
Betænkning afgivet af Boligudvalget den 6. maj 2008

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v.)

[af velfærdsministeren (Karen Jespersen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget. Velfærdsministeren har stillet ændringsforslag nr. 2 og 3. Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 12. marts 2008 og var til 1. behandling den 1. april 2008. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 4 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og velfærdsministeren sendte den 29. januar 2008 dette udkast til udvalget, jf. alm. del - bilag 30. Den 27. marts 2008 sendte velfærdsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 14 spørgsmål til velfærdsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et flertal i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af velfærdsministeren under nr. 2 og 3 stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget skal bemærke, at lovforslaget giver kommunerne mulighed for at gribe ind over for de allerdårligste boliger efter indførelse af de nye byfornyelsestiltag i byfornyelsesloven. Det vil sige boliger med skimmelsvamp, dårlig vedligeholdelse bl.a. fugt, mangelfuld isolering, installationsmangler, friarealer fyldt med affald m.v.

Bygninger, der står og forfalder i landsbyerne i flere år, fordi ejerne ikke kan sælge, giver nogle landsbyer et faldefærdigt look til stor skade for landsbyen og dens indbyggere. Måske sælges boligen billigt til en bolighaj, der udlejer boligen uden at sørge for at genoprette manglende vedligehold

samt nødvendig renovering. Dansk Folkeparti er enig i, at der bør gribes ind, så kommunerne får mulighed for at stoppe denne udvikling til gavn for borgerne.

De nye tiltag i lovforslaget består af: en udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer, adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger, mulighed for at kondemnere tomme boliger, mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare og adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Som det fremgår, giver lovforslaget mange muligheder for, at der kan ske en forbedring af vore boliger, hvilket Dansk Folkeparti er positive overfor.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF, RV og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget er positive overfor de forbedringer, der trods alt sker på boligområdet ved det fremsatte forslag, og vil derfor støtte lovforslaget.

Det har i årevis været en anerkendt kendsgerning, at der er problemer med boliger der forfalder og skæmmer landdistrikter og små byer, og udlejere der lejer dårligt vedligeholdte boliger ud til sagesløse lejere, der efterfølgende må lide under følgerne af skimmelsvamp.

Efter Socialdemokratiets mening bør der sættes langt større fokus på lejernes rettigheder og muligheder.

Men der er i lovforslaget ikke gjort meget for at forbedre lejernes vilkår.

Der er alene kigget på forholdet mellem det offentlige og boligejerne.

Når der nu tages fat om de bygningsmæssige forhold i forbindelse med konstatering af kondemnabile forhold, så bør der efter Socialdemokratiets opfattelse også tages hånd om lejernes situation og retsstilling, når der er konstateret f.eks. skimmelsvamp, også før en lejer flytter ind.

Det har længe været et ønske fra kommunerne at få redskaber og hjemmel til at få gjort noget ved de faldefærdige boliger der specielt i yderområderne skæmmer landskabet.

Der er forskellige redskaber i lovforslaget og forbedringer i forhold til den eksisterende lovgivning, hvor det er tydeligt, at ministeren har lyttet til de forslag, der er kommet i forbindelse med den evaluering, der er gennemført i 2007, men Socialdemokratiet mener, at der stadig er plads til forbedring af lovforslaget.

Kommunernes adgang til at nedrive ejer- og andelsboliger er et godt skridt på vejen til at få ryddet op på landet og i de mindre bysamfund,

I forhold til forhøjelsen af udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer, så er Socialdemokratiet tilfredse med, at der gives en større andel til dette område, men Socialdemokratiet mener, at der er behov for en forøgelse af den samlede ramme.

I disse år bliver der anvendt meget store beløb til udvikling af landdistrikterne. Det kunne være fornuftigt at bruge nogle af de mange millioner til at tilpasse bygningsmassen på landet – både produktionsbygninger og beboelse.

At kommunerne får mulighed for at gå ind og undersøge bygninger for at konstatere, om der tale er om sundheds- og brandfare, kondemnere tomme boliger og give påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold, ser Socialdemokratiet som et meget væsentligt skridt i retning af at beskytte sagesløse lejere mod skruppelløse udlejere.

For Socialdemokratiet efterlader lovteksten dog uklarhed i forhold til hvem, der har initiativretten til at få undersøgt en ejendom.

Efter Socialdemokratiet opfattelse er kommunens rolle alt for vagt formuleret.

Der bør, som det også fremgår af nogle af høringssvarene, påhvile kommunerne en forpligtelse til tilsyn ved en anmeldelse, sådan som det er foreslået i Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis ændringsforslag.

Når man undersøger en bolig, bør der være objektive kriterier for hvor sundhedsfarlig en bolig med skimmelsvamp er.

Ministeren skriver i bilag 1 til lovforslaget at kommunen ud fra et skøn skal vurdere, om det er sundhedsfarligt at benytte en konkret bolig. Samtidig står der i udkastet til vejledning til kommunerne, at der ved kondemnering skal fastsættes et tidspunkt for fraflytning. Det kan være alt fra straks, til 6 måneder ved »nærliggende sundhedsfare« og ingen øvre tidsgrænse, hvis der ikke er nærliggende sundhedsfare.

Det efterlader spørgsmålet: »Hvad er nærliggende sundhedsfare, hvis der ikke er nogen der kender grænsen for, hvornår man bliver syg, eller hvor mange skimmelsvampesporer eller mykotoksiner der må være i en bolig«.

Socialdemokratiet mener, lovforslaget kunne forbedres på en række punkter, så som lejernes retstilling ved konstatering af sundhedsskadelige forhold, de afsatte midler til områdefornyelse, ansvar for tilsyn af tomme boliger, samt fastlæggelse af grænseværdier for svampesporer og mykotoksiner. Men da lovforslaget trods alt er en forbedring af de eksisterende forhold, vil Socialdemokratiet støtte forslaget.

Det Radikale Venstres medlem af udvalget udtaler, at det er et problem i stort set hele landet i landområderne, at der står tomme bygninger og forfalder. Det ser grimt ud i landskabet, men værre er det, at det sker, at de forfaldne bygninger bliver lejet ud til boligformål.

Det Radikale Venstre ser lovforslaget som en række redskaber til kommunerne for at kunne håndtere problemerne med bygninger, hvis ejerne lader dem forfalde. Det Radikale Venstre mener dog ikke altid, at der skal gribes til nedrivning som den første mulighed. Det Radikale Venstre mener, at ejeren burde kunne pålægges at lave en plan for sin ejendom, hvor også andre muligheder kunne fremgå, og hvor den sidste mulige udvej er en nedrivning af bygningen. Med planen skulle følge en forpligtelse for ejerne til at efterleve den. Da det er vanskeligt at lovgive direkte om sådan en forpligtelse, vil det Radikale Venstre gøre opmærksom på det ønskelige i en sådan håndtering af tomme bygninger i landområderne, med henblik på, at kommunerne kunne gøre brug af det redskab i forbindelse med udøvelsen af lovforslaget.

Det skal også være helt klart, at nedrivning skal være en mulighed for kommunen at påbyde. Det Radikale Venstre ser positivt på det ændringsforslag, som Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti har stillet. Det giver sikkert kommunerne redskaber, så de ønskede hensigter kan realiseres.

Ny Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af et *mindretal* (S og SF) tiltrådt af et *mindretal* (RV og EL):

1) Efter nr. 5 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 75, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen skal endvidere føre tilsyn med tomme ejendomme, når der foreligger en anmeldelse om, at ejendommen ved dens beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlig, brandfarlig eller på anden måde til gene for området eller omgivelserne.««

[Tilsyn i forbindelse med en anmeldelse]

Af *velfærdsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

2) I det under nr. 6 foreslåede § 75 a, stk. 4, nr. 2, ændres »§ 75 b, stk. 7,« til: »§ 75 b, stk. 6,«.

[Redaktionel ændring]

3) Efter nr. 9 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 78, stk. 8, ændres »Stk. 5 - 7« til: »Stk. 5 og 6«.

[Konsekvensændring som følge af lovforslagets § 1, nr. 9]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Med ændringsforslaget ønsker forslagsstillerne at sikre sig, at kommunalbestyrelsen også har pligt til at føre tilsyn med tomme ejendomme i det øjeblik, der foreligger en anmeldelse om, at ejendommen står tom, og at den ved dens beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlig, brandfarlig eller på anden måde fremstår i dårlig tilstand, så den generer omgivelserne. Formålet med ændringsforslaget er at gøre det muligt for bekymrede borgere, naboer og kommende lejere i sådanne ejendomme at henvende sig til kommunen med sikkerhed for, at kommunen skal reagere på henvendelsen.

Til nr. 2 og 3

Der er tale om redaktionelle ændringer.

Troels Christensen (V) nfm.d. Louise Schack Elholm (V) Søren Pind (V) Eyvind Vesselbo (V)

Michael Aastrup Jensen (V) Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF)

Knud Kristensen (KF) Vivi Kier (KF) Sophie Hæstorp Andersen (S) Bjarne Laustsen (S)

Lennart Damsbo-Andersen (S) Thomas Jensen (S) Nanna Westerby (SF) fmd.

Karsten Hønge (SF) Bente Dahl (RV) Frank Aaen (EL)

Ny Alliance, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Ny Alliance (NY)	3
Socialdemokratiet (S)	45	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	25	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	23	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne	2
Enhedslisten (EL)	4	(UFG)	

Oversigt over bilag vedrørende L 110

Bilagsnr.	Titel
1	Notat om i hvilket omfang, lovforslaget indfrier B 152 fra folketingsåret 2006-07 om forbedring af lejernes retsstilling ved usunde lejeboliger, fra velfærdsministeren
2	Høringssvar og høringsnotat, fra velfærdsministeren
3	Artikel fra Ingeniøren d. 13/12-08 »Forskere finder mykotoksiner i indendørsluft«
4	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
5	Rapport fra Statens Byggeforskningsinstitut »Dårlige boliger i landets yderområder«
6	Kopi af svar på spm. S 1053 om indførelse af grænseværdi ved vurdering af sundhedsskadelige risici i lejligheder, fra velfærdsministeren
7	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
8	1. udkast til betækning
9	2. udkast til betækning
10	Notat om argumenter for og imod frist for udlejer til at reagere på anmeldelse om skimmelsvamp, fra velfærdsministeren
11	Ændringsforslag, fra velfærdsministeren
12	3. udkast til betækning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 110

Spm.nr.	Titel
1	Spørgsmålet er tilbagetaget
2	Spm., om ministeren vil indføre en mulighed for at pålægge ejerne af de dårlige boliger i landdistrikterne at redegøre for, hvad de påtænker at anvende deres bolig til m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om ministerens kommentar til artiklen fra Ingeniøren d. 13/12-07 »Forskere finder mykotoksiner i indendørsluft« m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm., om ministeren kan oplyse, hvor stor byfornyelsesrammen er i alt m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om ministeren kan oplyse, om kommunen kan nedrive ejer- og andelsboliger, når bygningens stand er meget dårlig m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm., om ministeren kan svare på, hvornår regeringen afskaffede muligheden for at give påbud m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå

- 7 Spm., om ministeren kan svare på, hvordan fremgangsmåden vil være, hvis en kommune efter henvendelse fra en lejer finder ud af, at lejerens lejlighed er befængt med skimmelsvamp m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm., om ministeren kan svare på, hvad der sker, hvis der er skimmelsvamp i lejers lejlighed, og skylden hovedsagelig skyldes lejers brug af lejligheden m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm. om redegørelse for kommunernes mulighed for at skaffe sig adgang til dårlige boliger, når disse er ubeboede, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om, hvordan udgiftsrammen på 50 mio. kr. til byfornyelse bliver brugt i dag, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om kommunerne, hvis der foreligger en anmeldelse om, at en tom bolig mistænkes for værende ubeboelig, vil være tilsynspligtige i henhold til lovforslaget, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om ministeren kan oplyse, hvor meget man giver i støtte til nedrivning af ejer og andelsboligejere i henhold til lovforslaget, til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm., om ministeren kan kommentere et forslag om at give mulighed for at stille krav i loven om, at ejere af ejendomme i landdistrikterne skal kunne pålægges at lave en plan for deres ejendom m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om ministerens kommentar til, hvad det vil koste at indføre en obligatorisk tilsynsforpligtelse for kommunerne i forhold til tilsyn med tomme/dårlige boliger m.v., til velfærdsministeren, og ministerens svar herpå