
Til: Elisabeth Nørgaard Frederiksen (enf@uibm.dk)
Fra: AAByfornyelse (aa@aabyfornyelse.dk)
Titel: SV: Høring af forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse
Sendt: 21-03-2016 12:27:57

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Tak for fremsendte lovudkast til høring.

Efterfølgende kommentarer fra AABYF i tilfældig rækkefølge:

OMRÅDEFORNYELSE

-Generelt forekommer ændringerne interessante og spændende men også ærgerlige. Interessant at KBH. og andre vækstområder nedprioriteres til fordel for problemramte, mindre kommuner. Det er ok at fjerne muligheden for refusion til omdannelse af tidl. havne- og erhvervsområder.

-De samlede midler til områdefornyelse (OF) rettes mod mindre kommuner uden for vækstområderne. Midlerne reduceres fra 80 til 70 mio. kr. og de vækstramte kommuner får en større del af midlerne. Ærgerligt, at de samlede OF-midler reduceres netop nu, hvor det virker som om, kommunerne er ved at komme i god gænge med kontinuitet i OF (flere kommuner, i hvert fald i det jyske, har konstant gang i min. én områdefornyelse).

-Det bliver spændende at se, hvordan den nye mulighed for støtte til forankring af OF-indsatsen konkretiseres, men hvor går grænsen mellem forankring og driftsstøtte?

BYGNINGSFORNYELSE

-Godt tiltag, at fordelingsnøglen til de ordinære byfornyelsesmidler ændres, så bagatelgrænsen fjernes, og at der alle kommuner ikke pr. automatik får tildelt en byf. ramme.

-Godt tiltag, at man nu kan indrette små opholdsarealer med byf. støtte efter nedrivning.

-Muligheden for at indrette boliger i bevaringsværdige, offentlige bygninger virker sympatisk, men det forudsætter vel, at bygningerne opkøbes af private investorer?

-Fint at hæve refusionssatsen fra 60 til 70% i områder med færre end 5.000 indb. Spændende at se, om det har en effekt. De ordinære byf. midler forøges med 30 mio. kr. (10 mio. fra OF og 20 mio. fra den særlige ramme i OF-områder), så kombineret med en højere refusionssats burde der være mulighed for at få mere gang i bygningsfornyelsen.

GOD PÅSKE

Med venlig hilsen

Susanne Aagaard / AAByfornyelse

+45 4038 5670 | aa@aabyfornyelse.dk | www.aabyfornyelse.dk

Fra: Elisabeth Nørgaard Frederiksen [mailto:enf@uibm.dk]

Sendt: 2. marts 2016 13:43

Til: AAByfornyelse; abf@abf-rep.dk; ae@ae.dk; info@arkitektforeningen.dk; atpe@atp-ejendomme.dk; bat@batkartellet.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; byfkon@byfkon.dk; bvb@bvb.dk; info@byggesoc.dk; sekretariat@byfo.dk; info@cfbu.dk; dl@dklf.dk; info@danskbyggeri.dk; laa@danskenergi.dk; info@danskerhverv.dk; mail@danskfjernvarme.dk; di@di.dk; duf@duf.dk; info@danske-aeldreraad.dk; service@danskeadvokater.dk; info@danskeark.dk; info@danskeark.org; dh@handicap.dk; regioner@regioner.dk; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; dch@dch.dk; sfi@sfi.dk; info@ejendomsforeningen.dk; EFKM - Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet; 1-DEP Erhvervs- og Vækstministeriets officielle postkasse; pm@adv-martinelli.dk; Finansministeriets postkasse; mail@finansraadet.dk; fdr@fdr.dk; fri@frinet.dk; fsr@fsr.dk; ahlaw@aruphvidt.dk; fp@forsikringopension.dk; raadhuset@frederiksberg.dk; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; inger@icbyfornyelse.dk; jm@jm.dk; kl@kl.dk; pj@kollegiekontoret.dk; kk@kommunekredit.dk; sikkermail@bdo.dk; Kulturministeriet; okf@okf.kk.dk; info@okf.kk.dk; planogarkitektur@btf.kk.dk; bydesign@tmf.kk.dk; mail@landdistrikterne.dk; lbf@lbf.dk; carsten.abild@regionsyddanmark.dk; aeldresagen@aeldresagen.dk; llodk@llodk.dk; info@ok-fonden.dk; realdania@realdania.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rr@realkreditraadet.dk; rem@sm.dk; post@udsatte.dk; sbi@sbi.aau.dk; kbh@sbsby.dk; kontakt@selveje.dk; sim@sim.dk; Servicestyrelsen@servicestyrelsen.dk; info@tbst.dk; trm@trm.dk

Emne: Høring af forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse

Til: Byfornyelse (byfornyelse@uibm.dk)
Cc: Karsten Due (kd@byfo.dk), Birthe luel (privat (birthe@birtheiuel.dk))
Fra: BYFO (byfo@byfo.dk)
Titel: j. nr. 2016-125: BYFOs hørings svar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
Sendt: 23-03-2016 11:36:12

Til rette vedkommende,

Bygnings Frednings Foreningen, BYFO har læst lovforslaget om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Foreningen kan ikke tilslutte sig forslaget om, at den årlige samlede statslige udgiftsramme på 40 mio. kr. til bygningsfornyelse halveres til 20 mio. kr. Det er tværtimod foreningens opfattelse, at beløbet på de 40 mio. kr burde sættes op. Især landdistriktskommuner rundt om i landet har behov for statens bidrag til bygningsfornyelse, for bl.a. at kunne oprette bygningsforbedringsudvalg. Statens midler udgør i den sammenhæng et væsentligt fundament for udvalgenes success.

Som forening for ejerne af både de fredede og bevaringsværdige ejendomme frygter vi, at nedskæringen vil forværre den bygningskulturelle status yderligere, især i landdistrikterne. Med nedskæringen mister ejere og kommuner præcis den økonomiske gulerod, der skal til, for at bevare vores bygningskultur, det både i de bymæssige sammenhænge og i landdistrikterne. Vi frygter, at den foreslåede nedskæring rammer områder – særligt i landdistrikterne - der i forvejen kæmper for at bevare et tilstrækkeligt kvalitets- og komfortniveau i bygningsmassen.

BYFO anbefaler i særdeleshed, at ministeriet ved revisionen af den gældende bekendtgørelse, bekendtgørelse nr. 102 af 28. januar 2015 om udgiftsrammer til byfornylesformål, Pulje til Landsbyfornyelse og kommunernes brug af administrative edb-systemer på byfornylesområdet, fortsat vil **prioritere støtte til fredede og bevaringsværdige boliger**, med det argument, at vi som samfund risikerer at miste væsentlig kulturarv, hvis vi ikke prioriterer bevaringsindsatsen på vores bygningsarv - særligt i landdistrikterne, der i disse tider kæmper med store strukturændringer. Eksempelvis oplever mange ejere af **landejendomme** store udfordringer med både **de fredede og de bevaringsværdige driftsbygninger**, der - for at overleve - skal tænke i funktionsændring og nytænkning. I de situationer ville det være ønskeligt, om man i den ny lovgivning også **indtænker disse bygninger**.

BYFO mener ikke, at det fremgår med den ønskede tydelighed, at prioriteringen af de bevaringsværdige og fredede bygninger også skal være gældende fremover. Passer vi ikke på vores fælles bygningskulturarv, går vi glip af de muligheder, som bygningsarven giver, for at forbedre livskvaliteten i et område og gøre stedet attraktivt for borgere, nye virksomheder og turister.

På vegne af BYFO,

Med venlig hilsen

Nana Okholm

Projektleder, Cand. mag. | +45 2191 8481

Bygnings Frednings Foreningen BYFO
Borgergade 111
1300 København K

Tilmeld nyhedsbrev

Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

28. marts 2016

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
byfornyelse@uibm.dk

j. nr. 2016-125.

Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
På Danmarks Lejerforeningers vegne sender jeg hermed følgende kommentarer til lovforslaget.

Ministeriet ønsker med lovforslaget at opprioritere byfornyelsesindsatsen i mindre byer og i det åbne land og dermed nedprioritere byfornyelsesindsatsen i de større byer.

Vi anerkender, at de mindre byer har specielle problemer med afvandring, nedlæggelse af arbejdspladser og funktionstømning, som gør det påkrævet at gøre en indsats. Men vi tvivler på, at den meget beskedne ramme for byfornyelsesindsatsen i disse småbyer vil kunne gøre en forskel. Eksempelvis skal alle mindre byer med færre end 3.000 indbyggere deles om en ramme på 20 mio. kroner til områdebyfornyelse. Uden at kende det nøjagtige tal skønner vi, at der formentlig er mere end 300 sådanne småbyer i hele landet. Under disse omstændigheder er 20 mio. kr udtryk for en meget uambitiøs indsats.

I det hele taget er den samlede ramme på 218 mio. kr. klart utilstrækkelig. Selv om regeringen ønsker at markedskræfterne kan sikre en privat finansieret fornyelse af bygninger og områder i vækstcentre, er det ikke sikkert, at dette vil ske. Vi finder, at nedprioriteringen af byfornyelsen i vækstcentre er uklog.

Vi kan f.eks. konstatere, at indvandringen til Danmark har betydet, at flere og flere bor i ulovlige boliger, der nødtørftigt er indrettet i erhvervslokaler, med alt hvad det indebærer af sundhedsproblemer og lign. Det er især i vækstcentrene at dette problem forekommer. Hvis ikke der sættes ind med både bygningsfornyelse og kondemnering, risikerer nogle af disse boliger at udvikle sig til slumområder.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Byfornyelse
Slotholmsgade 10
1216 København K

28. marts 2016
J-nr.: 211808 / 2285479

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Dansk Byggeri takker for høringsmuligheden vedrørende ovenstående udkast. Dansk Byggeri finder, at fremsendte udkast indeholder mange gode tiltag, og vi er positive overfor et øget fokus for geografiske områder, der er beliggende udenfor de store vækstområder. Vi mener dog ikke, at det er ambitiøs nok, at opprioriteringen af yderområderne sker på bekostning af indsatsen i nedslidte byområder, der er placeret i vækstområderne.

Vedrørende forslaget i nr. 1 finder Dansk Byggeri det problematisk, at der ikke længere kan søges byfornyelsesmidler til nedslidte byområder med flere væsentlige problemer placeret i større byer med flere end 10.000 indbyggere. En konsekvens af, at § 3, stk. 1 nr. 3 omformuleres. Formålet med byfornyelse er blandt andet, at det skal forbedre boligstandarden i den dårligste del af boligmassen og dermed sikre tidssvarende boliger af en god standard. Jf. Danmark Statistik er størstedelen af beboede boliger med én eller flere installationsmangler ekskl. opvarmningsmangler beliggende i de større byer. Dansk Byggeri mener derfor, at det stadig er nødvendigt med en indsats målrettet nedslidte byområder placeret i vækstområder.

Dertil er Dansk Byggeri bekymret for, at ophævelsen af § 3, stk. 1 nr. 5, byfornylseskategorien "Ældre erhvervs- og havneområder" medfører, at kommunerne mister et redskab i forhold til tomme nedslidte erhvervsbygninger. Med 3,04 mio. ledige m² lager- og produktionslokaler, og 8,9 % tomme kontorlokaler på landsplan, er kommunerne udfordret på at gøre disse områder attraktive efter funktionstab.

Derudover mener Dansk Byggeri, at der burde åbnes op for, at der kan gives støtte til nedrivning af tilhørende driftsbygninger i det åbne land. Kommunerne kan i dag alene få tilskud til at nedrive stuehuset på en landejendom i det åbne land, hvilket betyder, at oplagte projekter henlægges, da der ikke opnås forskønnelse af området ved kun at nedrive stuehuset. Jf. en rundspørge blandt landets kommuner, foretaget af Dansk Byggeri, mener mange kommuner, at en sådan udvidelse af reglerne er tiltrængt.

Vedrørende forslaget i nr. 5 finder Dansk Byggeri det betænkeligt, at tilsagn om refusion til beslutninger om områdefornyelse af den samlede statslige ramme til byfornyelse reduceres til 70 mio. kr. Om end tilsagnets modtagergruppe (§6, stk. 2, nr. 3) reduceres, kan reduktionen betyde, at den enkelte kommune ikke i samme omfang kan tilrettelægge indsatsen på langt sigt, da der bliver større usikkerhed om fremtidige tilsagn. Dansk Byggeri finder dermed

forslaget ineffektivt i forhold til ministeriets ønske om at øge indsatsen i byområder uden for vækstområderne.

Ligeledes finder Dansk Byggeri forslaget i nr. 21 betænkeligt, eftersom udgiftsrammen, der kan anvendes til bygningsfornyelse m.v. i områder der har fået tilsagn efter § 6, stk. 2, reduceres med 20 mio. kr. Der sker dermed en centralisering af beslutningen om, hvad byfornyelsesmidlerne skal benyttes til. Med kommunernes lokalkendskab til områdernes udfordringer, er det mere hensigtsmæssigt at lade dem foretage denne prioritering.

Dansk Byggeri finder det derimod fornuftigt at ændre den prioriterede rækkefølge af fordelingen af den uudnyttede udgiftsramme, jf. forslaget nr. 6, således at byområder i mindre byer favoriseres. Ligeledes vil Dansk Byggeri gerne kvittere for forhøjelsen af bystørrelsen fra 3.000 indbyggere til 5.000 indbyggere i forslaget nr. 7, samt for forslagene i nr. 10, 12 og 18, der giver kommunerne mulighed for at nyanvende de grunde, som ligger tomme efter nedrivning.

Endvidere er Dansk Byggeri positive over for forslagene i nr. 11, 15, 19 og 20, der medfører, at kommunalbestyrelsen får refunderet 70 pct. af deres udgifter. Dansk Byggeri betragter det som et behørigt tiltag, da mange kommuner oplever at være økonomisk udfordret i forhold til at gennemføre en tilfredsstillende by- og boligpolitisk indsats.

Endeligt, kvitterer Dansk Byggeri for forslaget i nr. 17, der udvider støtteordningen til at ombygge til private udlejningsboliger til også at omfatte offentlige bygninger. Det ses som et nødvendigt tiltag for at kunne fremskaffe billige boliger til det øgede antal flygtninge.

Dansk Byggeri vil gerne tage et møde med Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, hvor vi kan uddybe ovenstående bemærkninger, såfremt det ønskes.

Venlig hilsen
Dansk Byggeri

Maria Schougaard Berntsen



Alene fremsendt pr. e-mail: byfornyelse@uibm.dk

Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet
Byfornyelse
Slotsholmsgade 10
1216 København K

23. marts 2016
Ref: MEH

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 31 90 40 09
toc@ejendomsforeningen.dk

Att.: Allan Pedersen

J.nr. 2016-125 – Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har i brev af 2. marts 2016 anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ejendomsforeningen Danmark skal i den forbindelse bemærke, at byfornyelsesindsatsen har været med til at sørge for, at udtjente boliger i hele landet, og således også i vækstområderne, er blevet renoveret, således at ældre byggeri er kommet op på et tidssvarende niveau.

Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for regeringens ønske om at målrette byfornyelsesmidlerne mod kommuner uden for vækstområderne, men vi må gøre opmærksom på, at der fortsat er mange boliger i vækstområderne, der er utidssvarende. Alene i København er ca. 12 procent af alle boliger fortsat utidssvarende, hvorfor man skal passe på med at kanalisere alle midler ud af vækstområderne.

Byfornyelseslovens formål er at sikre gode boligsociale forhold både i og uden for vækstområder i byerne og på landet. Loven lægger dermed som udgangspunkt op til, at alle ejendomme, uanset om de er beliggende i større eller mindre byer, skal have mulighed for at søge om byfornyelsestilskud for at sikre at nedslidte beboelsesbygninger kan blive renoveret.

Med lovforslagets ændring af prioriteterne i § 6, stk. 2, fratages ejendomsejere i byer med flere end 10.000 indbyggere, som ikke er en provinsby, muligheden for at søge om byfornyelsestilskud. Disse ejendomsejere bliver dermed ikke blot nedprioriteret, men helt frataget muligheden for at opnå tilsagn om byfornyelsesstøtte. End ikke i de tilfælde, hvor der er tale om en uudnyttet ramme, vil det være muligt for ejendomsejere i hovedstadsområdet at komme i betragtning til byfornyelsesmidler.

Dette er en forskelsbehandling, der ikke stemmer overens med hverken lovens formål, eller bemærkningerne til lovforslagets punkt 2 "baggrund", hvoraf fremgår, at regeringen vil skabe grundlag for udvikling *i alle dele* af landet.

De i lovforslaget foreslåede ændringer vil sætte en stopper for renoveringen af udslidte boligejendomme i vækstområderne, idet byfornyelsesmidlerne er indført i et forsøg på at modvirke de negative konsekvenser af en meget restriktiv og kompliceret lejeregulering. Byfornyelsesloven har skullet kompensere for den reduktion af muligheder for at modernisere de ældre boligejendomme, som er en følge af de mange begrænsninger som boliglovgivningen påfører private udlejere.

Såfremt regeringen ønsker at kanalisere alle byfornyelsesmidler ud af vækstområderne, således som lovforslaget lægger op til, og samtidig sikre, at de ældre boligejendomme i vækstområderne ikke forringes yderligere, bør der samtidig gennemføres følgende ændringer i boliglejelovgivningen:

1. Forenkling af reglerne for lejefastsættelse
2. Forenkling af reglerne for lejefastsættelse og –regulering, så det bliver nemmere og mere gennemskueligt at fastsætte og regulere efter de rigtige regler
3. Energibesparelser skal ikke begrænses til det lejedes værdi eller sparet udgift for lejere
4. Reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål (boligreguleringslovens § 5, stk. 2) bør forenkles
5. Forenkling af reglerne for omkostningsbestemt lejeregulering
6. Forenkling af reglerne om beregning af afkast i den omkostningsbestemte leje
7. Øgning af de lovbestemte beløb til hensættelser til vedligeholdelse
8. Udvidet adgang til pristals- eller indeksregulering af lejen i omkostningsbestemte ejendomme

Ejendomsforeningen Danmark kan dermed blot konstatere, at det fremsendte lovforslag udelukkende lægger op til en forskelsbehandling af byområderne i Danmark, hvor vækstområderne fratages muligheden for at fortsætte den gode udvikling med byfornyelse af udslidte ejendomme og boligområder, uden at der samtidig åbnes op for andre muligheder for at gennemføre en sådan ejendomsrenovering på økonomisk forsvarlig vis for udlejer.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør



**Høring i forbindelse med
ændringsforslag til
lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31.
august 2015 i lov om byfornyelse
og udvikling af byer**

18. marts 2016

Sagsbeh.:BHW

J.nr.: 01.11.00-G01-1-16

Udkast til høringssvar

Bygge- Plan- og Miljøafdelingen

Høringsfrist

Ministeriet har sendt dette lovforslag i høring med en frist på ganske få uger. Det er en urealistisk frist at arbejde ud fra, hvilket reelt bevirker, at kommunen ikke har mulighed for at fremsende et fyldestgørende høringssvar til lovforslaget. Dette skyldes, at høringssvaret skal politisk behandles i to politiske udvalg, hvorfor denne del af processen ikke kan rummes indenfor den af ministeriet fastsatte uforholdsmæssigt korte frist.

For at overholde fristen for indsendelse af høringssvar den 29. marts 2016, har forvaltningen indsendt høringssvar med forbehold for udvalgenes godkendelse, som forventes at foreligge den 4. april 2016.

Overordnede kommentarer

Frederiksberg Kommune har gennem en årrække gennemført områdefornyelser og byfornyelser, som helt nødvendige tiltag for at imødekomme behovet for at løfte nedslidte bygninger, gårdanlæg og områder. De helhedsorienterede områdefornyelser med fokus på fornyelse af både fysiske, kulturelle og sociale aspekter af et konkret område, er virkningsfulde værktøjer. Frederiksberg Kommune har på nuværende tidspunkt tre igangværende områdefornyelser.

Byfornyelse er særligt udbredt på Frederiksberg, og som strategisk værktøj har det i høj grad bidraget til en forbedring af Frederiksbergs boligmasse såvel som de grønne gårdmiljøer. Frederiksberg Kommune prioriterer hvert år bygningsfornyelse på baggrund af byfornylesloven højt.

Frederiksberg Kommune anerkender, at byfornyelse skal kunne bruges både i land og by, og at loven skal have fleksibilitet, så dette værktøj fungerer både på landet og i byen. Med dette lovforslag finder Frederiksberg Kommune dog, at babyen bliver smidt ud med badevandet, og at de gode erfaringer med by- og områdefornyelse i større byer, herunder Frederiksberg, ikke kan videreføres uanset behov for at løfte områder i de større byer, herunder Frederiksberg. Det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter udsendte i marts 2014 en rapport, som konkluderer, at segregeringen er stigende i de fire største byer i Danmark – altså i vækstområder. Det betyder, at der også i de store byer er byområder, som skal hjælpes på vej. Denne segregering har været stødt stigende siden 1985, hvorfor det kan udledes, at væksten i de store byer ikke i sig selv sikrer en bæredygtig udvikling. Byfornylesmidler er i den sammenhæng et virksomt værktøj (selv om det heller ikke selv er udgør den fulde løsning).

Byfornyelsesloven har sit udspring i behovet for fornyelse af utidssvarende boliger og boligområder i større byer, der var præget af stigende boligsociale problemer. Selvom Frederiksberg vokser og udvikler sig i disse tider, og boligmarkedet afspejler denne udvikling, er der fortsat et stort behov for byfornyelse. KL's undersøgelse fra foråret 2014 har også påvist at 3,4 procent af boligerne i Danmark – svarende til 90.000 boliger – mangler bad, wc og /eller køkken. København og Frederiksberg har den største andel af disse boliger, med henholdsvis 8,5 og 8,2 procent. Det drejer sig således om ca. 7.400 boliger alene på Frederiksberg. Endvidere er et stort antal bygninger stadig utilsvarende med hensyn til energiforhold og bygningsfornyelse er således en vigtig indsats for at begrænse CO2-udledning fra den ældre bygningsmasse. Det må også fremhæves, at der stadig er behov for de meget succesfulde gårdsaneringer, som ofte er katalysator for både tilslutning til den offentlige støttede byfornyelse og private renoveringer. Der er stadig et stort antal gårde, der er meget nedslidte – også på Frederiksberg. Derfor er Frederiksberg Kommune ikke enig i præmissen om, at "udviklingen i vores store byer og sikring af tidssvarende boliger i vidt omfang bæres igennem af væksten". Under tidligere højkonjunkturer har opgaven heller ikke løftet sig selv, som eksempelvis før krisen i 2008.

Frederiksberg Kommune må pege på, at gennemførelsen af lovforslaget reelt vil betyde, at det fremover kun i meget begrænset omfang vil være muligt at løse opgaven med at løfte ældre, nedslidte bygninger og områder på Frederiksberg selvom behovet fortsat er til stede. Bekymringen underbygges af den næsten komplette nyorientering af byfornyelsesloven, som lovforslaget i Frederiksberg Kommunes optik er et udtryk for – og som ses som et opgør med byfornyelseslovens oprindelig ånd.

Endvidere ønskes de objektive kriterier for tildeling af midler til bygningsfornyelse sendt i høring, således kommunerne har mulighed for at forholde sig til og kommentere disse kriterier.

Nedenfor følger en række konkrete og generelle bemærkninger til dele af ændringsforslaget til lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31. august 2015 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

§ 3, stk. 1 – ændring af områdefornyelseskategorier: Det er problematisk, at Frederiksberg Kommune, hvis bygningsmasse hovedsageligt er af ældre karakter, ikke længere kan ansøge om områdefornyelsesmidler til ældre, nedslidte byområder. Der er et fortsat behov, og det er derfor problematisk, at muligheden fuldstændig afskæres.

Selvom Frederiksberg ligger i et vækstområde, løser det ikke alle udfordringer i den fortsatte udvikling af byen. Med områdefornyelse sikres, at udviklingen er lokalt forankret, og at lokale interesser forenes med investeringerne. Områdefornyelse er et meget virksomt værktøj til at sikre dette, og det afskæres Frederiksberg Kommune nu for at tage i anvendelse i de nedslidte, ældre byområder, hvilket er problematisk.

Et af de kriterier, der er refusionsberettiget i gældende lov, er klimasikring. Hovedstadsområdet oplevede 2. juli 2011 et skybrud, som er vurderet at have voldt skade for ca. 6 mia. kr. Der er altså et stort behov for at skybruds- og klimasikre Hovedstadsområdet, samt andre større byer, som traditionelt har meget fast belægning. Det er selvfølgelig ikke kun en områdefornyelsesopgave, men behovet er enormt, og områdefornyelse er en god måde at lave bæredygtige, lokale løsninger, som også spiller ind i helheden. Den mulighed forsvinder i høj grad for Frederiksberg og andre større byer med lovforslaget, hvilket Frederiksberg Kommune finder problematisk.

Frederiksberg Kommune finder, at kombinationen af bygnings- og områdefornyelsesmidler skaber gode resultater nedslidte byområder. Med det nye lovforslag mistes muligheden for at skabe synergi imellem disse initiativer og herigennem muligheden for at arbejde mere holistisk og helhedsorienteret. Frederiksberg Kommune må pege på, at område- og bygningsfornyelsen i høj grad adskilles i de større

byer idet, at områdefornyelsen i større byer vil være "i nyere boligområder", mens bygningsfornyelsen udføres i bygningsmassen opført frem til 1960.

På Frederiksberg arbejder vi også med at løfte nyere boligområder med store sociale problemer og er derfor også positive over, at puljen hertil øges. Dog er en af udfordringerne med at arbejde med nyere boligområder i denne kontekst som regel at skabe forbindelserne og sammenhængen med den omkringliggende by. Nyere forskning viser også, at det også udgør en stor faktor i forhold til det sociale løft. Det vil sige, at arbejdet med den omkringliggende fysiske struktur er af afgørende betydning for at opfylde målet at løse de store sociale problemer. Derfor finder Frederiksberg Kommune det uhensigtsmæssigt, at fokus udelukkende er på at koordinere indsatser. Endvidere finder Frederiksberg Kommune det vigtigt, at man i denne kategori også kan arbejde med en langt større geografi end blot det nyere boligområde netop for at kunne løfte de sociale udfordringer.

§ 6, stk. 2 – ændring af puljestørrelse til områdefornyelseskategorierne: I bemærkninger til lovforslaget fra Ministeriet til Udlænge-, Integrations og Boligministeriet står der, at: "Områdefornyelse, hvis formål i den gældende lovs § 3 er at fremme private investeringer, vedrører forbedringer af offentlige opholdsarealer, torve og pladser, særlige trafikale og klimatilpasningsmæssige foranstaltninger samt boligsociale og kulturelle aktiviteter, jf. § 6, stk. 4. Områdefornyelsen bidrager på den måde til at styrke grundlaget for private investeringer gennem en koordineret indsats."

Som det senere fremgår i bemærkningerne til lovforslaget er der fortsat stor søgning efter midler til områdefornyelse, og der søges flere midler, end der er til rådighed. Dette er givetvis, fordi at områdefornyelse er et meget brugbart værktøj for kommunerne til at løse udfordringer i de nævnte krydsfelter, og fordi der er et stort behov for at arbejde med at skabe sammenhæng imellem boligområder og andre dele af byen. Områdefornyelse kan herigennem imødegå risiko for at områder af byen bliver socialt isolerede byområder, lave en indsats for at øge trygheden for områdets beboere og ikke mindst skabe udvikling og fremme private investeringer.

Frederiksberg Kommune finder det i forlængelse af ovenstående stærkt problematisk, at Frederiksberg Kommune kun har adgang til at søge en pulje på samlet 10 mio. kr., hvilket er en reduktion på 25 mio. kr. i forhold til gældende lov. Når den samlede ramme også skæres med 10 mio. kr., er det en kraftig reduktion, der gør det svært at imødekomme det behov, der fortsat er på Frederiksberg.

At de midler, som Frederiksberg har mulighed for søge til områdefornyelse, skæres kraftigt i det nye lovforslag, vil have en stor indflydelse på, om de positive erfaringer, der har været med områdefornyelse, kan videreføres i Kommunen i fremtiden.

Det er værd at bemærke, at en rapport fra det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter udgivet i maj 2015 viser, at områdefornyelse i større byer giver private følgeinvesteringer med en faktor 3,5. Dette til trods for, at store dele af undersøgelsesperioden fra 2006-2010 var præget af økonomisk krise. Det er således en god investering, som kommer mange gange igen. I denne rapport udtaler flere af de private parter, at de ikke havde foretaget denne investering, hvis det ikke havde været for områdefornyelsen. De private investeringer kommer altså ikke bare af sig selv. Derfor finder Frederiksberg Kommune det problematisk, at så mange midler fjernes fra de større byer.

§ 6, stk. 4 – mulighed for at søge refusion til forankring: Frederiksberg Kommune tilslutter sig denne ændring i lovteksten med fokus på større lokal forankring af områdefornyelsesindsatsen. Et tiltrængt og nyttigt værktøj.

§ 38, stk. 1 - Ombygning af private erhvervslokaler og offentlige bygninger til udlejningsboliger: Frederiksberg Kommune tilslutter sig denne ændring i lovteksten, som vil muliggøre at Frederiksberg

Kommune får nye redskaber til at dække det store behov for nye boliger til særlige befolkningsgrupper som f.eks. flygtninge.

§ 94, stk. 2 – ændring af de objektive kriterier for fordeling af bygningsfornyelsesmidler: Som anført indledningsvist er der fortsat stort behov for bygnings- og gårdfornyelse på Frederiksberg. Lovforslagets sigte er at foretage en ændring af de objektive kriterier for tildelingen af midlerne og målrettet tilsikre, at kommuner med befolkningstilbagegang m.v. vil blive prioriteret højest. Frederiksberg Kommune må i den sammenhæng pege på, at der fortsat er stort behov for bygningsfornyelse og gårdsammenlægninger på Frederiksberg, og at Frederiksberg Kommune ikke vil kunne løse disse problemer med dette nye sigte i loven.

Endvidere finder Frederiksberg det problematisk, at puljen til bygningsfornyelse i områder med områdefornyelse nedsættes fra 40 mio. kr. til 20. mio. kr. Endvidere kan det bemærkes, at større byer kun kan søge områdefornyelse i nyere boligområder, hvorfor det kan forekomme tvivlsomt, om Frederiksberg Kommune vil kunne skabe synergi mellem bygnings- og områdefornyelse og dermed imødekomme det fortsatte behov.

Behovet for at sammenlægge og give nedslidte gårde et løft er, som nævnt, stadig markant på Frederiksberg. Disse sammenlægninger og løft sker erfaringsmæssigt ikke uden byfornyelsesmidler. Erfaringen på Frederiksberg er endvidere, at gårdsammenlægninger giver et stort løft for relativt få midler.

En intern opgørelse i forvaltningen over bygningsfornyelse i perioden 2004-2013 viser, at de private følgeinvesteringer ved bygningsfornyelse i gennemsnit er på en faktor 3,3. Det er altså en god investering, der generer store private investeringer i bygningsmassen, som, Frederiksberg Kommune vurderer, udebliver, såfremt lovforslaget vedtages.

Byfornyelsesloven giver nogle muligheder for at opgradere bygninger til moderne standarder på social ansvarlig vis ved genhusning og indfasningsstøtte, ligesom det muliggør, at kommunen kan stille krav til denne opgradering og dermed sikre en bæredygtighed i form af krav til isolering og andre klimatiltag. Frederiksberg Kommune vil med lovforslaget kun i meget begrænset omfang kunne tage disse værktøjer i brug for at sikre en bæredygtig udvikling, i og med at sigtet med lovforslaget er at fremme byudvikling uden for vækstområderne, hvilket er problematisk.

Frederiksberg Kommune ønsker endelig formuleringen "objektive kriterier" klarificeret i forhold til, hvordan implementeringen af det nye lovforslag i givet fald skal udføres. Formuleringen "Den samlede statslige udgiftsramme, jf. § 93, fordeles mellem de enkelte ansøgende kommuner efter objektive kriterier, der afspejler den enkelte kommunes behov for støtte til byfornyelse" synes uigennemskuelig, og de objektive kriterier ønskes derfor udspecificeret. Endvidere ønskes, at de objektive kriterier kommer i høring.

Til: Byfornyelse (byfornyelse@uibm.dk)
Cc: Paw Engsbye Rasmussen (paw@bvb.dk), Susanne Borenhoff (sb@gi.dk), Lars Axelsen (lax@gi.dk)
Fra: Anders Clausen (ac@gi.dk)
Titel: J. nr. 2016-125 - Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
Sendt: 22-03-2016 15:03:23

GI har ingen bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Venlig hilsen

Anders Clausen

Advokat, Konto

Direkte 82 32 23 20

Mobil 21 69 30 80



Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. 82 32 23 00 gi.dk

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.





byfornyelse@uibm.dk

J.nr. 2016-125

Høringssvar - forslag til ændring af lov om byfornyelse

Med forbehold for senere politisk behandling fremsendes hermed KL's bemærkninger til Forslag til Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Målretning af byfornyelsesinstrumenter til at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder).

Generelt om lovforslaget

Byfornyelse er en indsats, man hidtil især har forbundet med de største byer. De mindre byer udenfor vækstområderne står idag med problemer, der kræver en byfornyelse. Det er derfor meget relevant, at man nu giver byfornyelsesloven et serviceeftersyn i forhold til, om den også passer til problemerne i de mindre byer udenfor vækstområderne.

Det er meget velkomment, at man på en række områder hæver statens refusion fra 60 til 70 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter.

Vi har konkrete bemærkninger på følgende tre områder.

Ikke hensigtsmæssigt med afgrænsning til bestemte byer

Det er en forbedring i forhold til idag, at man hæver grænsen for byer, der kan få støtte, til 5.000 indbyggere på nogen områder.

Men det er ikke tilstrækkeligt for de kommuner, der har de største problemer med tilbagegang i folketallet. De har nemlig problemer i alle deres byer – uanset størrelse – og de er nødt til at iagttage kommunens samlede geografi under et, når indsatsen for byerne skal planlægges.

Som eksempel kan nævnes en by som Nakskov, der har 7.000 helårsboliger, hvoraf knapt 1.000 står tomme. Nakskov har knap 13.000 indbyggere. Et andet eksempel er Hirtshals, der har ca. 6.000 indbyggere.

Vores ønske er på den baggrund, at kommuner, der modtager støtte, får større frihed til at prioritere, hvordan og hvor indsatsen i kommunen skal gennemføres.

Gerne et redskab mere til håndtering af arealer efter nedrivning

Det er en god ændring, der bliver lagt op til, at der kommer mulighed for med 70 % refusion at indrette små opholdsarealer efter nedrivning i byer under 5.000 indbyggere (ny litra 6 i § 8, stk. 2).

Dato: 29. marts 2016

Sags ID: SAG-2016-01446
Dok. ID: 2174475

E-mail: ESG@kl.dk
Direkte: 3370 3170

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



Denne mulighed er væsentlig i f.t. at der efter køb af en ejendom til nedrivning kan indgås brugsretaftale med borgerforening el. om anvendelsesret- og ansvar for den fremtidige drift således, at der ikke bare sker en tilgroning eller anden skæmmende misvedligeholdelse efter nedrivning af en ejendom.

Indretning af små opholdsarealer i kombination med en brugsretaftale, kan dog langt fra forventes at løse de fremtidige udfordringer med vedligeholdelse/drift af de grunde, der rømmes for bygninger med støtte fra landsbypuljen.

Egentlig arealoverdragelse er i den sammenhæng et andet væsentligt redskab – f.eks. ved at tillægge ekstra havejord til naboer, og i den sammenhæng vil der være en række omkostninger til landinspektør, advokat, tinglysning, som det også vil være meget relevant at få dækket, for derved at sikre en varig forbedring af det fysiske miljø i landsbyer, hvor bygningsmassen (løbende) afvikles.

Vi foreslår derfor, at lovforslagets bestemmelse om indretning af opholdsarealer efter nedrivning suppleres med arealoverdragelse efter nedrivning, så det bliver muligt at få støtte til omkostninger til landinspektør, advokat, tinglysning i fm. arealoverdragelse af ejendomme, der har været opkøbt til nedrivning.

Byer i vækstområder bliver ikke homogene, fordi der er vækst
Det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter udsendte i marts 2014 en rapport, som konkluderer, at segregeringen er stigende i de fire største byer i Danmark. Denne segregering har været stødt stigende siden 1985, hvorfor det kan udledes, at væksten i de store byer ikke i sig selv sikrer en bæredygtig udvikling af hele byen. Byfornyelsesmidler er i den sammenhæng et virksomt værktøj.

KL's undersøgelse fra foråret 2014 har påvist, at 3,4 procent af boligerne i Danmark – svarende til 90.000 boliger – mangler bad, wc og /eller køkken. København og Frederiksberg har den største andel af disse boliger, med henholdsvis 8,5 og 8,2 procent. Det drejer sig således om godt 7.000 boliger i hver af disse kommuner.

Derfor er det ikke dækkende, når der står i bemærkningerne, at "udviklingen i vores store byer og sikring af tidssvarende boliger i vidt omfang bæres igennem af væksten".

Der bør derfor også fremover være mulighed for, at de store byer i vækstområder kan søge byfornyelse, så de kan løfte ældre, nedslidte bygninger og bydele.

Med venlig hilsen

Eske Groes

Dato 29 marts 2016

Sags ID SAG-2016-01446
Dok ID 2174475

E-mail ESG@kl.dk
Direkte 3370 3170

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, Departementet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

22-03-2016

Sagsnr.
2016-0066941

Dokumentnr.
2016-0066941-1

Høringssvar fra Københavns Kommune til ny byfornyelseslov, marts 2016

Københavns Kommune har den 2. marts 2016 modtaget udkast til forslag om lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Helt overordnet vurderer Københavns Kommune, at det samlede lovforslag vil have alvorlige konsekvenser for byfornyelsesindsatsen i Københavns Kommune, der ubetinget har landets største byfornyelsesudfordringer.

Københavns Kommune og Staten har et langt og stærkt samarbejde om byfornyelsen af den ældre og nedslidte del af Københavns Kommune. Københavns Kommune er nået rigtig langt, men stadigvæk har København sammenlignet med resten af landet betydeligt større andel og antal utidssvarende boliger med installationsmangler, manglende friarealer og udsatte byområder med massive fysiske og sociale udfordringer.

I København er der mere end 3.200 lejligheder med toilet på bagtrappen, 23.000 lejligheder uden adgang til bad, 6 store sammenhængende udsatte byområder, hvor de socioøkonomiske data udvikler sig negativt og mere end 300 karréer med 110.000 beboere uden adgang til tilfredsstillende grønne områder ved deres boliger.

Københavns Kommune støtter i sagens natur lovforslagets intention om at skabe et Danmark i bedre balance. Derfor er det vigtigt at huske, at der er lige så store forskelle mellem bydele som Nordvest og Østerbro i København, som der er mellem København og udkantkommuner på en lang række socioøkonomiske parametre. Et faktum, der understøttes af analysen "Segregering i de fire største danske byområder" fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra 2014 hvoraf det fremgår, at segregeringen i København er stigende, og at hovedstadsområdet indtager en særrolle, som det mest segregerede byområde i Danmark.

Københavns Kommune vil derfor opfordre ministeriet til at arbejde for en udvidelse af statens samlede byfornyelsesramme, så udviklingen af det øvrige Danmark ikke i så høj grad skal ske på bekostning af færre midler til de større byer.

Københavns Kommune har følgende konkrete kommentarer til udkast til forslag om lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer:

Byfornyelsesrammens størrelse og fordeling

Københavns Kommune finder det problematisk, at den samlede byfornyelsesramme reduceres. Det gør Københavns Kommune ikke mindst i betragtning af, at rammen allerede for 2016 blev reduceret betydeligt. Dette kombineret med de mindre kommuners mulighed for øget refusion vil reducere byfornyelsesindsatsen i København og øvrige større byer betragteligt.

Københavns Kommune finder det endvidere problematisk, at lovforslaget er så ukonkret i forhold til, hvordan byfornyelsesmidlerne fremover forventes at blive fordelt, da de nævnte "objektive kriterier", som midlerne skal fordeles ud fra, ikke er vedlagt forslaget. Det er vigtigt, at kriterierne tager højde for, at der i de større byer er meget store variationer i boligstandard, at friarealerne i større byer generelt er meget ringere end i mindre byer, og at der er stagnerede områder, der indgår i en negativ spiral, hvis der ikke sikres en indsats fra det offentlige.

Omfordeling af uforbrugte rammer

Københavns Kommune bifalder lovforslagets fortsatte mulighed for at overføre uforbrugte økonomiske rammer til andre kommuner. Men også her finder kommunen det problematisk, at de nærmere bestemmelser for hvordan rammerne forventes at blive fordelt ikke fremgår af lovforslaget. Københavns Kommune finder det vigtigt, at omfordelingen kan ske smidigt, så midlerne sikres anvendt.

De nye områdedefinitioner i forhold til områdefornyelse

Med lovforslaget sker der en beskæring af den samlede ramme til områdefornyelser og af rammen, der er afsat til bygningsfornyelse mv. i områder, hvor der er truffet en områdefornyelsesbeslutning. Det finder Københavns Kommune problematisk, da der forsat er et stort behov for områdebaserede indsatser i København, såvel som i resten af landet.

Københavns Kommune anerkender, at der også er et behov for områdefornyelser udenfor vækstområderne, men Københavns Kommune finder det problematisk, at kommunen ikke længere har mulighed for at gennemføre områdefornyelse med statslig refusion indenfor kategorien "*nedslidte byområder i større byer*".

Bygningsfornyelse i nye områder

Kommunen opfordrer endvidere ministeriet til at sikre, at bygningsfornyelsesbehovet medtages som et væsentligt kriterium, når

ansøgninger til områdefornyelse i kategorien ”nyere boligområder med store sociale problemer” prioriteres. København er den kommune i landet med det største behov for byfornyelse, og i løbet af årene har kommunen sammen med staten opbygget stærke metoder til at skabe synergi mellem bygningsfornyelse herunder friarealforbedringer og områdefornyelse, der sikrer, at byområder for alvor løftes.

Eksisterende ansøgninger

Københavns Kommune indsendte den 7. januar 2016 en ansøgning og reservation af midler til gennemførelse af en områdefornyelse indenfor kategorien ’nedslidte byområder i større byer’. Københavns Kommune opfordrer derfor ministeriet til at vurdere ansøgninger om midler til bygningsfornyelse under den lov (og de økonomiske rammer), som var gældende, da ansøgningen om områdefornyelse blev indsendt.

Yderligere ønsker til konkrete ændringer

Kommunen opfordrer til, at den planlagte evaluering af loven (pkt. 3.9) sker med deltagelse af bl.a. Københavns Kommune.

Med venlig hilsen

Anders Møller
Serviceområdechef
Byens Fysik

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Slotsholmsgade 10

1216 København K

Telefon: +45 61 98 40 00

E-mail: uibm@uibm.dk, [høringssvar til byfornyelse@uibm.dk](mailto:høringssvar_til_byfornyelse@uibm.dk)

Vedr.: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (målretning af byfornyelsesinstrumenterne mhp. at forbedre boliger og igangsætte udvikling af byer uden for vækstområder).

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har d. 2. marts 2016 anmodet Lejernes LO om bemærkninger til ovenævnte lovforslag. Høringsfristen er den 29. marts 2016.

Med forslaget ønsker regeringen at styrke de byfornyelsesredskaber, som er mest relevante for de mindre byer og provinsbyer uden for vækstområderne, og samtidig foreslår regeringen en omprioritering af de statslige midler til byfornyelse i disse områder. Med lovforslagets ændres de objektive kriterier, hvorefter de statslige midler til kommunernes udgifter til bygningsfornyelsesindsatsen (f.eks. istandsættelse eller nedrivning) fordeles. Midlerne målrettes i højere grad kommunerne uden for vækstområderne.

Der bliver afsat 70 mio. kr. af den eksisterende ramme til områdefornyelse til 4 kategorier af byer og områder, hvor der er en flerhed af væsentlige problemer, som skal håndteres gennem en helhedsorienteret indsats.

Det foreslås mulighed for at opnå støtte til at ombygge tomme, offentlige bevaringsværdige bygninger til udlejningsboliger og at der kan gives støtte til at indrette nye byrum, hvor der eksempelvis er opstået et hul i husrække efter en nedrivning. Forslaget skal blandt andet understøtte tilpasning af de skrumpende bymidter i mange mindre byer.

Det foreslås endelig at forhøje den statslige refusion til istandsættelse, nedrivning m.v. i de mindre byer til 70 pct. i en 3-årig periode, og at den forhøjede refusion skal omfatte istandsættelse, nedrivning m.v. af bygninger, som ligger i byer med under 5.000 indbyggere.

Generelle bemærkninger til forslaget.

Lejernes LO har forståelse for regeringens intentioner, men finder omprioriteringen fuldstændig forkert. Statens udgifter til byfornyelse blev i finansloven for 2016 og frem reduceret med 75 mio. kr. årligt. Regeringen sparer og omlægger statens udgifter til byfornyelse, så der fokuseres mere på områder uden for de store byer. Besparelsen på byfornyelsesmidlerne svarer til en reducere med 25 %, således at staten nu kan nøjes

Adresse

Telefon

Bank

Telefax

Email

Reventlowsgade 14⁴
1651 København V

33 86 09 10

5301 0381423

33 86 09 20

lloek@lloek.dk

med at give 207 millioner kroner om året til byfornyelse. I 90-erne støttede staten udgifterne ved byfornyelse for både ejere og lejere og bevillingerne var væsentlig højere.

Besparelsen kommer især til at ramme Københavns Kommune. Kommunen oplyser, at den stadig har omkring 4.000 boliger med toilet på bagtrappen og omkring 23.000 boliger, hvor der ikke er bad i lejligheden.

Moderniseres en privatejet udlejningsejendom med en bedre klimaskærm, for eksempel isolering, eller ved indbygning af toilet kan udgiften til moderniseringen efter gældende lejelov fuldt ud lægges på lejernes husleje.

I det omfang, at arbejderne indeholder både vedligeholdelsesarbejder og moderniseringsarbejder kan udlejer forhøje huslejen, således at den dækker moderniseringsarbejderne.

Moderniseres en ejendom med nye vinduer med 3 lag termoglas indeholder arbejdet efter lejeloven både en moderniseringsudgift og en vedligeholdelsesudgift.

Moderniseringsudgiften giver lejeforhøjelse, medens vedligeholdelsesudgiften skal dækkes af lejernes lovpligtige betaling over huslejen til den løbende vedligeholdelse. Ellers ville lejerne komme til at betale for vedligeholdelsesarbejderne to gange.

Grundlæggende skal ejeren af en udlejningsejendom selv fuldt ud afholde udgifterne til genopretning af et vedligeholdelsesefterslæb i en privat udlejningsejendom. Et vedligeholdelsesefterslæb opstår, når udlejeren igennem længere tid har undladt at vedligeholde ejendommen. Ejers udgift til løbende vedligeholdelse kan og skal finansieres af lejernes henlæggelser til vedligeholdelse. Lejerne skal ikke betale vedligeholdelsesefterslæbet. Udlejeren har som rationel investor fået et afslag i købsprisen af en udlejningsejendom, som modsvarer et eventuelt vedligeholdelsesefterslæb på ejendommen. Dette er sædvane ved handel med private udlejningsejendomme.

Men ofte lader udlejeren som om denne sammenhæng ikke eksisterer. Derfor er der på en del udlejningsejendomme stadig et væsentligt vedligeholdelsesefterslæb. For at fremme udlejerens lyst til at udbedre vedligeholdelsesefterslæbet er den offentlige støttede byfornyelse indrettet sådan, at kommunen kan give tilsagn om økonomisk støtte til udlejeren i det omfang, hvor udlejeren *ikke selv har mulighed for* at egenfinansiere udgifterne til genopretning af ejendommen. Staten refunderer halvdelen af den kommunale støtteudgift. Lejerne får ikke nogen støtte, de skal efter byfornyelsesloven fuldt ud betale for alle forbedringer.

Når regeringen skærer ned på de byfornyelsesmidler, der skal gå til at klare de tunge byfornyelsesopgaver, betyder det, at flere private udlejere ikke kan magte byfornyelsesopgaven. Det rammer lejerne, og derfor vil en beskæring af byfornyelsesmidlerne i storbyerne forsinke tidsvarende klimaskærme, og tidsvarende installationer i form af toilet og bad i lejlighederne.

De private udlejere kender denne problemstilling. Desværre er de private udlejere ikke voldsomt interesserede i at bruge vedligeholdelsesmidler på vedligeholdelsesdelen af en energiforbedrende investering, for eksempel nye bedre vinduer, de vil hellere bruge vedligeholdelsesmidlerne på den vedligeholdelsesudgift, der opstår, hver gang de moderniserer en lejlighed ved genudlejning.

De private udlejerers organisationer har nogle gange påpeget, at det er gennem reglerne om en friere lejerfastsættelse ved modernisering ved genudlejning (en såkaldt Brl. § 5 stk. 2 modernisering), at vi har fået en forbedring af boligstandarden i lejlighederne i byen. Kort sagt, udlejerne vil gerne påpege, at de friere huslejerregler betyder, at mange lejligheder moderniseres, og at det er ved disse moderniseringer ved genudlejning, at der laves rumforandringer, der giver mulighed for bad og et større køkken, således at standarden i boligmassen løftes.

Lejernes LO efterlyser evidens for denne påstand. Efter vores erfaring omfatter langt de fleste Brl. § 5 stk. 2 moderniseringer ikke installation af bad og toilet, men typisk udskiftning af eksisterende badeværelser og køkkener med badeværelser og køkkener i mere fancy udformning, og med flere moderniteter.

Derfor svigter regeringens omprioritering af byfornyelsesmidlerne lejerne i de dårlige ejendomme i storbyerne.

I stedet for at skære i midlerne til byfornyelse i storbyen, burde regeringen have en ambition om at reducere antallet af boliger uden eget bad og antallet af boliger uden eget toilet.

Byfornyelseslovgivningen burde ændres, således at kommunen, såfremt et flertal af lejerne i en ejendom ønsker det og såfremt ejendommens økonomi tillader det, kunne pålægge en udlejer at byforny ejendommen med tidsvarende toilet og bedefaciliteter og/eller en tidsvarende energiskærm. Udlejer ville efter de gældende regler kunne få et væsentligt tilskud til den vedligeholdelsesmæssige udbedring. Lejerne kunne, såfremt det drejer sig om energimæssige forbedringer, efter de gældende regler også opnå et tilskud, der nedsætter huslejerforhøjelsen.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd,
Formand for Lejernes LO

Pdv
Jesper Larsen
Cheføkonom, Lejernes LO



Ministeriet for Udlændinge, integration og boliger

Att.: Rita Munk.

Høringssvar – ændringsforslag af 2. marts 2016 til byfornyelsesloven.

Vi har med interesse læst forslaget og er meget tilfreds med såvel formålet med ændringerne, som med de konkrete forslag.

At der sker en omfordeling af midlerne til gavn for de udfordrede kommuner, og at refusionssatsen øges vil forbedre kommunernes vilkår, ligesom muligheden for at etablere mindre friarealer på ryddede grunde er noget, der vil være til gavn i de små byer.

Vi tillader os alligevel at komme med følgende, der også er spørgsmål til forståelse af de påtænkte ændringer:

A. Til pkt. 17, nyt afsnit i § 38c, stk. 1. – ombygning af offentlige bygninger til privat udlejning.

Et spørgsmål: Kan bygningen fortsat være i kommunalt eje efter ombygningen, hvis der udlejes efter den generelle – private - lejelovgivning?

B. Til pkt. 21. § 94, stk. 3:

Det er foreslået, at den del af byfornyelsesrammen, der gives som ekstraordinær ramme reduceres fra 40 til 20 mill kr.

Vi er meget tilfredse med, at denne ændring, idet de ekstraordinære rammer meget sjældent anvendes i de områder, de er givet til. Det er en ordning, der kun fungerer i teorien, men ikke i praksis. SBI har dokumenteret at 96% af midlerne er endt med at blive overført til Københavns Kommune.

Forslag:

At princippet om de ekstraordinære rammer helt opgives, og at midlerne herfra i stedet fordeles som ordinære rammer. Det er vores opfattelse, at:

- den enkelte kommune i forvejen vil prioritere eventuelle ansøgninger fra ejere i områdefornyelsesbyer meget højt, når midler efter den ordinære byfornyelsesramme skal fordeles.
- kommunerne generelt får mere ud af byfornyelsesmidlerne ved at kunne prioritere frit
- der vil være en særordning mindre at administrere.

C. Vedrørende Bemærkningernes pkt. 3.4.2. – Landsbypuljen skal fortsat alene gælde for byer op til 3.000 indbyggere.

Vi tillader os at foreslå at dette genovervejes. Det er vores erfaring, at kommunerne i forvejen har svært ved at have overblik over de forskellige puljers geografiske og anvendelsesmæssige muligheder og begrænsninger, og det er en fordel, hvis der er det størst mulige sammenfald mellem ordinær pulje og Landsbypulje. Det er kun relativt få byer mellem 3 og 5.000 indbyggere, og det er ikke dem, der har det helt store behov.

Ved at have denne sondring vil i praksis kun medføre, at kommunerne vil begynde at "bytte" landsbypulje lige over for ordinær pulje, da statsrefusion, satser og regler i øvrigt er de samme. Hertil kommer at muligheden for at kombinere tilsagn med midler fra ordinær pulje og Landsbypulje gør systemet fleksibelt. Men som de nye regler er foreslået vil så være nogle enkelte sager, hvor det ikke er muligt.

Forslag til nyt element – der ikke er med i forslaget:

Vedr. § 38c – nedrivning af overflødige erhvervsbygninger.

Forslag:

Vi tillader os at foreslå, at denne bestemmelse også kommer til at omfatte erhvervsbygninger, der er beliggende i det åbne land. Det kan ske ved en enkelt tilføjelse til paragraffen, og har ikke konsekvenser for økonomi eller andet.

Baggrund.

Ved indførelsen af § 38c, pr. 1. januar 2013 var muligheden for at give tilskud til nedrivning af erhverv begrænset til byer < 3.000 indbyggere, da man på dette tidspunkt var bange for, at en for stor del af midlerne kunne komme til at gå som skjult støtte til aktive erhverv, hvis der kunne gives tilskud til nedrivning af overflødige erhvervsbygninger i



det åbne land.

(Reglerne er i øvrigt lidt inkonsekvente, da § 38a giver kommunen refusion af udgifter til opkøb af forfaldne erhvervsbygninger i det åbne land, men ikke til nedrivning.)

At der ikke var tilskudsmuligheder til nedrivning af erhvervsbygninger i det åbne lande har imidlertid medført, at der rundt omkring ligger mange stærkt forfaldne og skæmmende erhvervsbygninger, hvor eventuelle ejere ikke har nogen mulighed for selv at finansiere nedrivning af bygningerne.

Visse steder er der en ejendom givet støtte til fjernelse af beboelsesbygningen, mens faldfærdige avlsbygninger stadig står tilbage, og det er ikke optimalt for omgivelserne – eller en optimal udnyttelse af midlerne.

Og ofte tilhører bygningerne døds- eller konkursboer, der netop ikke kan sælge ejendommene, på grund de forfaldne bygninger.

Det er vores opfattelse, at kommunerne prioriterer anvendelsen af byfornyelses- og landsbypuljemidler meget ansvarligt, således at der opnås den størst mulige effekt for pengene, samt at boliger som udgangspunkt er højest prioriteret, og at der ikke er risiko for at midlerne anvendes uhensigtsmæssigt.

At kunne give tilskud til fjernelse af erhvervsbygninger i det åbne land, hvor generne for omgivelser og naboer er meget store, kunne være et godt redskab for kommunerne, og risikoen for misbrug er forsvindende lille.

Men ellers håber vi på, at lovforslaget i øvrigt vedtages, og ser frem til de nye muligheder.

Hammel, den 16. marts 2016

Søren Garde Rådgivning

Søren Garde