

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
byfornyelse@mbbl.dk

København, den 9. oktober 2012

■ Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer - ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse m.v.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det er glædeligt at konstatere, at muligheden for at yde støtte til etablering af bad i etageejendomme, herunder i andelsboliger, hvor sådanne installationer ikke findes, foreslås genindført med det udsendte udkast til ændringslov. Det er ABF's vurdering, at dette vil kunne medføre til at højne kvaliteten i de berørte ejendomme væsentligt. Det er i den forbindelse også helt afgørende, at der med forslaget gives mulighed for genhusningsstøtte, da det over de seneste 8 år har vist sig, at større projekter vedrørende etablering af bad som udgangspunkt ikke gennemføres, hvis ikke der er mulighed for genhusning i perioden.

Endelig er det ABF's opfattelse, at muligheden for at kommunen kan støtte bortfjernelse af skrot og affald i de mindre bysamfund og på landet, herunder også på andelsboligforeningers ejendom, vil kunne understøtte udviklingen og attraktionsværdien i de små bysamfund og på landet på en hensigtsmæssig måde.

Under hensyn til regeringens ønske om at fremme fjernelse af skrot på ejendomme i de mindre bysamfund og på landet, kan ABF bakke op om, at kommunernes refusionsmuligheder størrelsesmæssigt set forbedres på dette punkt.

Det er imidlertid samtidig ABF's holdning, at manglen på bad i boligerne er så væsentlig, at der i forbindelse med genindførelsen af støttemulighederne, bør fastsættes en refusionsprocent, der svarer til den, der er fastsat ved fjernelse af skrot og affald. Der er ingen tvivl om, at incitamentet for kommunerne til at fremme tilskud i sager om installation af bad, vil være langt større såfremt refusionsprocenten øges.

Med venlig hilsen

Line Himmelstrup
Teamleder

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22

1060 København K

byfornyelse@mbbl.dk og psh@mbbl.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 15. oktober 2012
SAGSNR.: 2012 - 3184
ID NR.: 201847

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

Ved e-mail af 01-10-2012 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Indledningsvis bemærkes, at høringsmaterialet er fremsendt med en frist på 20 dage til afgivelse af et svar.

Advokatrådet skal hertil bemærke, at en sådan frist i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til de forslag, der er indeholdt i høringsmaterialet. Det må på den baggrund påregnes, at en række myndigheder og organisationer reelt ikke har mulighed for at udfylde den funktion som høringspart, som det lovforberedende arbejde normalt trækker på som led i kvalitetssikringen af ny regulering og som led i en almindelig, demokratisk proces.

Advokatrådet skal desuden henvise til, at regeringen i sit regeringsgrundlag under overskriften "god regeringsførelse" blandt andet har anført, at "Regeringen vil i tæt samarbejde med Folketinget sikre høj lov kvalitet gennem rimelige høringsfrister, der sikrer, at organisationer og andre høringsparter har ordentlig tid til at gennemgå lovforslag og udarbejde kommentarer. Samt at hørings svar og et høringsnotat med ministeriets bemærkninger foreligger i god tid forud for førstebehandlingen".

Advokatrådet finder det på den anførte baggrund særdeles beklageligt, at man i denne sag har udsendt høringsmaterialet med en så kort frist.

Advokatrådet har foretaget en summarisk gennemgang af det fremsendte og har ikke umiddelbart indholdsmæssige bemærkninger til høringssagen.

Med venlig hilsen


Lars Økjær Jørgensen



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
E-mail: byfornyelse@mbbl.dk, psh@mbbl.dk

17. oktober 2012

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

Akademisk Arkitektforening takker for det tilsendte materiale vedr. høring over udkast til forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer, som Akademisk Arkitektforening overordnet forholder sig meget positivt til.

Akademisk Arkitektforening bifalder at ministeriet ønsker at justere lovgivningen således at kommunerne får mulighed for at udnytte de statslige byfornyelsesmidler mere optimalt i de små byer og landdistrikterne. Dette vil kunne have en positiv indvirkning på de udfordringer som de små byer og landdistrikter står over for i de kommende år, med generelt forfald og manglende evne til at tiltrække nye tilflyttere.

Akademisk Arkitektforening mener at det er positivt at ministeriet i sit lovforslag ønsker at styrke områdefornyelse og bygningsfornyelse ved fremover at tildele de små byer hhv. 35 mio. kr. til områdefornyelse og 40 mio. kr. til bygningsfornyelse. Akademisk Arkitektforening mener, at dette er afgørende for at vende den negative udvikling som finder sted i de små byer og landdistrikterne.

Akademisk Arkitektforening mener at det er vigtigt at der i ændringsforslaget åbnes op for at kommunalbestyrelserne får mulighed for at få støtte til nedrivning af bygninger som anvendes til andet end beboelse. Skæmmende bygninger i bybilledet har en stor indvirkning på områdernes fysiske miljø og dermed evnen til at tiltrække nye beboere. Samtidig er det vigtigt at kommunerne får redskaber til at imødegå spekulativ udlejning af dårlige boliger, herunder refusion af kommunale udgifter ved opkøb af ejendomme.



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

Akademisk Arkitektforening mener at det er vigtigt at ændringsforslaget indeholder en forhøjelse af den statslige refusionssats til visse byfornyelsesaktiviteter, idet flere af de mindre kommuner som står over for udførelse af små byer og landdistrikter, ikke har de fornødne midler i de kommunale budgetter til at gøre brug af de eksisterende byfornyelsesinstrumenter.

Som supplement til ændringsforslaget ønsker Akademisk Arkitektforening at gøre ministeriet opmærksom på, at en udarbejdelse af arkitekturpolitikker vil være et godt supplement til sikre at de kommende aktiviteter med bygnings- og områdefornyelse sker helhedsorienteret således at en positiv udvikling sikres i Danmarks udkantsområder.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Leder
Politik & Analyse

Den 17. oktober 2012

Hørings svar vedr. forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse)

Ministeriet har bedt om bemærkninger til forslag om ændring af byfornylesloven, hvor der bl.a. foreslås en forhøjelse af midlerne til områdefornyelse fra 50 til 60 mio. kr., samtidig med at den andel, der forlods fordeles til nedslidte byområder i mindre byer, forhøjes fra 12,5 mio. kr. til 35 mio. kr.

Herudover får kommunerne i disse områder i fortsættelse af Indsatspuljen en permanent mulighed for at støtte nedrivning af tomme erhvervsbygninger, opkøb af ejendomme og fjernelse af skrot og affald med statslig refusion – ligesom den statslige refusion til disse indsatser forhøjes fra 50 til 60 pct. Samlet er forslaget udgiftsneutral, og der er altså tale om en omfordeling af de eksisterende midler.

BL har følgende bemærkninger:

Det er et grundlæggende strukturelt problem, når udkantsområder rammes af en situation, hvor beskæftigelsesmuligheder og byfunktioner forsvinder, og udlejningsvanskeligheder opstår. Købmanden lukker, de kommunale institutioner flyttes, bygninger står tomme og forfalder.

Der er stort behov for en bred og koordineret indsats, der kan skabe grobund for en fornyet udvikling i disse områder.

Erfaringerne viser, at det giver resultater, når kommunerne har mulighed for at gøre områderne mere attraktive og f.eks. fjerne skæmmende bygninger. Vi er derfor positive overfor, at denne mulighed fortsættes i en permanent form.

Men vi står uforstående over for, at regeringen vælger en opprioritering af indsatsen i udkantsområderne på bekostning af indsatsen i "nyere boligområder med store sociale problemer".

Der er ikke noget grundlag for en vigende indsats i de udsatte boligområder. Også her er der tale om et strukturelt problem, hvor boligområderne i en krisetid må løfte stigende opgaver i forhold til arbejdsløshed og fattigdom.

Derfor opfordrer vi til, at opgaverne i udsatte boligområder og i landets udkantsområder løses side om side og ikke på bekostning af hinanden.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Danmarks Lejerforeninger har følgende bemærkninger til ovennævnte lovforslag:

- 1) Danmarks Lejerforeninger tager afstand fra, at der åbnes yderligere op for, at ejer-boliger kan få adgang til byfornyelses-midler. - Tilskuddet bliver kapitaliseret med det samme, i form af højere ejendomspriser. Dette sker ved, at ejendomme, der har muligheden for at søge sådant tilskud, får en højere pris. Dette er samfundsøkonomisk skadeligt.

- 2) Begrebet "mindre byer" er meget centralt i dette lovforslag. Det er udtrykkeligt ikke "mindre kommuner" der sigtes til, men netop mindre bysamfund. Det nærmeste man kommer en definition er imidlertid en bemærkning - i bemærkningerne - om, at der sigtes på byer med mindre end 3000 indbyggere: Det er påkrævet med en langt klarere definition, og den bør stå i selve lovteksten.

- 3) Det bør også nærmere defineres, hvordan man definerer en "by" i denne sammenhæng. Hvor går bygrænsen?

- 4) Danmarks Lejerforeninger stiller spørgsmålstegn ved, om størrelses-grænsen på 3000 indbyggere er FOR høj. Meget taler for - med de intentioner der er beskrevet i lovforslaget – at sigte på væsentligt mindre bysamfund, for at dette kan få den tilsigtede virkning?

Med venlig hilsen

p.o.v

Henrik Stougaard, landssekretær,

Jakob Lindberg, organisationssekretær

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Sendt per e-mail til byformyelse@mbbl.dk og psrh@mbbl.dk
Sags.nr. 2012-1892

17. oktober 2012

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

Dansk Byggeri takker for det fremsendte lovforslag og invitationen til at afgive høringssvar.

Lovforslaget har til hensigt at styrke by- og områdeformyelsen med en fokuseret indsats i de små byer og landdistrikterne. Konkret gives kommunerne øgede muligheder for at gennemføre en styrket indsats over for dårlige bygninger i de små byer og landdistrikterne. Det sker bl.a. ved at give større mulighed for at støtte nedrivning af erhvervsbygninger med statslig refusion og opkøbe nedslidte ejendomme med statslig refusion med henblik på istandsættelse eller nedrivning.

Lovforslaget indeholder også forbedrede muligheder for kommunerne til at styrke indsatsen over for de ejer- og andelsboliger, der mangler bad i boligen.

Dansk Byggeri støtter tiltag rettet mod forbedring af den danske boligmasse og derfor også tiltagene i lovforslaget. Der er behov for en indsats rettet mod nedslidte ejendomme i landdistrikterne, og i mangel på en fortsættelse af nedrivningspuljen, vil elementerne i lovforslaget hjælpe denne indsats.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Michael Riff Alexandersen
Erhvervspolitisk konsulent

Kære Pia

Frederiksberg Kommune takker for det fremsendte høringsmateriale vedr. forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer, til hvilket vi har nedenstående bemærkninger:

Frederiksberg Kommune hilser forslaget om, at kunne yde støtte til installationsmangler og manglende badeforhold i andels- og ejerforeninger velkommen. Frederiksberg Kommune har således fortsat over 4.500 boliger med installationsmangler i form af udeliggende toiletter og manglende bad.

Frederiksberg Kommune ser positivt på, at mindre byer og landdistrikter i højere grad for mulighed for at anvende områdefornyelse. Men det må ikke ske på bekostning af indsatsen i de større byer. Storbyerne har samlet set de største udfordringer i de fysiske og sociale forhold.

Kommune appellerer derfor til, at den samlede byfornyelsespulje fordeles, så der kan ske en styrket indsats overfor mindre bysamfund, uden at det sker på bekostning af de større byer.

Venlig hilsen

Erik Dam og Niels Persson

Frederiksberg Kommune

Venlig hilsen

Niels Persson
Arkitekt MAA

By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan & Miljøafdelingen
DK - 2000 Frederiksberg
Telefon: +45 3821 4240
www.frederiksberg.dk

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

byfornyelse@mbbl.dk
cc. psh@mbbl.dk

Plan og kultur

Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe

Tlf. 72 530 530
Fax 72 530 531
fmk@faaborgmidtfyn.dk
www.faaborgmidtfyn.dk

11-10-2012

Sagsid.01.11.00-P00-1-07

Kontakt

Trine Hedegård Jensen
Dir. tlf. 72532031
mail:
trinj@faaborgmidtfyn.dk

Bemærkninger vedr. ændring af Byfornyelsesloven

Faaborg-Midtfyn Kommune har gennemgået forslaget til ændringer af Byfornyelsesloven og fremsender hermed kommunens bemærkninger.

Fordelingen af den ordinære byfornyelsesramme mellem kommunerne.

Faaborg-Midtfyn kommunen vil først og fremmest pege på behovet for en delvis ændret prioritering af anvendelsen af midler til byfornyelse og bygningsforbedringer i Danmark.

Den udvikling vi er vidne til i dag, med massiv flytning fra land mod byen, giver betydelige udfordringer for landets mange kommuner med store landdistrikter. Resultatet er nye fysiske, økonomiske og sociale udfordringer i landområderne, der nu er langt større end i byerne. Konkret vil en stor del af de dårligste huse på landet blive forladt og hurtigt blive overladt til trøstesløst forfald. Hvis den økonomiske krise gør, at der ikke samlet set kan afsættes flere midler til byfornyelse, er det helt afgørende, at midlerne anvendes hvor behovet er størst, og det er for øjeblikket uden tvivl i landområderne.

De midler der anvendes i landdistrikterne er pt. minimale sammeholdt med hvad der er til rådighed for byfornyelse i de større byer og hvad der f.eks. anvendes af milliardbeløb på renoveringer i de sociale boligbyggerier.

Det er Faaborg-Midtfyn kommunes holdning, at der bør kigges på den nuværende fordelingsnøgle til byfornyelse, idet fordelingen gennem de seneste mange år i særlig grad har tilgodeset de større bysamfund. Københavns Kommune alene får 32% af rammen og kommunerne i hovedstadsområdet tilsammen ca. 40%. Til sammenligning får de 39 kommuner, der de seneste år har været omfattet af indsatspuljerne på grund af deres særlige udfordringer, tilsammen kun godt 25% af landsrammen.

Det har haft sin helt naturlige berettigelse gennem tiden, at få løftet hovedstadens efterslæb i forhold til dårlige boliger og tunge sociale slagsider, særligt i brokvarterende, men nu mener vi tiden er inde til at se på denne fordelingsnøgle igen.

Der opfordres derfor til en radikal omfordeling, således at landkommunerne i en årrække tilgodeses med en overvejende del af midlerne indtil de akutte problemer er afhjulpet – eller at de statslige bevillinger kan øges.



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

De foreslåede lovændringer er gode og understøtter arbejdet, men vil økonomisk slet ikke give kommunerne den handlekraft, problemets omfang kalder på. Det vil forstærke en negativ spiral og koste både landkommunerne og hele landet dyrt, hvis der ikke de kommende år gøres en ekstraordinær indsats for at tilpasse boligmassen i landområderne til den faktiske udvikling.

Konkrete bemærkninger til ændringsforslag

Vi glæder os over, at muligheden for at købe ejendomme og for at nedrive erhvervsbygninger nu bliver gjort permanent - det var et værktøj under Indsatspuljen, som vi har haft stor gavn af. Det er også glædeligt at refusionssatsen øges fra 50% til 60% i landområde og mindre byer. Der bør dog kigges på grænsen for "mindre" byer, idet alle byer i f.eks. Faaborg-Midtfyn Kommune er at sammenligne med mindre byer, men dog ifølge reglerne i byfornyelsesloven for store. Vores to største byer er ikke over 10.000 indbyggere og forfalder lige så hurtigt som de lidt mindre byer og har derfor samme udfordringer.

Faaborg-Midtfyn Kommune efterlyser desuden bedre redskaber til at bekæmpe ejendomme hvor skrot og affald præger omgivelserne i særlig grad. Det er sjældent muligt at indgå en frivillig aftale i sådanne sager. Kunne man gennem byfornyelsesloven få et værktøj, hvor kommunen kunne fjerne affald og skrot efter påbud og på ejerens regning, ville det have en betydelig effekt.

Med venlig hilsen

Hans Jørgensen
Borgmester

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

Venlig hilsen

Anders Clausen

advokat

Konto



Ny Kongensgade 15

1472 København K

Tlf. 82 32 23 00

Direkte tlf. 82 32 23 20 /Mobil 21 69 30 80

www.gi.dk

www.ejendomsviden.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.



Til: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

15-10-2012

Københavns Kommunes bemærkninger til lovforslag om ændring af byfornyelsesloven

Sagsnr.
2012-150721

Dokumentnr.
2012-816775

Generelle kommentarer:

Det fremgår til bemærkningerne til lovforslaget, at ministeriet ønsker at styrke by- og områdefornyelsen med en fokuseret indsats i de små byer og landdistrikterne set i lyset af de udfordringer, disse dele af landet står overfor.

Områdefornyelserne sætter en positiv udvikling i gang i områder, der ofte er karakteriseret ved at rumme en stor andel små, utidssvarende boliger, en relativ dårlig eller nedslidt infrastruktur, integrationsproblemer og en stor andel beboere, som er uden for arbejdsmarkedet.

Områdefornyelserne er et unikt koncept, der gennem borgernes og brugernes engagement og ejerskab løfter lokalområder både socialt, kulturelt og fysisk. Det er dog vigtigt, at behovet for by- og områdefornyelse i landets største byer ikke overses ved denne omfordeling af midler. De tidligere afsatte midler har medvirket til at indfri Københavns Kommunes politikker om bl.a. livskvalitet og gode boliger for københavnernes. Der er stadig en række nedslidte byområder med et væsentligt behov for område- og bygningsfornyelse.

Det er positivt, at kommunalbestyrelser får mulighed for at yde støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboliger, der mangler denne installation, samt får mulighed for at genhuse beboerne i ombygningsperioden.

Byfornyelsesbehovet i de større byer, især i København, er en konsekvens af den demografiske udvikling, hvor der sker en afvandring fra landområder til byområder. Den øgede tilvandring til byerne medfører et øget pres på den eksisterende boligmasse, idet nybyggeriet ikke kan følge med tilvandringen. Der er derfor stadig og i stigende grad et renoveringsbehov for de københavnske boliger, idet der ikke længere kan forventes en markedsmæssig udskillelse eller fremtidssikring af de ringeste boliger. Dette og andre byers behov bør derfor ikke blive nedprioriteret.

Til punkterne i lovforslaget:

- Lovforslaget giver de mindre byer nye instrumenter (til det "nye" byfornyelsesbehov), men der tilføjes ikke yderligere midler. Den øgede refusionsprocent på 60 i forslagets punkt 8 skal ligeledes finansieres af de nuværende rammer. Regeringens forlig med Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og

Bolig og Byfornyelse

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1289

Telefax
3366 7020

E-mail
AQ9E@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

Det Konservative Folkeparti om en energisparepakke indeholder ligeledes et forslag til et nyt byfornyelsestiltag (Grøn byfornyelse), som evt også skal finansieres af den samme byfornyelsesramme. Det stigende byfornyelsesbehov og de nye instrumenter / tiltag burde føre til en øget byfornyelsesbevilling.

- Lovforslaget vil muliggøre, at kommunerne kan støtte etablering af badeværelser i andels- og ejerforeninger. Det er et tiltag, som Københavns Kommune sætter stor pris på, idet der i over 1/6 af kommunens cirka 97.000 andelsboliger mangler bad, hvorimod der kun mangler bad i godt 1/9 af de cirka 77.500 private udlejningsboliger.

Supplerende bemærkninger / ønskelige tiltag:

- Som konsekvens af muligheden for at yde støtte til installering af badeværelser i andels- og ejerforeninger, giver lovforslaget kommunen mulighed for at genhuse de pågældende beboere midlertidigt. Dette er meget ønskeligt, men det foreslås, at ligestillingen af andels- og ejerforeninger tillige indføres for så vidt angår muligheden for permanent genhusning i lovens § 61. Hvis byggeperioden eksempelvis bliver forlænget ud over 6 / 12 måneder, vil kommunen med det nuværende forslag mangle en reaktionsmulighed. Det kunne også være ønskeligt med en økonomisk grænse som den, der gælder for lejerne. I den forbindelse skal det nævnes, at en permanent genhusning er væsentlig billigere end en midlertidig genhusning. Såfremt der indføres mulighed for permanent genhusning af ejere og andelshavere, skal ministeriet forholde sig til spørgsmålet om indfasningsstøtte.
- Flere af bestemmelserne vedr. fordelingen af den ekstraordinære ramme kunne med fordel fremgå af en bekendtgørelse eller fremgå af de årlige finanslove, da den økonomiske ramme for byfornyelsen ændres med den årlige finanslov. Dette vil mindske behovet for jævnlige ændringer af byfornyelsesloven.
- Kapitel 3, § 15: Da huslejen altid betales forud, ville det være en god ide, hvis også indfasningsstøtten blev betalt forud af hensyn til lejeren og dennes økonomi.
- Kapitel 6, friarealer: Der er brug for et nyt cirkulære til afløsning for kapitel V i cirkulære om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedringer (1986 cirkulæret). Cirkulæret, der er

26 år gammelt, tager ikke højde for nyere miljøtiltag vedrørende bl.a. fjernelse af forurenede jord, bæredygtige løsninger, vandafledning (ved skybrud) og sikkerhedskrav til udstyr for bare at nævne nogle punkter. Københavns Kommune vil gerne være behjælpelig med at komme med forslag til en opdatering af reglerne i cirkulærets kapitel V, når der skal udarbejdes et nyt cirkulære.

- Kap 6, § 49: Det kunne være ønskeligt med en præcisering af, i hvilket omfang Byfornyelsesnævnet kan omgøre kommunens skønsmæssige vurderinger. Efter paragraffens ordlyd (stk. 2) kan indbringelse for nævnet kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse.

- Kap. 9, § 75a: Det har tidligere været muligt at udstede påbud om udbedring af kondemnable forhold uden, at der samtidig skulle nedlægges forbud mod beboelse. Det gør sig ikke længere gældende. Ønsker kommunalbestyrelsen at udstede påbud, skal der senest samtidigt hermed nedlægges forbud mod beboelse i den berørte ejendom eller lejlighed. Vi mener, at det vil gøre påbudsbestemmelsen mere operationel, hvis det ville være muligt igen at kunne udstede påbud uden samtidigt at være tvunget til at nedlægge forbud – særligt i de situationer, hvor der er konflikt mellem udlejere og lejere eller andelsboligforeninger og andelshavere. Størstedelen af de henvendelser, Københavns Kommune får i kapitel 9's regi, drejer sig om sager, hvor der er en uløst konflikt mellem udlejer og lejer eller andelsboligforeningen og andelshaveren. Hvis kommunen med de eksisterende regler vil give ejeren et påbud om at udbedre kondemnable forhold, skal der nedlægges forbud mod beboelse i den pågældende lejlighed. Det betyder, at en udlejer eller en andelsforening kan "slippe af" med en besværlig lejer / andelshaver, og ikke har incitament til at gennemføre påbudsarbejderne, idet sanktionen allerede er forekommet. Det ville derfor være ønskeligt, at have et forløb, der starter med et påbud, og som efterfølgende kan sanktioneres med en kondemnering, hvis ikke påbuddet efterleves.

- Det ville også være ønskeligt, såfremt lovforslaget vedtages, at der bliver lavet en ny lovbekendtgørelse – evt. indeholdende de ændringer, som følger af regeringens forlig om en energisparepakke.



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att. Pia Scott Hansen

KL's kommentarer til Udkast til forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse m.v.)

KL har den 28. september 2012 modtaget Forslag til Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse) i høring med frist for at indgive kommentarer og bemærkninger den 17. oktober 2012.

Indledningsvis må KL kommentere, at der har været så kort høringsfrist, og at høringsfristen oven i købet ligger i en ferie. Det er prisværdigt, at regeringen gerne hurtigt vil søsætte nogle initiativer. Men det er ærgerligt, hvis det går ud over grundigheden og hæmmer den nødvendige debat. Den korte høringsfrist har betydet, at KL desværre ikke har haft mulighed for at behandle forslaget politisk. KL finder det beklageligt, da vi betragter den foreslåede omfordeling af byfornyelsesmidlerne som en meget politisk sag. Desuden går det ud over den faglige kvalitet af høringssvaret, da den korte tid gør det svært at indsamle og behandle kommentarer fra de kommuner, som har særlig interesse i forslaget.

KL vil gerne kvittere for, at der med lovforslaget signaleres en stor forståelse for de udfordringer, som en række danske kommuner står over for. Vi ser mange gode takter i forslaget. Der er ikke længere nogen, der er i tvivl om, at der er behov for en særlig indsats for at sikre attraktive og velfungerende landdistrikter. Det er grundtonen i lovforslaget, og det er positivt. Samtidig hæfter KL sig ved, at der i høj grad er blevet lyttet til kommunernes ønsker og behov, som de kommer til udtryk i evalueringen af Indsatspuljen og evalueringen af byfornyelsesloven. Det er særdeles positivt, at man på den måde er villige til at korrigere den eksisterende lovgivning og videreføre indholdet i en midlertidig ordning i en mere permanent form. Det giver det indtryk, at man nationalpolitisk ønsker at spille på alle tangen-

Den 10. oktober 2012

Jnr 10.02.14 K04
Sagsid 000245575

Ref MLM
mlm@kl.dk
Dir 3370 3290

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/5

ter for at sikre de bedste muligheder for vækst og udvikling i yderområderne og række de berørte kommuner en udstrakt hånd. Det er meget positivt.

Der har generelt været meget stor tilfredshed med nedrivningspuljen i de kommuner, der var omfattet af den. Det var nogle målrettede penge, som havde umådelig stor effekt. Det viser Ministeriets evaluering også. KL har ved flere lejligheder beklaget og udvist manglende forståelse for, at regeringen har valgt at nedlægge puljen. Men det er et godt eksempel på, hvad der kan ske, når man vælger at finansiere en indsats via en midlertidig pulje. Det gør den sårbar og til et let offer for politiske omprioriteringer. Set i det lys, finder KL det positivt, at der nu fremadrettet afsættes penge til bl.a. nedrivning i den mere permanente byfornyelsesramme.

Set fra yderkommunerne er det også prisværdigt, at man tager nogle penge fra de større byer og giver til de mindre. KL mener dog ikke, at den foreslåede lovændring bør ikke sælges som en gave til kommunerne generelt. Der er udsigt til flere og flere tomme og forfaldne huse og erhvervsbygninger i de danske landdistrikter og dermed et stigende behov for nedrivning, som på den ene eller anden måde skal finansieres. Selvom der med nærværende forslag lægges op til relativt flere byfornyelsespenge til de mindre byer, vil der med den manglende indsatspulje fremadrettet reelt samlet set være tale om færre penge årligt til det konkrete formål. Det er efter alt at dømme noget, der vil sætte et konkret aftryk i de danske yderkommuner og gøre dem mindre attraktive for bosætning, turisme og erhverv.

Lovforslaget lægger op til en omfordeling af nogle eksisterende midler. Den slags indebærer som bekendt, at der også er nogle, der skal af med penge. Det er i dette tilfælde de større byer. Som nævnt indledningsvis er der ikke længere mange, der betvivler, at der i en eller anden form er behov for positiv særbehandling af de danske landdistrikter. Men det er ikke ensbetydende med, at man skal negligere og helt fjerne fokus fra de udfordringer, der opleves i by- og boligområder i de større byer – områder, som Carsten Hansen som bekendt også er Minister for. KL kan derfor ikke bifalde, at der med lovforslaget lægges op til, at man fjerner penge fra de større byer.

Løsningen med omfordeling af den eksisterende byfornyelsesramme er ikke ideel set fra KL's synspunkt. Heller ikke for de såkaldte yderkommuner. For hvis der fortsat ønskes en udvikling i disse kommuner både for så vidt angår bosætning, turisme og erhverv, er det påkrævet, at byfornyelsesmidlerne er tilstrækkelige til, at der fortsat kan sættes og investeres i forbedring, styrkelse og udvikling af bymiljøerne - også i bysamfund, der er større end 3.000 indbyggere. Mange af hovedbyerne i landkommunerne landet over er afhængige af den forandring og udvikling, der sker via byfornyelsen. Samti-

dig giver byfornyelsesprojekter landet over anledning til inspiration, branding og identitet, både nationalt og internationalt.

Vi ved godt i KL, at pengene ikke hænger på træerne i øjeblikket. Det erfarer kommunerne, og særligt yderkommunerne, også hver eneste dag. Vi har derfor også en vis forståelse for, at det kan være svært at afsætte flere penge til by- og områdefornyelse. Ikke desto mindre ville det set fra vores stol være hensigtsmæssigt samlet set at forhøje byfornyelsesrammen, hvis man tager udfordringerne i betragtning.

En undersøgelse fra KL's nyhedsbrev Momentum fra foråret 2012 viser, at mindst 10.200 boliger over hele landet er så forfaldne, at de egner sig bedst til nedrivning. Fra flere sider vurderes det, at tallet sikkert reelt er noget højere. Kommunerne har allerede revet 1.391 boliger ned i de seneste fem år, bl.a. med hjælp fra indsatspuljen. Men der er altså stadig en udfordring, der er til tage at føle på. Og problemet med tomme og faldefærdige huse rækker langt ind i fremtiden. Alene i Lolland Kommune forventes det, at man hvert år vil få 400 tomme huse mere, som kommunen på den ene eller anden måde skal forholde sig til. Dertil kommer de mange tomme erhvervsbygninger, og særligt landbrugsbygninger, som fremover kommer til at præge vores landdistrikter, hvis ikke vi allerede nu begynder en indsats. Og der er vel at mærke tale om nogle bygninger med en helt anden volumen, end de boliger der i dag er så meget fokus på, dvs. nogle bygninger, som i endnu højere grad vil være skæmmende og bidrage til at gøre landdistrikter og landskaber mindre attraktive.

Indsatspuljen gav ressourcer, og det er det kommunerne mangler. Kommunerne er ude i benhårde prioriteringer i disse år. Indsatspuljen betød, at man kunne lave nogle hurtige og gode løsninger, der ikke var for omkostningskrævende for kommunkassen. Der er startet en god udvikling, og hvis der ikke tilføres flere midler end det, der er på tegnebrættet nu, så vil det gå noget langsommere fremadrettet, og problemerne vil vokse.

KL mener, at nedrivning kan bane vej for vækst og udvikling i landdistrikterne. Faktisk kan det ses som en forudsætning. Nedrivning kan sætte en stopper for en negativ spiral af forfald mm. og være med til at gøre landsbyer og lokalområder mere attraktive for borgere og for tilflyttere, erhverv og turister. Det taler for at betragte by- og områdefornyelsesmidlerne mere strategisk og i en større sammenhæng – dvs. i sammenhæng med det generelle fokus, der aktuelt er på vækst og udvikling i landet som helhed.

Det er positivt, at der med forslaget lægges op til at gennemføre mere helhedsorienterede indsatser, hvor man i tillæg til nedrivning også fjerner fx skrot og affald. Det er godt, at kommunerne får mulighed for selv at vælge,

hvordan de vil prioritere pengene, men omvendt må det vel også betyde, at der er flere problemer, der skal løses for de samme penge.

Fjernelse af skrot og affald

KL anbefaler, at der undersøges, om ikke kommunerne kan få bedre muligheder for at give påbud ved store mængder skrot og affald og bedre muligheder for at lade ejeren afholde udgiften til oprydning. Evalueringen af indsatspuljen og kommunernes generelle erfaringer med håndtering af skrot og affald viser, at det i mange tilfælde ikke er muligt at lave frivillige aftaler med tilskud. Desuden er det erfaringen, at nogle ejere kan mangle incitament til at holde ryddet efter en oprydning, hvis de ikke selv har afholdt udgiften eller på anden måde blevet holdt ansvarlig.

Ekstraordinær ramme til bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornyelsesprojekter.

KL er af flere kommuner blevet gjort opmærksom på, at de 40 mio. kr. i ekstraordinære bygningsfornyelsesmidler, der kan tildeles i forbindelse med områdefornyelsesprojekter kunne have bedre anvendelsesmuligheder for de kommuner, som dette forslag ønsker at hjælpe. De penge ville efter alt at dømme blive brugt og have større effekt, hvis de blev fordelt til de mindre byer som en del af den ordinære bygningsfornyelse, da det ville give kommunerne bedre muligheder for at disponere over pengene.

Refusion af konsulentudgifter

Når der afsættes større beløb til bygningsfornyelse og nedrivning samt oprydning vil det, såfremt kommunerne afsætter beløb hertil på budgettet, alt andet lige betyde, at administrationen vil opleve en øget arbejdsmængde, som der ikke forlods er taget højde for i prioriteringen af arbejdsopgaver. Det betyder, der er andre opgaver, der ikke bliver udført. Det kan derfor være nødvendigt at hyre konsulenter for at løfte opgaven. KL vil derfor opfordre til, at det også bliver muligt af få refunderet konsulentudgifter. KL lægger i det hele taget vægt på en meget smidig og ubureaukratisk ansøgningsprocedure, der står i forhold til de mange små projekter, der må formodes at blive søgt om.

Forhøjelse af den statslige refusionsindsats

KL vurderer, at det er positivt, at der sker en forhøjelse af den statslige refusionsindsats til særligt afgrænsede aktiviteter. Det er rart at møde forståelse for, hvor vanskeligt, det kan være at finde tilstrækkelige midler til at bekæmpe dårlige boliger i de hårdt trængte kommunale budgetter. Der er flere eksempler på kommuner, som ikke har kunnet stille noget op, fordi de simpelthen ikke har haft mulighed for at finansiere den nødvendige indsats. Det er derfor positivt, at de gode erfaringer fra indsatspuljen bruges til at forhøje den statslige refusionsindsats.

Støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboliger og genhusning

KL er klar over, at flere større kommuner har efterspurgt muligheden for at yde støtte til afhjælpning af installationsmangler og genhusning. Det er derfor positivt, at det indgår i lovforslaget. KL vil dog gerne fastholde opmærksomheden på, at det er en mulighed, og at der ikke med det bør følge en forventning om, at det er noget kommunerne i alle tilfælde vælger at gøre. Det vil simpelthen være for stor en udgift.

Med venlig hilsen

Marie Louise Madsen

Til

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Direkte tlf: 41 71 78 52

E-mail: byfornyelse@mbbl.dk med kopi til psh@mbbl.dk

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

Hermed fremsender Lejernes LO høringssvar vedrørende ovennævnte.

Lovforslaget indeholder øgede muligheder for, at kommunerne kan gennemføre en styrket indsats over for dårlige bygninger i de små byer og landdistrikterne samt over for antallet af ejer- og andelsboliger, der mangler bad i boligen. Enkelte af elementerne i lovforslaget er beskrevet i bilag til dette høringssvar.

Lejernes LO kan støtte, at midlerne omfordes som foreslået af regeringen. Organisationen beklager, at de samlede bevillinger til byfornyelse er alt for små.

Lejernes LO forslår, at ministeriet evaluerer sine oplysninger om de kommunale udgifter til køb af faldefærdige ejendomme og til tilskud til ejere af faldefærdige ejendomme. Efter Lejernes LO's erfaring er der stor forskel på den "gavmildhed", de forskellige kommuner udviser på dette område.

Lejernes LO skal anbefale, at ministeriet fastsætter klarere rammer for de med støtten til ejer- og andelsboliger afledte kapitalgevinster, så de i højere grad beskattes ved salg og således at den kommunale selvbestemmelse, når det gælder beskatningsperiode, begrænses og ensrettes.

I lovforslaget henvises evalueringsrapporten fra SBI: Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer, SBI 2008, 02.

Det undrer Lejernes LO, at Regeringen ikke tager ad notam, at rapporten fastslår, at byfornyelsesloven ikke sikrer, at det er de dårligste ejendomme, der istandsættes med den offentlige byfornyelse (side 17 i rapporten). Nogle kommuner savner på linje med LLO den tidligere lovs "råde over" bestemmelser.

Det er en kendsgerning, at det typisk er private udlejningsboliger, der mangler byfornyelse. Overordnet set er det derfor en skæv udvikling, at der afsættes færre og

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llo.dk@llo.dk

færre midler til bygningsfornyelse. Fra 1997 til 2001 var rammen for byfornyelse hvert år 2 mia. kr. årligt, nu er den væsentligt lavere. Byfornyelsen er som evalueringsrapporten konkluderer, "nu overvejende privat finansieret" (side 19). Dermed betaler lejerne en større andel af byfornyelsen. Det betyder, at byfornyelsen ikke sker for beboernes skyld, men for murstenenes skyld.

Byfornyelse betyder beboerudskiftning i kvarteret, uanset om byfornyelsen sker vi byfornyelseslovgivningen eller via boligreguleringslovens § 5. stk. 2 bestemmelser om modernisering ved genudlejning.

Afslutningsvis skal LLO påpege på fire forhold:

Det ville være ønskeligt, om Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i en skrivelse til kommunerne oplyste kommunerne om, at kommunen, såfremt man observerer ejendomme, der hastigt skrider frem mod forfald på grund af mangler, bør og kan oplyse lejeren om, at huslejenævnet effektivt kan pålægge udlejereren at udbedre mangler. Efter LLO's opfattelse starter mange historier om faldefærdige rønner med en utilstrækkelig anvendelse af lejelovens muligheder for at sikre sunde boliger uden mangler.

Det ville være ønskeligt, om Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter i forbindelse med revidering af byfornyelsesloven ville skærpe kommunernes pligt til hurtigt at reagere, når en lejer henvender sig med formodninger om skimmelsvamp i lejligheden. Det vil ligeledes være en fordel, om kommunen forpligtedes til at anvende ekstern ekspertise til at afgøre i hvilken grad lejermålet var ramt af skimmelangreb.

Det ville være ønskeligt, om regeringen ville gøre det lovpligtigt, at kommunen opretter en boligkommission, evt. i et samarbejde mellem flere kommuner. Det ville sikre en politisk bearbejdning af sager, som i dag drukner i forsigtighed hos embedsmændene i kommunen.

Det ville være ønskeligt, om regeringen ville tilbagerulle de forringelser i lejernes rettigheder, som blev gennemført i 2003. Lejernes individuelle og kollektive vetoret i byfornyelsen blev fjernet og den særlige byfornyelsesboligsikring blev erstattet med en ringere indfasningsstøtte. Forringelserne var så markante, at enkelte kommuner efterfølgende indså, at man "frivilligt" måtte give lejerne de rettigheder, VK regeringen med støtte fra DF og RV fjernede.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd, Formand
Lejernes LO

Bilag: Uddrag fra lovforslaget:

Hvert år afsættes en ramme på finansloven til byfornyelse. I 2012 udgør rammen 268 mio. kr. Den statslige ramme til byfornyelse kan anvendes til de to overordnede beslutningstyper bygningsfornyelse og områdefornyelse. Hovedparten af den statslige udgiftsramme anvendes til bygningsfornyelse. Rammen fordeles som en vejledende udgiftsramme til kommunerne efter en objektiv fordelingsnøgle. Den ramme, den enkelte kommune får stillet til rådighed, kan kommunen efter eget valg anvende til den type byfornyelsesaktivitet (istandsættelse, nedrivning, friarealer kondemnering) og den type beboelsesejendomme (udlejning, ejer- andelsboliger), kommunen ønsker. Af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven afsættes forlods hvert år 50 mio. kr. til områdefornyelse og 50 mio. kr. til bygningsfornyelse (dvs. i alt 100 mio. kr.) i disse områder.

Som et led i at styrke den generelle indsats for udvikling af landdistrikterne og herunder styrke mulighederne for at anvende puljemidlerne strategisk i kombination med områdefornyelse foreslås det at omfordele de 100 mio. kr., som staten hvert år afsætter til områdefornyelse og bygningsfornyelse i disse områder.

Hensigten med forslaget er ifølge regeringen at sikre en optimal udnyttelse af områdefornyelsesmidlerne samtidig med en høj grad af prioritering af midlerne til de mindre byer. Dette foreslås at ske dels ved en generel forhøjelse af den samlede udgiftsramme til områdefornyelse med 10 mio. kr. fra 50 mio. kr. til 60 mio. kr. dels ved at forhøje den andel af udgiftsrammen, der afsættes til områdefornyelse i kategorien "nedslidte byområder i mindre byer" fra 12,5 mio. kr. til 35 mio. kr.

Den eksisterende prioriterede rækkefølge for områdekategorier, som er - nedslidte byområder i mindre byer, - ældre byområder i større byer, - nyere boligområder med store sociale problemer, - ældre erhvervs- og havneområder fastholdes.

Efter forslaget fordeles forlods 35 af de 60 mio. kr. til områdefornyelse til kategorien "nedslidte byområder i mindre byer". De resterende 25 mio. kr. af de 60 mio. kr. til områdefornyelse samt eventuelle overskydende midler fra kategorien "nedslidte byområder i mindre byer" fordeles til ansøgninger i kategorien "ældre byområder i større byer". Viser det sig, at der ikke indkommer ansøgninger for hele det afsatte beløb i denne kategori, fordeles midlerne til de efterstående områdetyper i fuldt prioriteret rækkefølge. Det vil sige, at kategorierne nyere boligområder og ældre erhvervs- og havneområder kun kommer i spil, hvis der ikke er tilstrækkelige ansøgninger i de 2 først prioriterede kategorier.

Forslaget indebærer, at den samlede ramme til bygningsfornyelse i områder, der har fået støtte til en beslutning om områdefornyelse nedsættes fra 50 mio. kr. årligt til 40 mio. kr. årligt. Da hensigten med forslaget er at opprioritere indsatsen mod dårlige boliger mest muligt i de små byer og det åbne land, foreslås det, at midlerne til bygningsfornyelse i områderne fordeles efter ansøgning og i prioriteret rækkefølge, således at ansøgningerne fra kategorien "nedslidte byområder i mindre byer" bliver prioriteret først. Kategorien "større byer" får kun del i midlerne, hvis der ikke er ansøgninger til hele rammen i kategorien "nedslidte byområder i mindre byer". Til bygningsfornyelse i de større byer har kommunerne mulighed for at anvende den ordinært tildelte udgiftsramme til bygningsfornyelse.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Sendt via byfornyelse@mbbl.dk & psh@mbbl.dk

15. oktober 2012

Brevid: 3237868
Sagsnr.: 276317

Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndighed

Postadresse
Jernbanegade 7
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67
Fax: 54 67 67 68

lolland@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
Rie Christiansen
Teamleder
Byggeri og Ejendomme
richr@lolland.dk

Hørings svar til forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Lolland Kommune har med interesse læst forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer, til hvilken Lolland Kommune gerne vil knytte nogle bemærkninger samt komme med ændringsforslag.

Jeg vil dog indledningsvis beklage, at man ikke har valgt at videreføre Indsatspuljen, idet Lolland Kommune har haft meget gavn af midlerne, hvor vi p.t. har truffet beslutninger om nedrivning af 252 ejendomme, hvilket har været til glæde for alle borgere i Kommunen. Vi er i den situation, at vi p.t. har omkring 3.400 tomme boliger, og et forsigtigt skøn er, at mellem 1.000 og 1.500 af disse er i meget dårlig stand.

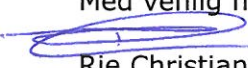
Det er glædeligt at man åbner op for opkøb af nedslidte ejendomme med støtte fra den ordinære byfornyelsespulje, vi beklager imidlertid, at det ikke for Lolland Kommune vil være muligt at opkøbe med støtte i vores to hovedbyer, idet vi også her oplever et tiltagende problem med gældsplagede ejendomme som fremtræder nedslidte og tomme, men som blot henligger forladt.

Vi har i øvrigt med undring konstateret, at der umiddelbart ikke er lagt op til, at der ligeledes gives forhøjet tilskud til kondemnering, nedrivningspåbud og genhusning i landområder, og byer med mindre en 3.000 indbyggere men alene til opkøb, forbedring og fjernelse af skrot/affald.

I forbindelse med revision af byfornyelsesloven vil vi ligeledes gerne henlede Jeres opmærksomhed på det faktum, at der i loven ikke er hjemmel til at yde tilskud til nyt depositum i forbindelse med genhusninger efter kondemnering af en ejendom, hvor lejer tvinges over i en anden bolig, men ikke har haft mulighed for at spare op hertil. Lejer kan derfor være tvunget over i en anden dårlig bolig, hvor udlejer ikke opkræver depositum.

For at forebygge ovennævnte skift til anden dårlig bolig foreslår Lolland Kommune derfor en mere smidig ordning, hvor man får mulighed for at tilbyde lejer enten indfasningsstøtte som reglerne kendes i dag, eller mulighed for at tilbyde lejerne en rimelig kontant godtgørelse, som blandt andet kan bruges af lejerne til at betale depositum og forudbetalt husleje til ny bolig. Ligesom den kontante godtgørelse, endvidere skulle kunne benyttes af lejerne til at rense eksisterende indbo eller erhverve noget passende indbo mv.

Med venlig hilsen



Rie Christiansen

Morsø Kommune har følgende bemærkninger til udkast til forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer:

Vedr. § 21 – 22:

Forslaget bør indeholde et bortfald af beboelseskravet ved nedrivning.

Dermed har kommunerne en mulighed for at yde støtte til nedrivningen af en ejendom, som f.eks. er opkøbt af en nabo med henblik på nedrivning og sammenlægning. Dette giver også mulighed for at yde støtte til nedrivning af gamle, faldefærdige stuehuse til landbrugsejendomme.

Vedr. §38 c:

Forslaget bør udvides til også at give mulighed for støtte med statslig refusion til nedrivning af overflødige avls- og driftsbygninger på aktive landbrug i det åbne land,- ikke kun nedlagte landbrug i de små byer.

Vedr. §19,stk.2 og §34,stk.2:

Udgifter i forbindelse med kondemnering, nedrivningspåbud, flytteudgifter, genhusning, indfasningsstøtte m.m. bør også være omfattet af den forøgede refusion på 60%.

Med venlig hilsen

Heidi Laustsen
Administrativ konsulent



Morsø Kommune
Natur og Miljø
Team Byg
Direkte: 99 70 70 58
www.morsoe.dk



Forslag til høringssvar – forslag til ændring af byfornyelsesloven.

Med skrivelse af 28. september 2012 fremsender Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et forslag til ændringer af Byfornyelsesloven med henblik på styrkelse af indsatsen i mindre byer og det åbne land, primært via erfaringerne fra Indsatspuljerne.

Vi tillader os hermed at kommentere forslaget.

A. Vores overordnede holdning

Det er vores opfattelse, at Indsatspuljerne har haft overordentlig stor betydning for kommunernes aktive indsats for at forbedre bolig- og bygningsstandard i de mindre byer og i landdistrikterne. Når Indsatspuljerne åbenbart ikke skal fortsætte, så er de fremsatte forslag da en forbedring af de normalt gældende muligheder i Byfornyelsesloven i relation til kommunernes indsats i de mindre byer og i landdistrikterne.

Det er tillige et stort fremskridt, at der nu kommer en permanent ordning.

Men det er samtidig vores opfattelse at nogle mindre ændringer af det fremsatte forslag, kombineret med en større ændring af fordelingen af rammerne til bygningsfornyelse i endnu højere grad vil kunne forbedre kommunernes indsatsmuligheder og vil kunne fungere som en god erstatning for Indsatspuljerne.

B. Ændrede principper vedr. fordelingen af områdefornyelsesmidler

En styrkelse af mulighederne for områdefornyelse i de mindre bysamfund er positivt. Men selv med ændret prioritering vil midlerne kun række til højst 20 små byer årligt på landsplan og reglerne gælder slet ikke landområderne. Samtidig er processen langvarig, kompliceret og dyr.

C. Mulighed for ekstraordinær ramme til bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornyelsesprojekter.

Og de 40 mill. kr. i ekstraordinære bygningsfornyelsesmidler, der kan tildeles i disse områder vil næppe have nogen synderlig effekt. I de allerede gennemførte projekter har interessen og anvendelsesmulighederne for disse midler været meget lille. Og de kan først anvendes 2-3 år efter at processen omkring ansøgning starter. En af de mange gode tilg ved indsatspuljerne har været, at der også var midler ved akutte behov.

Det anbefales, at disse midler i stedet fordeles til bygningsfornyelse i de mindre bysamfund, men hvor kommunerne vil kunne disponere frit over midlerne.

D. Fordelingen af den ordinære byfornyelsesramme mellem kommunerne.

Den nuværende fordelingsnøgle er udarbejdet på baggrund af en række objektive kriterier, der tager udgangspunkt i den byfornyelsesstrategi, der blev anvendt fra 1980-erne og frem. Fordelingen tilgodeser i meget høj grad de større bysamfund. Således får Københavns Kommune alene 32% af rammen og kommunerne i hovedstadsområdet tilsammen ca. 40%. Til sammenligning får de 39 kommuner, der har været omfattet af indsatspuljerne tilsammen godt 25% af landsrammen.

Der er samtidig en helt ny dagsorden, idet de fysiske, økonomiske og sociale udfordringer i landområderne nu er langt større end i byerne. I en tid, hvor der ikke afsættes flere midler til byfornyelse er det helt afgørende, at midlerne anvendes hvor behovet er størst, og det er for øjeblikket i landområderne.

Der opfordres derfor til en radikal omfordeling, således at landkommunerne i en årrække tilgodeses med en overvejende del af midlerne indtil de akutte problemer er afhjulpnet – eller at de statslige bevillinger kan øges.

Sker der ingen omfordeling vil de foreslåede lovændringer som nævnt kun have en ret beskedent effekt.

E. Bemærkninger til enkelte forslag.

Forøget refusion vedr. kondemneringer m.v.

Der er foreslået en forøget refusion af kommunernes udgifter efter Byfornyelseslovens kap. 3 og 4 om bygningsfornyelse i landområder og byer med mindre end 3.000 indbyggere.

Kap. 9 om kondemnering anvendes i et stærkt stigende omfang i mindre byer og landområder og er et særdeles effektivt redskab mod boligspekulation og udlejning af sundhedsfarlige boliger. Og hertil kommer ofte følgeudgifter til genhusning.

Det anbefales derfor, at reglerne om 60% refusion også omfatter udgifter til beslutninger efter kapitel 9 samt til erstatningsboliger efter kap. 8 i landområder og byer med mindre end 3.000 indbyggere.



Skrot og affald.

Erfaringerne – og evalueringen af indsatspuljerne – viser, at frivillige aftaler med tilskud kun sjældent er mulige.

Det anbefales derfor at der på længere sigt arbejdes på at kommunerne får forbedrede muligheder for at bruge tvangsforanstaltninger, også så det som udgangspunkt er lodsejeren, der skal afholde udgifterne. Dette kunne ske ved skærpelse af byggeloven eller ved at indføre regler herom i byfornyelsesloven.

F. Bygningsforbedring

De nuværende regler om tilskud til istandsættelse og forskønnelse anvendes relativt lidt i landområder og mindre byer. Det betyder at der er bevaringsværdige ejendomme, der forfalder og ender i en nedrivning.

Årsagen er efter vores opfattelse, at belåningsmulighederne er begrænsede, ejernes mulighed for at finansiere egen andel er små og at ejerne vil have svært ved – på trods af byfornyelsestilskud – af få investeringen tilbage ved salg.

Vi tillader os at foreslå, at der på længere sigt gennemføres en analyse og udredning med henblik på at undersøge om et andet regelsæt måske kunne gøre det mere attraktivt at gennemføre bygningsforbedring.

G. Forslag om strafsanktionering af overtrædelse af midlertidige forbud mod beboelse og ophold efter byfornyelseslovens § 80.

I paragraf 80 er der hjemmel til at udstede midlertidige forbud mod retlig og faktisk råden i op til 2 år, og reglen bruges ofte i sager, hvor der er grund til at frygte at en sundhedsfarlig bolig udlejes. Der er set tilfælde, hvor forbuddet ikke respekteres.

I henhold til § 107, stk. 1 nr. 6 straffes ejere, der ikke respekterer en egentlig kondemnering, men det samme gælder ikke for overtrædelse af et midlertidigt forbud. Vi vil foreslå, at overtrædelse af et midlertidigt forbud efter § 80 straffesanktioneres på lige fod med overtrædelse af en kondemnering.

H. Refusion af konsulentbistand ved sager efter kap. 9.

Dette er forslag til den bekendtgørelse om refusion, der vel skal udarbejdes i forbindelse med lovændringen.



Landkommunerne er først i de sidste par år begyndt systematisk at anvende reglerne om kondemnering og nedrivningspåbud som et vigtigt redskab. En barriere herfor har været manglende juridiske kompetence og specialviden i forvaltningerne. Hvortil kommer at det er svært at vedligeholde en opnået kompetence, fordi sagsantallet trods alt er relativt lille i den enkelte kommune.. Der har tillige været nogle skimmelsager i mediernes søgelys, hvor kommunerne har haft mere end svært med at håndtere juraen.

I al ubeskedenhed mener vi, at vores bistand med sager efter kap 9. for kommunerne har været kraftigt medvirkende til, at reglerne nu bruges langt mere end tidligere.

Vi tillader os derfor at foreslå, at rimelige udgifter til juridisk konsulentbistand efter kap. 9 kan medtages i refusionen – dette vil svare til de refusionsregler, der gælder for kommunernes udgifter til konsulentbistand efter lovens kap. 2 og 6 om områdefornyelse og friarealer – og sager efter kap 9. er ofte væsentligt mere komplekse.

12. oktober 2012

Søren Garde Rådgivning.

Til ministeriet for by, bolig og landdistrekter.

Kære Pia Scott Hansen

Vedr.: Byfornyelse. Orientering om høring over lovforslag

Teknik & Miljø i Vejen Kommune har ikke haft mulighed for, at hente en tilbagemelding fra det politiske niveau, i forhold til den fastsatte tidsfrist.

Vi vil dog tillade os og arbejde videre med et svar, som vi fremsender i midten af uge 43. Vi håber ministeriet ønsker at gøre brug af et senere fremsendt svar fra Vejen Kommune.

Venlig hilsen

Martin Kruse Nielsen

fagkoordinator Projekt

Vejen Kommune



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- lyst til at gøre en forskel

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

byfornyelse@mbbl.dk

Rådhuset, Aars
Borgmesterkontoret
11-10-2012

Sagsnummer: 12/31189
Sagsbeh.: Birgitte Christensen
Telefon: 9966 7017
Mail: bbc@vesthimmerland.dk

Hørings svar vedr. forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

I Vesthimmerlands Kommune har Indsatspuljen etableret under byfornyelsesloven haft overordentlig stor betydning for den sanering, der er sket i den nedslidte del af bygningsmassen i kommunen de seneste 3 år. I øjeblikket har kommunen opkøbt over 30 ejendomme og nedrevet ca. 140 ejendomme helt eller delvist ved hjælp af midler fra Indsatspuljen, ligesom der er givet tilskud til istandsættelse af nogle få ejendomme. Det lykkedes kommunen i sommeren 2012 ekstraordinært at få overført 2 mio. kr. fra byfornyelsesrammen i Københavns Kommune, idet kommunen stort set havde brugt de midler, der var tildelt fra Indsatspuljen, så nedrivningsindsatsen er stadig i fuld gang, men opkøb er ikke muligt p.t.

I det nye lovforslag er der afsat en særlig ramme på 35 mio. kr. til områdefornyelse i de små byer og en ramme på 40 mio. kr. til bygningsfornyelse i de pågældende områder.

Imidlertid er der ofte behov for at forberede disse administrativt tunge områdefornyelser ved opkøb og nedrivning/sanering af nedslidte bygninger, ligesom der stadig resterer mange forfaldne bygninger i landdistrikterne, der aldrig vil blive omfattet af områdefornyelse, f.eks. enkeltstående huse i udkanten af landsbyer.

For at sikre at der er fornødne midler til opkøb, nedrivning m.v. foreslår Vesthimmerlands Kommune, at der afsættes en særlig ramme til disse formål på ikke under 100 mio. kr. evt. ved delvis reduktion af andre byfornyelsesrammer. Hvis landdistriktskommunerne får byfornyelsesmidler af den samlede ramme til byfornyelse efter de hidtidige fordelingskriterier og i konkurrence med store bykommuner, vil der kun kunne påregnes rammer i størrelsesordenen 1-2 mio. kr. årligt til kommuner i den størrelse som Vesthimmerlands Kommune har - et beløb, der slet ikke står mål med saneringsbehovet i kommuner med en aldrende befolkning og få tilflyttere. Det skal herved bemærkes, at mange landdistriktskommuner har ca. samme størrelse som Vesthimmerlands Kommune.

Vi går ud fra, at den forøgede refusion på 60% også gælder ved kondemnering, nedrivning efter påbud samt genhusning i forbindelse dermed.

Med venlig hilsen


Knud Kristensen
Borgmester


Henrik Kruuse
Vicekommunaldirektør