikke omfattet af ”hittidig drift”, og det er derfor bygherrens tab, hvis projektet bliver forsinket (Buch, A.V. & Møller, J. (eds) 2005, ss. 454-455). Hvis der findes spor af fortidsminder eller lignende, og arbejdet stoppes, skal Kulturarvstyrelsen tage stilling til, hvad der så skal ske. Det skal de gøre snarest og inden for et år jf. ML § 27 stk. 3. Kulturarvstyrelsen har i den situation fire muligheder:

- Det besluttes, at arealet erhverves fra bygherre efter ML § 27 stk. 8
- Det besluttes, at arealet skal undersøges ved en arkæologisk undersøgelse jf. ML § 27 stk. 3
- Det besluttes, at arbejdet kan fortsætte jf. ML § 27 stk. 3
- Hvis det ikke lykkes at tage en beslutning inden for et år, har bygherren ret til at fortsætte sit arbejde jf. ML § 27 stk. 3

Fra bygherrens synspunkt kan det være problematisk at få sin ejendom overtaget, da det igangværende byudviklingsprojekt får en brat afslutning, hvilket ikke nødvendigvis er omkostningsfrit, selvom ejendommen erstattes. Får han derimod at vide, at han kan forsætte eller et-års-fristen udløber, har han kun tabet ved forsinkelsen af projektet. Den sidste mulighed – at der skal foretages en arkæologisk undersøgelse – tager for det første tid og vil forsinke projektet yderligere, men der er også spørgsmålet omkring, hvem der skal betale undersøgelsen. Her er der to muligheder: Bygherren eller Kulturministeriet/Kulturarvstyrelsen jf. ML § 27 stk. 4 og 5. I forhold til byudviklingsprojekter afholder sidstnævnte jf. ML § 27 stk. 5 kun udgiften i to situationer: Hvis ejendommen undersøges mhp. overtagelse efter ML § 27 stk. 8, eller hvis det relevante kulturhistoriske museum har udtalt, at der ikke var risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.



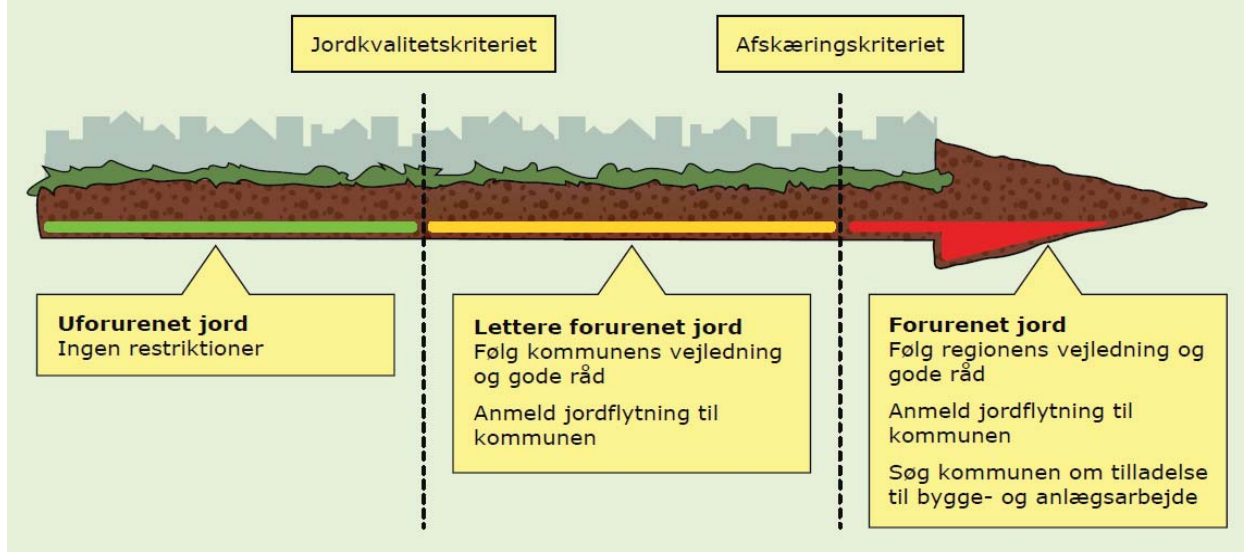
På billedet ses de typiske aflange prøveafgravninger som foretages.

Hvis bygherren vil sikre sig mod dels en pludselig forsinkelse af sit projekt samt en udgift til en arkæologisk undersøgelse, kan han få en udtalelse fra det relevante kulturhistoriske museum⁵, hvilket han jf. ML § 25 har ret til at anmode om forud for jordarbejdet. Hvis museets undersøgelse er udelukkende arkivalsk eventuelt suppleret med en mindre prøveudgravning, afholder det pågældende museum udgiften jf. ML § 26 stk. 1. Er det derimod nødvendigt med en større prøveudgravning afholder bygherren udgiften jf. ML § 26 stk. 2. Skillelinjen mellem en mindre og større udgravning er, om det berørte areal er over eller under 5000 m² (Buch, A.V. & Møller, J. (eds) 2005, ss. 454-455). Ved at anmode museet om en udtalelse og afholde

⁴ Bekendtgørelse af museumsloven - LBK nr. 1505 af 14/12/2006

⁵ Se hvordan områderne er opdelt mellem museerne på: http://www.kulturarv.dk/english/cultural_heritage/sites_monuments/archaeology.jsp

Forskellige forureningsgrader



Figur 1 viser hovedprincippet omkring håndteringen af jord. Figuren er fra pjecen "En hverdag med jord i byen - gode råd". (http://www.mst.dk/NR/rdonlyres/08FB139D-4D13-4C9D-9FC1-B533F9863CA9/0/forurenet_jord_print.pdf)

den eventuelle udgift herved, mindsker bygherre risikoen for overraskelser senere hen. Hvis bygherren så senere i projektet støder på spor af fortidsminder, og derved som følge af ML § 27 stk. 2 bliver nødt til at stoppe sine aktiviteter, er det jf. ML § 27 stk. 5 Kulturministeriet/Kulturarvstyrelsen, der afholder udgiften.

1.4.2. Rensning af forurenet jord

Når der er tale om f.eks. byomdannelsesområder og lignende områder, er jorden ofte forurenet jord. Der skelnes som vist i figur 1 mellem ikke forurenet jord, lettere forurenet jord og forurenet jord. I grove træk er al byzone jord klassificeret som lettere forurenet jf. jordforureningsloven⁶ § 50 a. Hvis en ejendom (eller del heraf) er noteret efter Jordforureningslovens § 4 eller § 5 på vidensniveau 1 eller 2 er jorden i denne sammenhæng forurenet.

"Rent" jord er der som sådan ikke nogle restriktioner på, hverken anvendelse af denne på ejendommen eller ved flytning bort fra ejendommen. Det påhviler dog grundejere, hvis der flyttes jord – herunder også "rent" jord – at sikre sig at jorden ikke er forurenet jf. jordforureningsloven § 50.

Lettere forurenet jord er som sådant først et problem i det øjeblik, at det ønskes at køre jorden væk fra ejendommen. Dvs. så længe jorden holdes indenfor ejendomsgrænserne er der ingen problemer. Jordflytning skal derimod anmeldes til kommunen jf. jordforureningsloven § 50. Dette reguleres yderligere i Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord⁷. Alt efter hvor forurenet jorden er (forudsat at det faktisk er forurenet), skal denne måske renses eller deponeres. Når forurenet forlader ejendommen bliver den i forhold til jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven⁸ som udgangspunkt håndteret som affald. Kommunen afgør ud fra en vurdering af hvor forurenet jorden er hvorvidt den skal håndteres som affald. (Moe, M; Lynæs, C. B and Krat, L. P., 2004, ss. 144-145) og (Basse, E. M., 2001, s 235 og 257) Når den forurenede jord håndteres som affald, anviser kommunen jf. § 35 i affaldsbekendtgørelsen⁹, hvor jorden skal køres hen og hvordan den skal renses. Der kan, udover vognmandens løn for at køre jorden, være store udgifter gemt i håndteringen af den forurenede jord (Moe, M; Lynæs, C. B and Krat, L. P., 2004, s. 145).

6 Bekendtgørelse af lov om forurenet jord nr. 282 af 22/03/2007

7 Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord - BEK nr. 1479 af 12/12/2007

8 Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse LBK nr. 1757 af 22/12/2006

9 Bekendtgørelse om affald - BEK nr. 1634 af 13/12/2006

Omkring forurennet jord og jord der er noteret med vidensniveau 1 eller 2¹⁰ gælder for så vidt de samme problemstillinger omkring bortskaffelse af jorden. Herudover skal der søges om tilladelse til jf. jordforureningslovens § 8, hvis den fremtidige anvendelse af ejendommen er: bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution. Kommunen har i disse tilladelser jf. jordforureningslovens § 8 stk. 4 mulighed for at stille betingelser, herunder krav om oprensning af forurennet jord. En slags frivillig oprensning – hvis ejendomsudvikleren/grundejeren ønsker at udvikle jorden må han rense den først for egen regning. Der findes nogle offentlig finansierede ordninger for oprensning af nogle grunde, men de er som udgangspunkt ikke i spil ifm. ejendomsudvikling.

1.4.3. Udstykning

Når området skal anvendes til parcelhusbyggeri eller rækkehuse skal arealet opdeles i nye ejendomme. Det er typisk, at et byudviklingsområde skal opdeles i ejendomme på en ny måde, som en del af processen. Det sker som følge af Udstykningslovens¹¹ (UL) § 14, som omhandler udstykningskravet. UL § 14 siger, at det kun er muligt at købe og belåne hele ejendomme. En del af en ejendom kan dog købes og arealoverføres, hvis man i forvejen ejer en ejendom, som arealet kan overføres til. Den direkte konsekvens af UL § 14 er, at hvis en mark for eksempel ønskes solgt som 10 parcelhusgrunde, skal den udstykkes i 10 selvstændige ejendomme (evt. plus en ejendom med vej og grønt areal).

Det er kun landinspektører med beskikkelse, der må udføre matrikulært arbejde jf. UL § 13, og derfor er det nødvendigt at købe denne ydelse hos dem. Det vil typisk være bygherren/grundejeren, der afholder denne udgift. Ved køb og salg af ejendom kan en del af forhandlingen af prisen også være, hvem der afholder denne udgift. I eksemplet med parcelhusene ovenfor vil det være bygherren/grundejeren der afholder udgiften.

I princippet kan udstykning ske både tidligt og sent i byudviklingsprocessen, og i tilfælde med arealoverførsel sker det ifm. handlen.

¹⁰ Jf. jordforureningslovens §§ 3-5

¹¹ Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen LBK nr. 494 af 12/06/2003



På billedet ses en række nyafsatte skelpæle i et nyt udstykningsområde.

1.4.4. Infrastruktur

En del af de ting som gøres i forbindelse med byggemodning, kan samles under overskriften infrastruktur. Her tænkes ikke kun på vej, men også den øvrige forsyning af det fremtidige område. I det følgende behandles derfor: El, Varme, Vand, Spildevand og Vej.

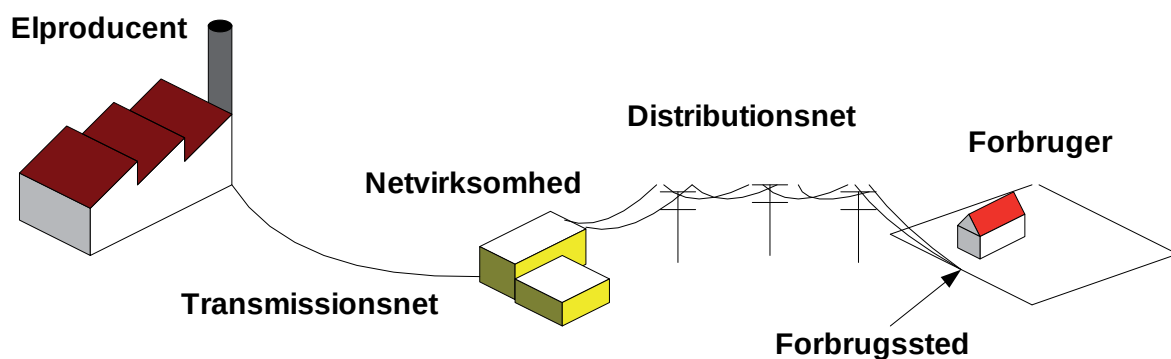


På billedet ses hele samlingen af infrastruktur til et parcelhus. Fra højre ses: spildevand, vand (stopbane) og el mm.

El

Med hensyn til levering af el er det nødvendigt at skelne mellem, hvem der leverer el, og hvem der stiller elnettet til rådighed. Det kan sammenlignes med togdriften i Danmark, hvor DSB og Arriva ejer togene, mens Banedanmark ejer skinnerne. Den del af elnettet, som forbrugeren stifter bekendtskab med, kaldes "Distributionsnet", og det er jf. lov om elforsyning¹² § 5 stk. 3 (EFL) et kollektivt elforsyningsnet, hvorigennem der leveres el til en ubestemt kreds af forbrugere. Den enkelte forbruger er tilkoblet dette net via et "Forbrugssted" (se figur 2) jf.

¹² Bekendtgørelse af lov om elforsyning LBK nr. 1115 af 08/11/2006

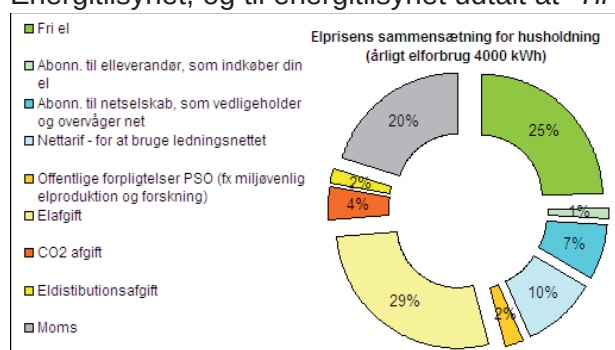


Figur 2 viser princippet omkring opbygningen af elnettet.

EFL § 5 stk. pkt. 6. "Netvirksomheder" driver disse distributionsnettene, jf. EFL § 5 stk. pkt. 11. Distributionsnet er forbundet med elproducenterne via et "Transmissionsnet" jf. EFL § 5 stk. pkt. 15. Dong Energy og Vattenfall er for eksempel elproducenter. Kommunen kan i en lokalplan efter Planlovens § 15 stk. 2 pkt. 5 fastlægge "beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning".

Ifølge EFL § 6 kan enhver elforbruger frit vælge elleverandør og har endvidere ret til at få et leveringstilbud fra den virksomhed, der i det pågældende område har forsyningspligt jf. EFL § 34. Herudover er enhver forbruger forpligtiget til at betale sin andel af de kollektive forsyningsvirksomheders nødvendige omkostninger (bl.a. deres udgift til netvirksomhedernes) jf. EFL § 8 stk. 1 og 4. Der er altså frit valg mht. hvem, der skal levere el.

Ellen afregnes i forhold til det forbrug, der er. Figur 3 viser en oversigt over hvordan den forbrugsafregnede elpris er bygget op. Udover afgiften for forbruget af el, skal der betales en tilslutningsafgift, når en ny forbruger bliver koblet på distributions-nettet. Dette er et engangsbeløb, hvis størrelse afgøres af hvilken type bolig (eller andet) der tilsluttes. Dansk Energi har i forbindelse med anmeldelse af standardtilslutningsbidrag for 2008 været i kontakt med Energitilsynet, og til energitilsynet udtalt at "Til-



Figur 3. Illustration fra www.elpristavlen.dk, der viser hvordan prisen på el er opbygget.

slutningsbidragene for 2008 er beregnet på grundlag af indberettede data fra 11 netselskaber. Der er tale om et gennemsnit af disse data vægtet med netselskabernes GWh og afrundet til hele hundrede kroner, bortset fra enhedstak-riffen for erhverv, som i år er afrundet til nærmeste halvtreds kroner. I 2007 blev priserne be-regnet på grundlag af indberettede data fra 14 repræsentative netselskaber og som et vægtet gennemsnit¹³. Dvs., at det betalte tilslutningsbidrag er, "hvad det i gennemsnit koster for kommunen at udføre den pågældende tilslutning".

Varme

Kommunen skal i samarbejde med det/de relevante forsyningsselskaber udarbejde en plan for varmforsyningen i kommunen, herunder hvor der er og skal være kollektive varmforsyningsanlæg, jf. Lov om varmforsyning¹⁴ § 3. Der er ikke noget krav om, at hele kommunen skal være omfattet af et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kommunen kan stille krav om at både ny og eksisterende bebyggelse skal tilsluttes det kollektive varmforsyningsanlæg i et område, hvor et sådan eksisterer, jf. lov om varmforsyning § 12 og 13. Herudover kan kommunen i en lokalplan efter Planlovens § 15 stk. 2 pkt. 11 stille krav om tilvejebringelse af og/eller tilslutning til et sådan varmforsyningsanlæg. Dvs. at Planloven giver en supplerende mulighed, idet der i lokalplanen kan stilles krav om etablering inden ibrugtagning af ny bebyggelse (Miljøministeriet 1996, ss. 102-103). Ved ny bebyggelse skal kommunen dog meddele dispensation jf. BEK om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg.

13 Fra www.energitilsynet.dk - Journal nr. 4/0720-0304-0038/EL (Dansk Energi – anmeldte standardtilslutningsbidrag for 2008)

14 Bekendtgørelse af lov om varmforsyning LBK nr. 347 af 17/05/2005

syningsanlæg¹⁵ § 17 stk. 3, hvis denne opføres som lavenergibygning. En ny lavenergibygning er i denne sammenhæng defineret i BEK om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg § 1 pkt. 3 som *"bebyggelser, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse til lavenergibygninger opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet"*. I naturlig forlængelse af dette, er eksisterende lavenergibebyggelse defineret som bygninger, der opfylder de på opførelses/ombygnings tidspunktets gældende standarder for lavenergibygninger jf. samme bekendtgørelses § 1 pkt. 2. Omkring eksisterende bygninger skal der også gives dispensation, såfremt de er lavenergibygninger, opvarmet af for eksempel solenergi eller hvis det i overgang til kollektiv varme vil være uforholdsmæssig bekostelig jf. BEK om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg § 15. At kommunen skal give dispensation til ny lavenergibebyggelse er desuden også bekendtgjort i Planlovens § 19 stk. 4.

Ifølge lov om varmforsyning § 20 skal forbrugeren, hvis det er muligt at kvantificere, betale efter forbrug, herudover giver § 20 også en hjemmel til at indregne andre omkostninger end bare produktionsomkostningerne – samme princip som ved el. I praksis betaler forbrugeren typisk et "abonnement"/"fast afgift" plus en forbrugsafgift, der afregnes ift. det faktiske forbrug. Dette udgør tilsammen forbrugerens løbende udgifter ved forbruget.

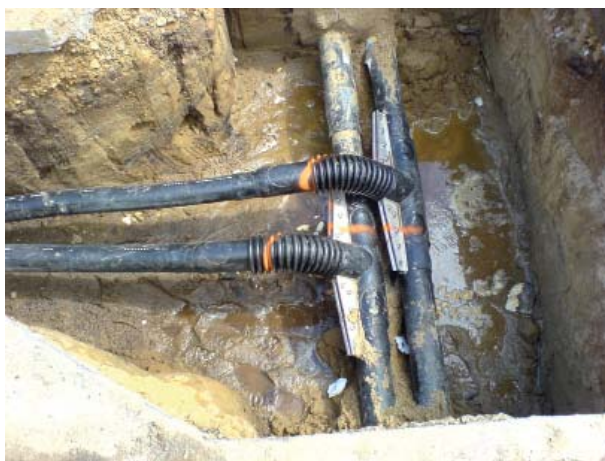
På samme vis som ved el, skal der betales et tilslutningsbidrag, når en ny forbruger tilsluttes fjernvarmenettet. Dansk Fjernvarme¹⁶ har i en tarifvejledning¹⁷ angivet, at det samlede tilslutningsbidrag kan opdeles i tre dele: Investeringsbidrag, stikledningsbidrag og evt. et byggemodningsbidrag.

- **Investeringsbidrag** er i daglig tale den udgift, som det koster at udføre stikledning fra hovedledningen i vejen og hen til skellet samt hane og måler inde i huset.
- **Stikledningsbidrag** er omkostningerne ved at etablere stikledning på ejendommen, dvs. fra skellet og hen til placeringen af hansen (tilkoblingen til husets varmesystem).

¹⁵ BEK om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg - BEK nr. 31 af 29/01/2008

¹⁶ Se mere på www.danskfjernvarme.dk

¹⁷ Information taget fra Journal nr.: 3/1322-8901-0272 (Dansk Fjernvarme – forslag til ændring af Standardinvesteringsbidrag)



På billedet ses en stikledning og dens samling med hovedledningen i vejen. Stikledningen er til et parcelhus.

Dette kan beregnes som et gennemsnitligt beløb målt i antal meter fra skel til hansen. Dvs. antal meter gange en afgift pr. meter. Forsyningsselskabet kan vælge at slå stikledningsbidraget sammen med investeringsbidrag i et samlet fast beløb.

- **Byggemodningsbidrag** kan forsyningsselskabet vælge at anvende og bidraget kan helt eller delvist udgøre den udgift, det er at etablere hovedledning (den ude i vejen) indenfor udstykningsområdet rammer. Etablering hen til udstykningsområdet er forsyningsselskabets omkostning. Forsyningsselskabet AKF i Aalborg Kommune har for eksempel valgt at anvende byggemodningsbidrag.

Vand

Kommunen skal jf. Lov om vandforsyning¹⁸ § 14 udarbejde en plan for vandforsyningen i kommunen, dvs. hvor er der "offentlig vand", og hvor den enkelte grundejer selv sørger for vandforsyningen. Herudover skal planen også indeholde, hvilket forsyningsområde det enkelte vandforsyningsanlæg skal dække. Vandforsyningsanlæggene kan være kommunalt ejet, men kan også være ejet som et andelsselskab, hvor brugerne er ejere.

Ifølge Lov om vandforsyning § 45 har et vandforsyningsanlæg pligt til på rimelige vilkår at overtage vandforsyningen af ejendomme i sit forsyningsområde. Hvis det almene vandforsyningsanlæg har ført en forsyningsledning forbi en ejendom, har ejeren desuden jf. Lov om vandforsyning § 49 en ret til at blive tilsluttet. Dvs. at udover kommunens mulighed for at

¹⁸ Bekendtgørelse af lov om vandforsyning m.v. LBK nr. 71 af 17/01/2007

tvinge grundejer til at tilslutte sig et vandforsyningsanlæg, så har grundejeren også en ret til at blive tilsluttet, når disse kriterier er opfyldt.

Vand afregnes efter forbrug og heri indregnes jf. Lov om vandforsyning § 52a omkostningerne ved indvinding, distribution, administration, diverse afskrivninger osv. Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen på anlægs- og driftsbidrag jf. Lov om vandforsyning § 53. Hvis det ikke er kommunen, der ejer det pågældende vandforsyningsanlæg, skal kommunalbestyrelsen kun godkende disse omkostninger. Grundejere kan herudover pålægges bidrag til ledningsanlægget, etablering af stikledning og stophane, jf. Lov om vandforsyning § 53 stk. 3. Der er altså hjemmel til at opkræve grundejere for deres forbrug, bidrag til anlæg og dets drift samt etablering af stikledninger. I Aalborg Kommune er dette f.eks. organiseret ved et Tilslutningsbidrag, Stikledningsbidrag samt Forbrugsafgifter (plus nogle få øvrige afgifter)¹⁹.

Spildevand

Som et følge af § 34 i Miljøbeskyttelsesloven²⁰ skal kommunen udarbejde en plan for bortskaffelse af spildevand i kommunen. Denne plan skal indeholde oplysninger om, hvor der er offentlig kloakering, hvor spildevand afledes ved nedsivning, samt hvordan det eksisterende spildevandsnet skal udbygges og fornyes. Der er tilslutningspligt, når der er ført en stikledning frem til ejendomsskellet jf. Miljøbeskyttelseslovens § 28 stk. 4.

Reglerne omkring afregning af forbrug og tilslutningsbidrag ifm. spildevand er meget klart reguleret i Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg (BSL)²¹. Udgangspunktet er, at der betales et vandaflædningsbidrag, som er målt i forhold til vandforbruget. Dvs. der betales ikke for afledning af regnvand jf. BSL § 2a stk. 1-3, idet forbruget afregnes ud fra forbruget fra vandforsyningsanlægget. Kommunen fastsætter årligt en kubikmetertakst, jf. BSL § 3 og kan desuden vælge efter nogle nærmere beskrevne regler at dele vandaflædningsbidraget i en fast og variabel del jf. BSL § 2a stk. 6. Tilslutningsbidraget er udgjort at et beløb fastsat direkte i BSL:

¹⁹ <http://www.forsyning.dk/FV/Vand/Det+koster+vand/Takstoversigt/Takstoversigt.htm>

²⁰ Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse LBK nr. 1757 af 22/12/2006

²¹ Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. LBK nr. 281 af 22/03/2007

Den viste beregning er for en boligenhed, og det skal bemærkes, at beregningen ser ander-

Standardtilslutningsbidrag	30.000 kr eks moms	BSL § 2 stk. 2
Supplerende for ejendomme, der ikke i forvejen er tilsluttet for tag- og overfladevand (40 % af standardtilslutningsbidrag)	12.000 kr eks moms	BSL § 2 stk. 6
I alt	42.000 kr eks moms	(for en bolig)

ledes ud for erhverv. Reglerne omkring dette er tillige beskrevet BSL. I mange kommuner findes der et tostrengt spildevandssystem. Konceptet i dette system er, at spildevand fra huset ledes bort i et rør, mens regnvand i den anden. Det er derved muligt at optimere udnyttelsen af rensningsanlæggene.

Vej

I Udstykningslovens²² § 18 er der et vejadgangskrav, som gør, at der ikke kan dannes en ny ejendom uden, at den har adgang til offentlig vej. Adgangen må ikke være tidsbegrænset eller på anden måde betinget, men den må gerne være ad privat fællesvej. Dvs. der behøver ikke være offentlig vej helt til ejendommen. Kravet om vejadgang er herudover også nævnt i Lov om private fællesveje²³ § 29 (PFL).

Det tilfalder jf. PFL § 23 ejeren af den ejendom, hvorover den private fællesvej udlægges, at sørge for at vejen udlægges. Jf. PFL § 14 og § 24 skal udlæg af ny privat fællesvej godkendes af kommunen. Hvis udlægget er i bymæssige områder, foretages udlægget efter PFL § 24, og der skal udarbejdes et skitseprojekt over udlægget. Kommunen er altså inde over etableringen af privat fælles vej og har i PFL en række muligheder for at stille krav til standarden af den private vej (i hvert fald i bymæssige områder). Udover kommunens godkendelse af vejudlægget har kommunen også mulighed for at fastlægge vej- og stiforhold i en lokalplan jf. Planlovens § 15 stk. 2 pkt. 4, samt desuden belysning af veje og andre færdselsareal (Planlovens § 15 stk. 2 pkt. 9).

Kommunen bestemmer, hvor der skal anlægges offentlig vej og sti (kun den del af de of-

²² Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen LBK nr. 494 af 12/06/2003

²³ Bekendtgørelse af lov om private fællesveje - LBK nr. 433 af 22/05/2008



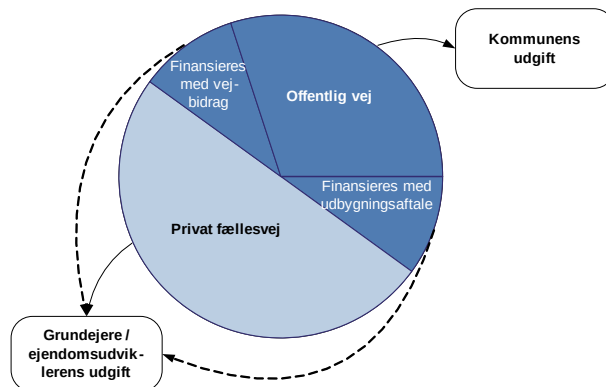
Stamvej under etablering i udstykningsområde i Støvring.

fentlige veje, som kommunen er myndighed for – øvrige for eksempel ikke motorveje jf. Lov om offentlige veje²⁴ § 23 og § 97 (LOV). Udgangspunktet er, at kommunen betaler anlægget af offentlig vej, mens det er grundejere/vejberettigede, der betaler etableringen af privat fælles vej. Det samme gælder omkring vedligeholdelse jf. henholdsvis PFL § 57, LOV § 10 og § 99. Der er altså i denne sammenhæng to kategorier af veje/stier: Private fællesveje og offentlige veje.

Kommunen er forpligtiget til efter PFL § 21, LOV § 8 og § 98 at udarbejde en vejfortegnelse indeholdende både de private fællesveje og de offentlige veje. Når disse kategorier skal anlægges og vedligeholdes, deler de sig som udgangspunkt på samme måde. Kommunen betaler de offentlige veje mens grundejere/vejberettigede betaler de private fællesveje.

I forhold til hvem, der betaler de offentlige veje, er der to "men'er". Det første er Lov om grundejerbidrag til offentlige veje (Vejbidragsloven)²⁵. Den anden er Planlovens bestemmelser omkring udbygningsaftaler. Dette er illustreret i figur 4, som viser dels det grundlæggende princip, og de to "men'er". Vejbidragsloven gælder i områder, der er omfattet af PFL afsnit 3, jf. Vejbidragslovens § 2 – dvs. bymæssige områder. Indenfor disse område kan vejbestyrelsen (kommunen for kommuneveje) efter Vejbidragsloven kræve, at grundejere helt eller delvist afholder udgiften til anlæg og udvidelse af offentlig vej samt udvidelse af privat fællesvej ifm. dennes opgradering til offentlig vej jf. Vejbidragsloven §

3. Der er nogle udgifter til vej, som der ikke kan kræves vejbidrag til, f.eks. arealerhvervelse og større regulering af vejens længdeprofil jf. Vejbidragsloven § 4 stk. 2. Der er også nogle øvre grænser for vejens samlede udlæg og vejens bredde i forhold, hvor meget af vejen der kan kræves vejbidrag til. Hvor grænsen er i forhold til om grundejere kan pålægges vejbidrag eller ej er ikke helt skarp. I forhold til Vejbidragslovens § 6 stk. 1 skal grundejere have direkte adgang, men hvornår har de direkte adgang? Vejbidragslovens § 6 stk. 2 siger "Uanset adgangsbestemmelser af den i stk. 1 omhandlede karakter kan vejbidrag pålægges ejere af ejendomme ved veje, der er led i et samlet vej-system, til udelukkende eller overvejende trafikbetjening af et udstykningsområde". Dvs. en stamvej i et nyt udstykningsområde må kunne foranledige vejbidrag fra hele udstykningsområder. Fordelingen af vejbidrag mellem grundejerne er reguleret i Vejbidragsloven §§ 11-12. Planlovens udbygningsaftaler kan på sin egen måde også bidrage til finansieringen af vej-an-



Figur 4 illustrerer omkostningsfordeling ved etablering af vej i et udstykningsområde ud fra vejtype. Privat fælles vej er grundejerens omkostning og den offentlige vej er kommunens. Herudover er der nogle muligheder for kommunen at kan sende regningen videre for noget af en offentlig vej.

læg. En udbygningsaftale er en frivillig aftale mellem grundejeren af et område, og kommunen. Aftalen kan indgås på grundlag af tre forhold: 1) opnå en højere kvalitet eller standard af infrastrukturen i området end normalt i området; 2) fremrykke området i forhold til dens hidtidige placering i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser eller 3) ændre eller udvide byggemulighederne, som vil øge behovet for infrastruktur ud over der i forvejen planlagte jf. Planlovens § 21 b stk. 2. I udbygningsaftalen kan der indgås aftale om at grundejere helt eller delvist betaler/udfører de fysiske infrastrukturanlæg (Læs: teknisk infrastruktur og ikke social infrastruktur), som virkeliggørelsen af

24 Bekendtgørelse af lov om offentlige veje - LBK nr. 432 af 22/05/2008

25 Bekendtgørelse af lov om grundejerbidrag til offentlige veje (Vejbidragslov) - LBK nr. 392 af 22/05/2008



Stik vej i udstykningsområde i Støvring.

planlægningen kræver jf. Planloven § 21 b stk. 3. Herudover er det også muligt at indgå aftale om afholdelse af udgift ved planudarbejdelse, som nævnt i afsnittet om planlægning.

1.5. Social infrastruktur

Den sociale infrastruktur er som sådan ikke en del af byggeudviklingsprocessen eller byggeudviklingen. De nærmere omstændigheder vil heller ikke blive gennemgået, men det er imidlertid vigtigt at give det et par ord med på vejen.



Billede af folkeskole i Gistrup.

Når der udvikles nye boligområder og udbygges i eksisterende boligområder, er der ofte fokus på børnefamilier. Når dette fokus vælges er det nødvendigt at overveje konsekvenserne af dette. Børnefamilier indeholder i sagens natur børn. De mindste skal i vuggestue og inden længe skal de i børnehave. På et tidspunkt kommer de i skolealderen, og herudover skal der tilbydes fritidsaktiviteter. Pointen er klar: Et boligområde påvirker ikke kun kommunens anlægsbudget, men påvirker kommunens økonomi i et langt større omfang. Børnene er jo kun en ting, forældrene tager på arbejde (generelt i hvert fald) og betaler skat af deres løn, hvilket også giver lidt i kommunekassen.

Der er derfor ikke unaturligt, at kommunen i sine valg af byudviklingsområder og udbygningstakten af områderne skeler til de eksisterende institutioners nuværende og kommende belastning. (Bogason, P. et al. 2008, s. 58)

1.6. Grundsalg

Dette afsnit skal ses i forlængelse af afsnittet om køb af jord ovenfor. Ligesom ved køb af jord kan både kommunen og private ejere sælge sin jord/ejendom igen. I forhold til de private gælder de samme forudsætninger, som skitseret ovenfor i afsnittet "1.2. Køb af jord". I forhold til kommunen er der nogle bestemmelser omkring udbud, som beskrives nærmere her.

Ifølge Lov om kommunernes styrelse²⁶ § 68 er reglen at: "*Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud*". Dette er nærmere reguleret i Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme²⁷, som i grove træk specificerer udgangspunktet på to punkter. For det første er der en række undtagelser, hvor udbud kan undlades, og for det andet klarlægges reglerne for selve udbuddet.

Udbud kan undlades i en række tilfælde nærmere defineret i Udbudsbekendtgørelsen § 2. Disse er desuden uddybet i Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme²⁸. I hovedtræk er undtagelserne: salg til offentligt byggeri; salg til institutioner

26 Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse - LBK nr. 696 af 27/06/2008

27 Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme - BEK nr. 472. af 20/06/1991

28 Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme - VEJ nr. 60. af 28/06/2004

som en kommune lovligt kan støtte; salg af tjenesteboliger til ansatte i nogle specielle situationer; salg af ubebyggede areal, som ikke kan bebygges og er under 2000 m²; samt ved mageskifte²⁹.

Udgangspunktet er, at kommunen skal sælge ejendommen til markedsprisen. Ifølge Udbudsbekendtgørelsen § 3 stk. 2 kan kommunen sætte en fast pris, men kan også vælge en mere løs udgave som prisidé, mindste pris o.lign. I førstnævnte tilfælde forudsættes den faste pris dog at være markedsprisen. Kommunen fastsætter selv de nærmere vilkår, hvorved grunden eller ejendommen sættes til salg. Ifølge Udbudsbekendtgørelsens § 6 stk. 2. er der en undtagelsesregel: "Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse". En kommunal saglig interesse kan som behandlet i afsnittet om køb af jord være: Planlægnings-, miljø- eller infrastrukturmæssige hensyn.

1.7. Byggefase

På et tidspunkt starter opførelsen af byggeriet, og det er uanset, om det er et parcelhus eller en fabrikshal. I forbindelse med byggeriet skal der søges en tilladelse til byggeriet (dette sker tidsmæssigt ofte en del tid forud for byggeriet).

1.7.1. Byggetilladelse

Det kræver byggetilladelse efter Byggelovens³⁰ § 16 at opføre et byggeri. En sådan tilladelse søges ved kommunen og tilladelsen har et års gyldighed. Med gyldighed forstå i denne sammenhæng, at byggeriet skal være påbegyndt inden 1 år efter udstedelsen. Det koster et gebyr at søge byggetilladelse, men i forhold til de samlede udgifter i byudviklingen og byggemodningen er dette en mindre post. Det kræver desuden også tilladelse at ibrugtage byggeriet efter Byggelovens § 16 stk. 2.

1.7.2. Byggeriet

Selve byggeriet forgår ofte på den måde, at grundejer eller bygherre indgår en aftale med en entreprenør. Det kan enten være en aftale om en del af den samlede opgave, men det kan også være en "Totalentreprise". Hermed forstås, at entreprenøren tager sig af alt om-



Parcelhus der er ved at blive bygget.

kring myndighedskontakt, byggemodning og det efterfølgende byggeri. (Buch, A.V. & Møller, J. (eds) 2005, ss. 246-248)

1.7.3. Ejerlejlighedsopdeling

Det er ikke hensigten at komme nærmere ind på reglerne omkring opdeling af ejendomme i ejerlejligheder her. Ejerlejlighedsopdeling bør dog nævnes, fordi det på samme vis som udstykning opdeler en ejendom i flere ejendomme. For Udstykningslovens vedkommende fra én samlet fast ejendom til flere samlede faste ejendomme, mens det for ejerlejlighedsopdeling er fra én samlet fast ejendom til flere "Bestemte faste ejendomme" (ejendomsbegreb i tingbogen/Ejendomsstamregisteret(ESR)).

For en ejendomsudvikler betyder det, at en salgsenhed kan ændres til flere salgsenheder, hvilket helt konkret ofte betyder en potentiel øget samlet salgssum



Udstykningsområde, der er delvist udbygget i Støvring.

²⁹ Mageskifte er et gammelt matrikulært begreb. I praksis er det når to ejere bytter to lige store arealer.

³⁰ Bekendtgørelse af byggelov - LBK nr. 452 af 24/06/1998

2. Oversigt over processen ud fra et økonomisk perspektiv

Hvis der tages udgangspunkt i en klassisk parcelhusudstykningsproces i udkanten af en mellemstor provinsby, er det muligt at opdele byudviklingsprocessen i to trin, set ud fra et økonomisk perspektiv:

- Det første trin er fra ideen opstår, og indtil grundsalget af byggegrunde starter (og her ses der bort fra, at de enkelte delprocesser i praksis overlapper hinanden).
- Det andet trin er fra købet af byggegrund til det klassiske parcelhus er opført.

Denne opdeling er smart, fordi der omkring grundsalget af parcelhusgrunde ofte er et skift i aktørerne. Det er også smart i forhold til de tilslutningsbidrag, der er beskrevet ovenfor, idet stikledninger først bliver etableret i forbindelse med byggeriet, mens hovedledninger og vej etableres før grundsalget.

De to trin er skitseret med tilhørende udgiftsfordeling i de to følgende tabeller. Hvis der ikke sker et salg undervejs forbliver grundejere den samme og afholder de udgifter, der er undervejs gennem hele forløbet (og begge tabeller).

2.1. Trin 1 – Fra idéfase til Salg af byggegrunde

Indtil grundsalget er kommunen og grundejeren på banen. Det er her vigtigt at bemærke, at grundejeren ikke er den endelige grundejer, men enten en privat ejendomsudvikler eller kommunen. Især sidstnævnte er ofte grundejer og påtager sig rollen som ejendomsudvikler, når det angår parcelhusudstykningsbidrag på bar mark (dvs. at kommunen da både er myndighed og grundejer).

Hvem har udgiften? – fra ide til grundsalg		
	Grundejer/ Ejendomsudvikler/bygherre	Kommunen
Køb af jord	X	
Planlægning	(X) (eventuelt delvist ifm udbygningsaftale)	X
Byggemodning		
• Arkæologiske undersøgelser	X (nok reelt ejendomsudvikler)	
• Udstykning	X (nok reelt ejendomsudvikler)	
Infrastruktur		
• Varme	(X) (byggemodningsbidrag)	
• Vej	X (privat fællesvej og udbygningsaftale)	X (offentlig vej)

2.2. Trin 2 – Fra køb af byggegrund til ibrugtagning

Når parcelhusgrunden sælges, og byggeriet starter, er det stadig kommunen og grundejereren, der er på banen. Nu er det dog den fremtidige grundejer og fremtidige bruger.

Hvem har udgiften? – efter grundsalg		
	Grundejer	Kommunen
Køb af jord	X (i sidste ende)	
Byggeriet	X	
Infrastruktur	X	
• EL	(tilslutning/stikledning)	*
• Varme	X (tilslutning/stikledning)	(*)
• Vand	X (tilslutning/stikledning)	*
• Spildevand	X (tilslutning/stikledning)	*
• Vej	X (vejbidrag)	
*Hovedledninger mm. finansieres gennem tilslutningsbidrag, men anlægges i første omgang på forsyningsselskabernes/kommunernes regning.		

Litteraturliste

Litteraturlisten er opdelt i forhold til bøger mm., love mm. samt domme og kendelser mm.

Bøger mm

(Sørensen, M.T. 2007)

Sørensen, M.T. (2007), Fast ejendomsret, p269-290, 1st edn, Jurist- og Økonomforbundets forlag, Copenhagen, Denmark

(Ensig, J. 2007)

Ensig, J. (2007), Fast ejendomsret, p109-125, 1st edn, Jurist- og Økonomforbundets forlag, Copenhagen, Denmark

(Buch, A.V. & Møller, J. (eds) 2005)

Buch, A.V. & Møller, J. (eds) 2005, Projektudvikling af fast ejendom - en håndbog for praktikere, 1st edn, Thomson A/S, København.

(Bogason, P., et.al. 2008)

Bogason, P. & et. al. 2008, En forhandlet løsning - En casebaseret analyse af byggegrunde, byudvikling og prisdannelse i Danmark, Mandag Morgen a/s.

(Miljøministeriet 1996)

Miljø- og Energiministeriet 1996, "Vejledning om Planloven", ISBN 87-601-6957-5

(Healy, P. 1991)

Healy, P. 1991, "Models of the development process: a review", Journal of property research, vol. 8 no. 3, p. 219-238

(Healy, P. 1992)

Healy, P. 1992, "An institutional model of the development process", Journal of property research, vol. 9 no. 1, p. 33-44

(Kalbro, T. 2007)

Kalbro, T. 2007, Markexploatering, 3rd edn, Norstedts Juridik, Stockholm, Sweden.

(Moe, M; Lynæs, C. B and Krat, L. P., 2004)

Moe, M; Lynæs, C. B and Krat, L. P., 2004, Miljøret, Thomson, 5th edn

(Basse, E. M., 2001)

Basse, E. M., 2001, Miljøretten 3 – Affald, jord, råstoffer og undergrund, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 1th edn

"En hverdag med jord i byen - gode råd", Miljøstyrelsen, http://www.mst.dk/NR/rdonlyres/08FB139D-4D13-4C9D-9FC1-B533F9863CA9/0/forurennet_jord_print.pdf

Love mm

Bekendtgørelse af lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom - LBK nr. 891 af 17/08/2006

Bekendtgørelse af lov om planlægning - LBK nr. 1027 af 20/10/2008

Bekendtgørelse af Museumsloven - LBK nr. 1505 af 14/12/2006

Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen LBK nr. 494 af 12/06/2003

Bekendtgørelse af lov om elforsyning LBK nr. 1115 af 08/11/2006

Bekendtgørelse af lov om varmforsyning LBK nr. 347 af 17/05/2005

Bekendtgørelse af lov om vandforsyning m.v. LBK nr. 71 af 17/01/2007

Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse LBK nr. 1757 af 22/12/2006

Bekendtgørelse af lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. LBK nr. 281 af 22/03/2007

Bekendtgørelse af lov om private fællesveje - LBK nr. 433 af 22/05/2008

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje - LBK nr. 432 af 22/05/2008

Bekendtgørelse af byggelov - LBK nr. 452 af 24/06/1998

Bekendtgørelse af lov om kommunernes styrelse -LBK nr. 696 af 27/06/2008

Bekendtgørelse af lov om forurennet jord nr. 282 af 22/03/2007

Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg - BEK nr. 31 af 29/01/2008

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme - BEK nr. 472 af 20/06/1991

Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme - VEJ nr. 60 af 28/06/2004

Domme og kendelser mm

U.2008.178V

Fra www.energitilsynet.dk:

Journal nr.: 4/0720-0304-0038/EL (Dansk Energi – anmeldte standardtilslutningsbidrag for 2008)

Journal nr.: 3/1322-8901-0272 (Dansk Fjernvarme – forslag til ændring af Standardinvesteringsbidrag)

Noter fra nordisk seminar om omdannelse af erhvervs – og havneområder 21. – 22. November 2002 - j.Nr. D026-00386 - Den 2. december 2002 (http://www.lpa.dk/venstremenuen/aktuelle_plantemaer/Byomdannelse/Informationstyper/Nyviden/noter_fra_nordisk_seminar_november_2002.htm)