

Velfærdsministeriet
Byfornyelse og lejelovgivning
J.nr. 2008-261
psh

14. februar 2008

**Høringsnotat vedrørende
forslag
til
lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Indførelse af
påbudsbestemmelse om afhjælpning kondemnabile forhold, adgang til ned-
rivning af ejer- og andelsboliger m.v.)**

Lovforslaget har i perioden den 25. januar 2008 til den 8. februar 2008 været optaget på høringsportalen samt sendt i høring hos de organisationer, ministerier og styrelser, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra:

Advokatsamfundet; Akademisk Arkitektforening, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byfornyelsesrådet, By- og Landskabsstyrelsen, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark, Finansministeriet, Frederiksberg Kommune, Frederikshavn Kommune, Grundejernes Investeringsfond; Københavns Kommune, Ministeriet for flygtninge, indvandrere og integration, Ministeriet for sundhed og forebyggelse, KL, Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet, Landdistrikternes Fællesråd, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.

Advokatsamfundet, Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse, Grundejernes Investeringsfond, Integrationsministeriet, Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet, Landsbyggefonden, Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Økonomistyrelsen 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 høringsvarene.

Generelle bemærkninger

KL, Byfornyelsesrådet, Landdistrikternes Fællesråd, Københavns Kommune, Frederiksberg kommune, Boligselskabernes Landsforening, Danmarks Lejerforeninger, Frederikshavn Kommune og By- og Landskabsstyrelsen er generelt meget positive overfor alle initiativerne i lovforslaget.

Det anføres, at forslaget imødekommer kommunernes ønsker om hensigtsmæssige og operationelle redskaber til en indsats mod de allerdårligste boliger. Det drejer sig ikke mindst om problemer med tomme og faldefærdige ejendomme i

landets yderområder, som er sundheds- og brandfarlige og udsat for økonomisk spekulation samt mulighederne for at håndtere boliger med skimmelsvamp.

Udgiftsramme til bygningsfornyelse

KL og Lejernes Landsorganisation påpeger, at uanset at der er lagt op til, at de foreslåede initiativer skal gennemføres inden for den eksisterende ramme til bygningsfornyelse, vil det være nødvendigt at bevillingen til bygningsfornyelse øges, hvis kommunerne skal have reelle chancer for at benytte de nye muligheder, der ligger i lovforslaget. *Lejernes Landsorganisation* mener ikke, at det nytter at give offentlig støtte til undersøgelse af skimmelsvamp i boliger, hvis bevillingerne til udbedring af skaderne ikke er tilstrækkelige.

Udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer

KL, Landdistrikternes Fællesråd og Byfornyelsesrådet er positive overfor udvidelsen af udgiftsrammen til områdefornyelse samt den øgede fleksibilitet i fordelingen, idet midlerne i højere grad vil tilfalde de områder, der oplever det allerstørste behov. Samstemmende nævnes det dog, at det er et problem at flytte midlerne fra puljen til de større byer, idet problemerne i de større byer ikke er aftaget i takt med stigende problemer i de mindre byer. Det påpeges i den forbindelse, at udgiftsrammen til områdefornyelse samlet set bør forhøjes betragteligt for at imødekomme de påtrængende byfornyelsesproblemer i såvel mindre byer i landets yderområder som i de store byer.

Lejernes Landsorganisation mener ikke, at der er et velbegrundet behov for at opprioritere byfornyelsen i mindre byer i provinsen, idet det største byfornyelsesbehov efter landsforeningens opfattelse ligger i storbyerne.

Kommentar:

Med lovforslaget ønskes det i videst muligt omfang at imødekomme de kommunale ønsker og behov i forhold til de mindre byer, som både Statens Byggeforskningsinstituts rapport ”Dårlige boliger i landets yderområder” fra 2007 og ”Evalueringen af lov om byfornyelse og udvikling af byer” fra 2008 dokumenterer.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger og mulighed for at kondemnere tomme boliger

Lejernes Landsorganisation bemærker, at organisationen ikke kan støtte et forslag om, at private, der opkøber faldefærdige ejendomme, kan opnå offentlig støtte til nedrivning.

Landdistrikternes Fællesråd savner en mulighed for, at skride ind over for ikke-samarbejdsvillige ejere, som ønsker at træne nedrivningen ligesom landsforeningen foreslår, at kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse med sundheds- og brandfarlige bygninger udvides til at omfatte tomme boliger.

Kommentar:

Forslaget tager sigte på at give kommunerne instrumenter til at imødegå de uhensigtsmæssigheder, der er forbundet med, at tomme og faldefærdige bygninger henstår ubrugte eller tiltrækker spekulanter til udlejning. Efter forslaget får kommunerne mulighed for enten at støtte en ejer med nedrivning af en faldefærdig bolig eller at nedlægge forbud mod beboelse i en tom bolig, som er vurderet sundheds- eller brandfarlig. Det bemærkes, at forslaget ikke giver mulighed for, at private kan opnå en gevinst ved opkøb af faldefærdige boliger, som efterfølgende nedrives med støtte eller kondemneres. Opkøb af tomme faldefærdige boliger kan efter forslaget imødegås af kommunalbestyrelsen med en beslutning om kondemnering, som er erstatningsfri.

Vedrørende muligheden for at skride ind overfor ejere, som ikke ønsker at medvirke til nedrivning af faldefærdige bygninger bemærkes, at en sådan mulighed allerede eksisterer i byfornyelsesloven for så vidt angår boliger, der vurderes som sundheds- eller brandfarlige. Ovefor sådanne boliger har kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse.

Til forslaget om at udvide kommunalbestyrelsernes tilsynsforpligtelse til at omfatte tomme boliger og opholdsrum bemærkes, at forslaget ikke forhindrer, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at gennemføre en mere systematisk indsats over for sundheds- og brandfarlige tomme boliger, som det frygtes vil blive taget i brug. En generel udvidelse af den lovfæstede tilsynsforpligtelse til at omfatte alle tomme boliger vil imidlertid række ud over hovedformålet med tilsynsbestemmelsen, nemlig at sikre, at ingen personer kommer til at bo under sundhedsfarlige forhold.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare

Ejendomsforeningen Danmark finder, at kommunernes pligt til at foretage retablering efter destruktive indgreb klart bør fremgå af lovteksten.

Kommentar:

Høringssvaret imødekommes, idet der i § 75, stk. 6, som 2. pkt. indføjes ”Kommunalbestyrelsen foretager nødvendig retablering som følge af indgreb efter 1. pkt.”.

Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnable forhold

Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, at muligheden for at meddele påbud om afhjælpning af kondemnable forhold i forslagets § 75 a er begrænset til at finde anvendelse på den dårligste del af boligmassen. Foreningen påpeger, at bestemmelsen med den foreslåede formulering kan anvendes på ejendomme, som er ramt af skimmelsvampeproblemer, men som i øvrigt er vel vedligeholdte, hvilket findes problematisk.

Kommentar:

Forslaget om kommunernes mulighed for at meddele påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold retter sig mod boliger og opholdsrum, som er kondemnabile, dvs. i en tilstand, der er farlig for mennesker at bo eller opholde i. Bygninger, der indeholder sådanne lokaliteter betragtes i beboelsesmæssig sammenhæng, som tilhørende den dårligste del af boligmassen. Dette gælder, uanset om ejendommen i øvrigt er vedligeholdt. Et påbud vil i en sådan situation rette sig imod det kondemnabile forhold i den berørte bolig.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at den foreslåede bestemmelse i § 75 a, er retssikkerhedsmæssig betænkelig. Bestemmelsen bør efter foreningens opfattelse forpligte kommunalbestyrelsen til at fastlægge årsagen til det kondemnabile forhold som betingelse for at meddele påbud, da forslaget ellers vil kunne medføre, at der ydes offentlig støtte til afhjælpning af problemer, som ville kunne løses ved en ændring af brugeradfærd. Foreningen foreslår derfor, at bestemmelsen udvides således, at kommunalbestyrelsen kan give lejere påbud om ændring af brugeradfærd.

Kommentar:

Som grundlag for at meddele påbud efter den foreslåede bestemmelse har kommunalbestyrelsen forinden truffet afgørelse om, at de pågældende lokaliteter har kondemnabile forhold i et sådant omfang og af en sådan karakter, at det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering, kan betale sig at afhjælpe dem i stedet for at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at påbuddet til ejeren skal være klart udformet og skal angive, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres. Både foranstaltningernes art og omfang bør fremgå af påbuddet. Meddelelse af påbud kræver således, at årsagen til det kondemnabile forhold er afklaret.

Vedrørende mulighed for kommunalbestyrelsen til at give påbud om ændret brugeradfærd bemærkes, at lejere i henhold til lejelovgivningen har pligt til at behandle det lejede forsvarligt, og at den enkelte lejer er erstatningsansvarlig for skader, som forvoldes af lejeren eller dennes husstand. Hertil kommer, at lejeren har pligt til at anmelde skader, herunder et skimmelsvampeangreb i det lejede, til udlejerens uden ugrundet ophold. Undladelse heraf vil kunne medføre erstatningspligt for lejeren efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Hertil kommer, at hvis der er tale om så alvorlige forhold, at der foreligger vanrøgt af det lejede, og lejeren ikke efter påkrav fra udlejerens bringer det lejede i stand, har udlejerens mulighed for at hæve lejeaftalen.

Den gældende lejelovgivning indeholder således allerede regler, der skal motivere lejerne til en forsvarlig benyttelse af lejemålene.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at der bør være mulighed for, at den tidligere ejer kan generhverve ejendommen, hvis kommunen har overtaget denne efter forslaget § 75a, stk. 4 nr. 2, og efterfølgende finder, at bygningen må nedrives, fordi det ikke kan betale sig at istandsætte den.

Kommentar:

Muligheden for at ejeren kan generhverve ejendommen, såfremt denne ikke istandsættes efter at være overtaget af kommunalbestyrelsen, begrænses ikke af forslaget.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at det er uheldigt, at tvister om fastsættelse af erstatning for eventuelt tab efter § 75 b afgøres af byfornyelsesnævnet, mens tvister om lejens størrelse afgøres af huslejenævnet. Efter foreningens opfattelse bør der medtages bestemmelser om koordinering af de to nævns afgørelser.

Kommentar:

Erfaringer fra tidligere lovgivning, som er indeholdt den tilsvarende kompetencefordeling har ikke givet anledning til problemer. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen korregerer byfornyelsesregnskabet, såfremt huslejenævnet efter afslutningen af byfornyelsessagen ændrer lejens størrelse.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Boligselskabernes Landsforening ønsker, at de almene boliger og f.eks. friplejeboligerne omfattes af forslaget påbudsbestemmelse. Landsforeningen påpeger, at denne undtagelse betyder, at lejerne i alment o. lign. byggeri kan blive stillet dårligere rent økonomisk end lejere i privat boligbyggeri, da der gælder forskellige lejefastsættelsesprincipper i de to boligkategorier.

Kommentar:

Begrundelsen for at undtage de almene boliger fra den foreslåede påbudsbestemmelse er, at kommunalbestyrelsen allerede efter de gældende regler som led i sit tilsyn med denne boligtype kan træffe de foranstaltninger, som skønnes at være nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af ejendommene. Kommunalbestyrelsen kan således allerede efter det gældende regelsæt vedrørende disse boliger give påbud til de almene boligorganisationer om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Det er rigtigt, at der gælder forskellige lejefastsættelsesregler for det almene boligbyggeri og det private udlejningsbyggeri, men forslaget om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer vurderes ikke at give anledning til at ændre balancelejeprincippet, som er et grundlæggende princip i almenboliglovgivningen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Ændring af opgørelsesmetoden for tilskud til andelsboligejendomme i forbindelse med kondemnering

KL og Københavns Kommune foreslår, at der mulighed for at ophæve en kondemnering mod tilbagebetaling af tilskud ydet efter § 78.

Kommentar:

Forslaget om muligheden for at kommunalbestyrelsen kan give påbud til ejeren om at afhjælpe de kondemnabile forhold i stedet for at nedlægge forbud mod beboelse betyder, at der ikke vil være behov for en tilbagebetalingsmulighed. Kommunalbestyrelsen vil fremover kunne benytte sig af at give påbud i sager, hvor der er mulighed for at afhjælpe de kondemnabile forhold, i stedet for at nedlægge forbud.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, at fastsættelse af handelsprisen på en andelsbolig, der kondemneres, alene er underlagt et almindeligt kommunalt skøn. Foreningen foreslår, at kommunerne forpligtes til at sandsynliggøre eventuelt ved dokumentation, at den tilladte maksimalpris overstiger handelsværdien, hvis erstatningen beregnes på grundlag heraf.

Kommentar:

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende bestemmelse vedrørende ejerboliger. Det bemærkes, at bestemmelsen ikke giver anledning til retssikkerhedsmæssig bekymring, idet taksationskommissionerne afgør eventuelle tvister mellem ejeren og kommunalbestyrelsen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Passivitet i forhold til den kommunale tilsynsforpligtelse

Lejernes Landsorganisation påpeger, at der bør indføres sanktionsmuligheder over for kommuner, som ikke opfylder deres tilsynsforpligtelse efter byfornyelsesloven.

Kommentar:

Lov om kommunernes styrelse indeholder sanktionsbestemmelser over for kommuner, som ikke opfylder deres forpligtelser.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

Høringsparter

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Akademisk Arkitektforening, Advokatrådet, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, BYG Byggeriets Arbejdsgivere, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byfornyelsesrådet, By og Bolig, By- og Landskabsstyrelsen, Byggesocietetets Byfornyelsesudvalg, BID Bygherreforeningen i

Danmark, Byggeskedefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Entreprenører, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Frederiksberg Kommune, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Finansministeriet, Grundejernes Investeringsfond; Håndværksrådet, I.C. Byfornyelse, Ministeriet for flygtninge, indvandrere og integration, Ministeriet for sundhed og forebyggelse, Justitsministeriet, Jyske Grundejerforeninger, KL, Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Miljøministeriet, Realkreditrådet, SKAT, Skatteministeriet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, Transportministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Økonomistyrelsen.