

Indenrigs- og Socialministeriet
Byfornyelse & leje
J.nr. 2009-201
lag/psh

30. september 2009

**Høringsnotat vedrørende
forslag
til
lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Energiforbed-
rende foranstaltninger m.v.)**

Lovforslaget har i perioden den 18. september 2009 til den 28. september 2009 været optaget på høringsportalen samt sendt i høring hos de parter, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra:

Advokatrådet, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, By- og Landskabsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, Jydske Grundejerforeninger, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Realkreditrådet og Realkreditforeningen.

Advokatrådet, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, By- og Landskabsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Nedenfor foretages i tematiseret form en gennemgang af kommentarer og politisk centrale forslag til ændringer af lovforslaget, som er fremkommet i høringssvarene.

Generelle bemærkninger

Frederiksberg Kommune, Håndværksrådet, KL og Kuben Byfornyelse Danmark A/S er generelt positive overfor alle initiativerne i lovforslaget.

Udgiftsramme til bygningsfornyelse

Frederiksberg Kommune, Håndværksrådet, KL og Kuben Byfornyelse Danmark A/S påpeger, at byfornyelsesmidlerne bør øges, når der foretages en udvidelse af byfornyelseslovens anvendelsesområde.

Kuben Byfornyelse Danmark A/S henviser til, at hvis kommunerne vælger at bruge byfornyelsesramme på de nye anvendelsesområder, vil det nødvendigvis betyde en nedprioritering af de nuværende anvendelsesområder.

Frederiksberg Kommune anbefaler som alternativ, at der udmeldes en særskilt ramme til bygningsfornyelse af ejendomme med en gyldig energimærknings-

rapport, så renoveringen af den type ejendomme ikke belaster de nuværende reducerede rammer.

KL bemærker, at det herudover er et problem, at byfornyelsespuljen fra 2009 til 2010 bliver reduceret fra 300 til 250 mio. kr. samtidig med, at der tilføjes flere opgaver til området.

Kommentar:

Ved løsningen af byfornyelsesopgaver er det op til den enkelte kommune selv at prioritere sin indsats indenfor den vejledende statslige udgiftsramme, der stilles til rådighed.

Der er som en del af aftalen mellem Regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2010 aftalt at understøtte kommunernes indsats for at styrke bosætningen i landdistrikterne ved etablering af en pulje til medfinansiering af kommunernes indsats med 150 mio. kr. Puljen kan yde tilskud til den kommunale udgift til opkøb af private ejendomme og visse avls- og driftsbygninger med henblik på nedrivning og renovering, til kommunal medvirken ved oprydning samt til den kommunale andel af byfornyelsesmidlerne.

Energibesparende foranstaltninger

Foreningen af Rådgivende Ingeniører er positiv overfor, at der nu åbnes for støtte til andre energibesparende foranstaltninger i ejer- og andelsboliger end hidtil og mener, at lovforslaget vil være et godt incitament for bygningsejere til at forbedre bygningernes energimæssige standard. Foreningen bemærker, at energirenovering vil forbedre ældre bygningers energimæssige standard, men bygningen vil aldrig kunne nå op på nutidig standard. Foreningen mener derfor det bør overvejes, om det i en række tilfælde både energi- og klimamæssigt vil være optimalt at nedrive bygningen og opføre nyt. Det foreslås på den baggrund, at tilskuddet udvides, så bygningsejeren kan få de samme energirenoveringstilskud som beskrevet i lovforslaget mod til gengæld at opføre en ny tilsvarende bygning efter gældende energiklasse.

Kommentar:

Hovedformålet med byfornyelsesloven er støtte til ombygning af eksisterende boliger og ikke støtte til nybyggeri. Med loven er der mulighed for at give støtte til nedrivning, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at det er aktuelt.

Jyske Grundejerforeninger kan tilslutte sig, at der tages initiativ til at motivere udlejere og lejere til at få gennemført energibesparende foranstaltninger.

Foreningen mener, at det bør afklares, om tilskudsmuligheden skal komme lejer eller udlejer til gode, og at det bør præciseres, at lejeforhøjelsens størrelse kan aftales mellem lejer og udlejer, ligesom det bør præciseres, at denne aftalte lejeforhøjelse ikke efterfølgende kan tilsidesættes. Endelig mener foreningen, at det bør præciseres, at arbejder udført og bekostet af udlejer skal kunne indgå i vurderingen af det lejedes værdi efter lejeloven. Foreningen anfører, at for at øge motivationen hos udlejer til at foretage energibesparende foranstaltninger,

skal der ske en forenkling af måden, hvorpå lejer og udlejer kan indgå aftaler om disse forhold, da udviklede varslingsregler vil demotivere udlejerne.

Kommentar:

Forslaget styrker ejernes incitament til at foretage energiforbedrende arbejder, idet ejerne vil kunne opnå offentlig støtte til den del af arbejderne, der vedrører vedligeholdelse.

Finansieringen af forbedringsarbejder sker efter lejelovgivningens almindelige regler om beregning af lejen efter forbedringer.

I Regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger indgår en række forslag vedrørende private udlejningsejendomme, herunder om gennemførelse af totaløkonomiske rentable energibesparelser. Forslaget indebærer, at udlejer kan kræve en lejeforhøjelse for forbedringerne, der ikke kan overstige lejerens besparelse, men som omfatter finansiering af alle udgifter til energibesparelserne. Lovforslag fastsættes senere på året.

På denne baggrund giver høringssvarene ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Kuben Byfornyelse Danmark A/S foreslår, at der også gives mulighed for støtte til istandsættelse eller udskiftning af køkkenforholdene i forsamlingshuse. Der henvises til, at netop dårlige køkkenforhold mange steder er et stort problem for forsamlingshusenes funktionsdygtighed og anvendelsesmuligheder.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører undrer sig over, at der alene tales om istandsættelse af forsamlingshuse. Der stilles således ikke krav om energirenovering. Desuden påpeger foreningen, at der ikke kan ydes støtte til tekniske installationer, herunder energiforbedringer.

Kommentar:

Med forslaget kan kommunalbestyrelsen blandt andet yde støtte til istandsættelse af klimaskærm og afhjælpning af kondemnabile forhold. Sådanne arbejder omfatter også energiforbedrende foranstaltninger. Der er tale om en begrænset støtte rettet mod nedslidte forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer af lovforslaget

Mulighed for at gennemtvinge forbedringer

Kuben Byfornyelse Danmark A/S påpeger, at alle undersøgelser viser, at byfornyelseslovens nuværende frivillighedsprincip for ejerne svigter lejerne i de dårligste ejendomme. Der henvises til, at ejerne af disse ejendomme ikke søger byfornyelsesstøtte til at udbedre ofte meget ringe vedligeholdelsesforhold og ikke uvæsentlige installationsmangler eller nedslidte installationer.

Af hensyn til de dårligst stillede lejere foreslås det at genindføre tidligere regler om mulighed for at gennemtvinge forbedringer i sådanne ejendomme i forhold til ejerne, så det kun er lejerne, der kan sige nej.

Kommentar:

Den gældende byfornyelseslov er grundlæggende udformet som et tilbud, hvor ejeren får mulighed for at søge tilskud til at gennemføre byfornyelse. Når initiativet er ejerens, og muligheden for støtte ikke på forhånd er givet, er ejerens motivation for egenfinansiering langt større.

En generel mulighed for at gennemføre tvang vil svække kommunens forhandlingsposition. Hvis kommunen anvender tvangsmæssige indgreb, vil ejeren have krav på erstatning af et eventuelt tab som følge af indgrebets ekspropriationslignende karakter. Ejere, der forholder sig passive, vil dermed opnå en bedre offentlig støtte end ejere, som indgår i en forhandling.

Kommunens tvangsmuligheder er på den baggrund begrænset til særligt gravevende situationer. I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen træffe en beslutning om kondemnering (forbud mod beboelse eller ophold) og udstede påbud om afhjælpning af kondemnable forhold.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Fordeling af midler til områdefornyelse

Kuben Byfornyelse Danmark A/S anfører, at det generelt bør overvejes om den prioriteringsrækkefølge, der anvendes ved fordelingen af midlerne til områdefornyelse, harmonerer med de fremtidige behov. Det bemærkes, at den seneste evaluering af byfornyelsesloven viser, at 70 % af de samlede investeringer i områdefornyelse i 2004-2006 er gået til nedslidte byområder i større byer, mens de øvrige områdetyper deler resten.

Kommentar:

Indenrigs- og Socialministeriet følger løbende udviklingen med henblik på at sikre, at midlerne til områdefornyelse anvendes mest hensigtsmæssigt.

Høringsparter

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Akademisk Arkitektforening, Advokatrådet, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, BYG Byggeriets Arbejdsgivere, Byfornylseskonsulenterne A/S, By og Bolig, By- og Landskabsstyrelsen, Byggesocietetets Byfornylsesudvalg, BID Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Entreprenører, Ejendomsforeningen Danmark, Frederiksberg Kommune, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, I.C. Byfornyelse, Jyske Grundejerforeninger, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Københavns Kommune, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditrådet, Sbs rådgivning A/S, Statens Byggeforskningsinstitut, Søren Garde Rådgivning.