



NOTAT

Dato: 22. oktober 2012
Kontor: Byfornyelse
Sagsnr.: 2012 - 1892
Sagsbeh.: PSH
Dok id: 368530

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse m.v.)

Lovforslaget har i perioden den 28. september 2012 til den 17. oktober 2012 været optaget på høringsportalen samt sendt i høring hos de organisationer, ministerier og styrelser, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget høringssvar fra følgende:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arkitektforeningen, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Faaborg-Midtfyn Kommune, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, KL, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation, Lolland Kommune, Morsø Kommune, Søren Garde Rådgivning, Vesthimmerlands Kommune.

1. Generelle bemærkninger

1. Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse og Grundejernes Investeringsfond har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Dansk Byggeri, Arkitektforeningen og Nyborg Kommune er generelt positive over for alle elementer i lovforslaget.

KL kvitterer for, at der med forslaget signaleres stor forståelse for de udfordringer som en række kommuner står over for, og finder der meget positivt, at regeringen nationalpolitisk ønsker at sikre de bedste muligheder for vækst og udvikling i yderområderne. *KL* er

endvidere positiv over for, at indsatsen over for yderområderne gøres permanent, da midlertidige ordninger som Indsatspuljen er sårbare og et let offer for politiske omprioriteringer. Endelig nævner *KL* at man med tilfredshed har konstateret, at der med lovforslaget i høj grad er lyttet til kommunernes ønsker og behov.

Lolland Kommune og *Søren Garde Rådgivning* er positive over for, at en del af mulighederne efter Indsatspuljen gøres permanente, men beklager, at Indsatspuljen ikke videreføres.

Københavns Kommune mener, at det stigende byfornyelsesbehov samt de nye instrumenter i byfornyelsesloven bør føre til en øget byfornyelsesramme.

Lejernes Landsorganisation kan støtte omfordelingen af midler efter forslaget, men beklager, at de samlede bevillinger til byfornyelse er alt for små.

Kommentar:

Indsatspuljen var en engangspulje i 2010 og 2011. Regeringen vil dog fortsat styrke by- og områdefornyelsen i de små byer og landdistrikterne samt forbedre mulighederne for at nedrive de dårligste boliger.

Med lovforslaget ønskes det i videst muligt omfang at imødekomme de kommunale ønsker og behov i forhold til de små byer og landdistrikterne inden for den eksisterende økonomiske ramme, idet der foretages en omfordeling af de midler, staten årligt afsætter til områdefornyelse og bygningsfornyelse i de områder, der har modtaget områdefornyelsesmidler.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. Styrkelse af områdefornyelse og bygningsfornyelse i mindre byer

1. Faaborg-Midtfyn Kommune, Vesthimmerlands Kommune og *Søren Garde Rådgivning* påpeger, at behovet for byfornyelsesmidler i landdistrikterne og de små bysamfund er så stort, at fordelingen af de statslige midler til bygningsfornyelse bør ændres, således at kommuner med store landområder og mange små bysamfund tilgodeses i højere grad end lovforslaget lægger op til.

Københavns Kommune og *Frederiksberg Kommune* påpeger, at det er vigtigt, at behovet for by- og områdefornyelse i landets største byer ikke overses ved den omfordeling af midler, som er indeholdt i forslaget. Styrkelsen af de små byer må ikke ske på bekostning af de større byer, da den øgede tilvanding til byerne medfører et øget pres på den eksisterende boligmasse.

KL kan ikke bifalde, at der med lovforslaget lægges op til, at der fjernes midler fra de større byer. Løsningen med omfordeling af den eksisterende byfornyelsesramme er ikke ideel set fra *KL*'s synspunkt. Heller ikke for yderkommunerne. *KL* mener, at de 40 mio. kr., i ekstraordinær ramme ville have større effekt, hvis de blev fordelt til de mindre byer som en del af den ordinære ramme.

Boligselskabernes Landsforeninger uforstående over for, at der med lovforslaget vælges en opprioritering af indsatsen i udkantsområderne på bekostning af indsatsen i ”nyere boligområder med store sociale problemer”.

Kommentar:

Hovedformålet med lovforslaget er - inden for den eksisterende økonomiske ramme, som staten hvert år afsætter til byfornyelse - at styrke by- og områdefornyelsen i de små byer og landdistrikterne samt forbedre mulighederne for at nedrive de dårligste boliger på landet.

Med lovforslaget foretages derfor en omfordeling af de midler, staten årligt afsætter til områdefornyelse og de ekstraordinære midler til bygningsfornyelse, der kan anvendes i de områder, der har modtaget områdefornyelsesmidler. Disse midler udgør i alt 100 mio. kr. af den samlede årlige ramme til byfornyelse. Fremover vil de små byer og landdistrikterne få fortrinsret til 75 mio. kr. af disse midler mod hidtil at have haft fortrinsret til 22,5 mio. kr.

Den resterende del af den samlede statslige ramme, der hvert år afsættes til byfornyelse, fordeles fortsat efter en objektiv fordelingsnøgle, som afspejler den enkelte kommunes relative andel af det samlede byfornyelsesbehov i landet. Fordelingsnøglen sikrer således, at behovet for byfornyelsesmidler både på landet og i byerne vægter i fordelingen.

Alle kommuner, som ønsker det, får del i midlerne. Men erfaringsmæssigt er det langt fra alle kommuner, der udnytter de midler, kommunen får stillet til rådighed. Fordelingssystemet er derfor indrettet så fleksibelt, at uforbrugte midler fra en kommune kan omfordeles til andre kommuner, som kan anvende flere midler. En sådan omfordeling sker i betydeligt omfang hvert år og betyder, at kommuner, der i nogle år ønsker at anvende mange ressourcer til byfornyelsesaktiviteter, har gode muligheder for det.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Søren Garde Rådgivning* peger på, at de ekstraordinære midler til bygningsfornyelse på 40 mio. kr., der kan tildeles områder med områdefornyelse, ikke får nogen umiddelbar effekt, da midlerne først vil kunne anvendes 2-3 år efter at ansøgningsprocessen til områdefornyelse er påbegyndt.

Kommentar:

Fordelingen af de ekstraordinære midler til bygningsfornyelse i områder følger de gældende regler.

Fristen for ansøgning om reservation af områdefornyelsesmidler er den 7. januar hvert år. Såfremt lovens betingelser er opfyldt, og ansøgningen er bilagt de krævede oplysninger, vil kommunen få tilsagn om områdefornyelsesmidler samt ekstraordinære midler til bygningsfornyelse i området samtidig med udmeldingen af den ordinære ramme til bygningsfornyelse i begyndelsen af det efterfølgende finansår.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. Mulighed for nedrivning af tomme erhvervsbygninger.

1. *Morsø Kommune* og *Faaborg-Midtfyn Kommune* hilser muligheden for at kunne nedrive erhvervsbygninger velkommen. *Morsø Kommune* peger dog på, at nedrivningsmuligheden bør udvides til at omfatte avls- og driftsbygninger i det åbne land.

Kommentar:

Nedrivning af erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt, kan være af betydning for genopretning af et byområde, men er også en omkostningstung byfornyelsesaktivitet. Under hensyn hertil prioriteres muligheden for at yde statslig refusion til disse nedrivninger i forslaget til byer under 3.000 indbyggere.

Det bemærkes, at byfornyelsesloven allerede indeholder hjemmel til, at kommunerne uden statslig refusion kan støtte nedrivninger af erhvervsbygninger.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Mulighed for fjernelse af skrot og affald.

1. *Andelsboligernes Fællesrepræsentation* finder, at mulighederne for at støtte bortfjernelse af skrot og affald vil kunne understøtte en positiv udvikling og attraktionsværdien i de små samfund.

KL, Faaborg-Midtfyn Kommune og *Søren Garde Rådgivning* efterlyser bedre – eventuelt tvangsmæssige - redskaber til at bekæmpe skrot og affald, som skæmmer omgivelserne, da der sjældent kan indgås frivillige aftaler med ejerne.

Kommentar:

Kommunernes tvangsmæssige muligheder for at gribe indover for fjernelse af skrot, affald og andet rod, der tager overhånd på en privat ejendom, er reguleret i miljøbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven. Eventuel udvidelse af kommunernes muligheder på dette område skal derfor ske ved ændring af de nævnte love.

Mulighederne efter byfornyelsesloven omfatter alene støtte til opfyldelse af frivillige aftaler mellem borgerne og kommunalbestyrelsen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. Forhøjet refusion til visse aktiviteter i byer under 3.000 indbyggere

1. *Lolland Kommune* og *Søren Garde Rådgivning* undrer sig over, at lovforslaget ikke indeholder mulighed for forhøjet refusion til udgifter forbundet med kondemnering og genhusning, og *Søren Garde Rådgivning* foreslår, at muligheden for 60 pct. refusion udvides til at omfatte aktiviteter efter byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering samt udgifter til genhusning efter lovens kapitel 8, der foretages i landområder og byer med mindre end 3.000 indbyggere.

Kommentar:

Efter lovforslaget gives der som noget nyt refusion til opkøb af ejendomme, nedrivning af erhvervsbygninger samt fjernelse af skrot og affald. Herudover hæves refusionen fra 50 pct. til 60 pct. på aktiviteter, som kommunerne vælger at gennemføre i små byer med op til 3.000 indbyggere, det vil sige istandsættelse og nedrivning af beboelsesbygninger. Hensigten med at hæve refusionen på disse aktiviteter er at give kommunerne højere incitament til at komme de dårlige boliger til livs.

Aktiviteter efter byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering samt kapitel 8 om genhusning er pligtmæssige opgaver for kommunerne, hvortil refusionen fastholdes på 50 pct., uanset om opgaverne falder i store eller små byer eller i det åbne land.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Faaborg-Midtfyn Kommune* peger på, at grænsen på 3.000 indbyggere bør overvejes nærmere, da kommunens to største byer, som ikke overstiger 10.000 indbyggere, har de samme udfordringer som de mindre byer og derfor forfalder med samme hast. *Danmarks Lejerforeninger* mener derimod, at grænsen på 3.000 indbyggere er for høj, idet foreningen mener, at meget taler for at sigte på mindre bysamfund.

Kommentar:

Den valgte grænse på 3.000 indbyggere er fastlagt i overensstemmelse med grænsen for EU-tilskud fra landdistriktsprogrammet til etablering af attraktive levevilkår. EU-midlerne kan kombineres med støtte til områdefornyelse efter byfornyelsesloven.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. Mulighed for støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboliger

1. *KL, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og Andelsboligernes Fællesrepræsentation* hilser forslaget om etablering af bad i ejer- og andelsboliger velkommen. *Københavns Kommune* nævner endvidere at forslaget om muligheden for midlertidig genhusning i forbindelse med etablering af bad er meget ønskelig, men foreslår samtidig, at der også gives hjemmel til permanent genhusning i disse situationer.

Kommentar:

Den foreslåede bestemmelse om støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboliger samt mulighed for at genhuse beboerne mens arbejderne gennemføres, har til formål at afbøde nogle væsentlige forhindringer for, at denne type projekter gennemføres. Arbejderne gennemføres af ejer med støtte efter byfornyelsesloven. Meningen er, at beboerne, som ejer deres bolig, bliver boende efter arbejdernes afslutning. Ønsker beboerne at flytte, afhændes boligen på almindelige vilkår. Der er således ikke behov for, at beboerne sikres en ret til permanent genhusning.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Andelsboligernes Fællesrepræsentation* anfører, at der bør fastsættes en refusionsprocent på 60 ved støtte til installation af bad i ejer- og andelsboliger som ved fjernelse af skrot og affald.

Kommentar:

Udgangspunktet i byfornyelsesloven er, at de offentlige udgifter til bygningsfornyelse efter loven deles ligeligt mellem stat og kommune. Dette udgangspunkt fastholdes generelt. Alene den særligt fokuserede indsats i landdistrikterne vil for visse aktiviteter kunne udløse en statslig refusion på 60 pct. Det er i øvrigt kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen af støtten i de enkelte projekter – til ejer- og andelsboliger dog maksimalt en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter - hvilket giver mulighed for at tilpasse støtteniveauet efter de økonomiske forhold.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at tilskud til etablering af bad i ejerboliger vil blive kapitaliseret i form af højere ejendomspriser ved salg. Foreningen tager derfor afstand fra forslaget om at yde støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboliger. *Lejernes LO* anbefaler ud fra de samme betragtninger, at der fastsættes klarere rammer for de afledte kapitalgevinster af støtte til ejer- og andelsboliger, således at de i højere grad beskattes ved salg.

Kommentar:

Byfornyelseslovens hovedformål er at yde offentlig støtte til istandsættelse af privatejede boliger, såvel private udlejningsboliger som ejer- og andelsboliger. Det er afgørende, at den offentlige støtte ikke kan kapitaliseres ved salg af støttede ejendomme, eller hvis ejendommen skifter status f. eks. fra bolig til erhverv. Loven indeholder derfor bestemmelser til sikring af, at kapitalisering ikke kan ske.

På alle ejendomme, hvortil der er udbetalt støtte efter loven, skal der tinglyses en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet, såfremt ejendommen afhændes eller skifter status.

Der er således ikke grundlag for at antage, at tilskud til etablering af bad i ejer- og andelsboliger vil kunne kapitaliseres.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7. Høringsfrist

1. *KLogAdvokatsamfundet* mener, at en høringsfrist på 20 dage i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til de forslag, der er indeholdt i høringsmaterialet. *KL* beklager, at der ikke har været tid til en politisk behandling af forslaget i organisationen.

Kommentar:

Høringsfristenerbestemt af ønsket om, at lovændringen kan træde i kraft ved årsskiftet. Herved tilstræbes det, at der ikke kommer "huller" i aktiviteten, fordi kommunerne afbryder tilsagnsaktiviteten med henblik på at kunne anvende de nye bestemmelser.

8. Øvrige bemærkninger og ændringsforslag i de indkomne høringssvar

1. *Lolland Kommune* foreslår, at der indføres mulighed for at give lejere en rimelig kontant godtgørelse til betaling af depositum i en permanent genhusningsbolig i stedet for indfasningsstøtte.

Kommentar:

Byfornyelsesloven indeholder ikke mulighed for at yde støtte til betaling af depositum i en permanent genhusningsbolig, idet denne udgift under visse betingelser kan støttes efter anden lovgivning. Hvis genhusningsboligen er en almen bolig, har kommunen mulighed for at give beboerindskudslån efter lov om individuel boligstøtte. Er der tale om en privat udlejningsbolig, har kommunen mulighed for at yde støtte til betaling af depositum efter reglerne i lov om aktiv socialpolitik.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af forslaget.

2. *Københavns Kommune* foreslår, at der etableres mulighed for at meddele påbud om afhjælpning af kondemnable forhold, uden at der først er nedlagt forbud mod beboelse eller ophold på grund af sundhedsfare.

Kommentar:

Kravet om, at der skal nedlægges forbud mod beboelse eller ophold senest samtidig med, at der meddeles påbud om at afhjælpe de kondemnable forhold, udspringer af, at kommunalbestyrelsen efter byfornyelsesloven har pligt til at kondemnere, såfremt der konstateres sundheds- eller brandfarlige forhold. Afhængigt af, om det sundhedsfarlige forhold har akut eller mindre akut karakter, kan kommunalbestyrelsen lade forbuddet træde i kraft straks eller på et senere tidspunkt. Disse regler giver lejerne en sikkerhed for at blive genhuset senest på tidspunktet for forbuddets ikrafttræden. Denne sikkerhed ville ikke være til stede, hvis kommunalbestyrelsen kunne nøjes med at udstede et påbud.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af forslaget.

3. *Lejernes LO* foreslår indførelse af tidligere lovs "råde over" bestemmelse, hvor kommunalbestyrelsen skal kunne beslutte at overtage en ejendom med henblik på at gennemføre byfornyelsesarbejder.

Kommentar:

Den gældende byfornyelseslov er grundlæggende udformet som et tilbud, hvor ejere har mulighed for at søge tilskud til at gennemføre byfornyelse i modsætning til den tidligere byfornyelseslov, hvor ejere blev stillet over for et offentligt krav om byfornyelse. Den gældende lov lægger således vægt på, at det er ejerens opgave at forbedre og vedligeholde

sin ejendom. Når initiativet er ejerens, og muligheden for støtte ikke er på forhånd er givet, er ejerens motivation til selv at igangsætte byfornyelsesarbejder størst. Byfornyelseslovens tilskudsmulighed giver kommunen adgang til at motivere ejere til at gennemføre byfornyelsesarbejder ved at indgå aftale om at støtte nærmere aftalte arbejder på ejendommen, hvor der behov herfor.

I særligt graverende situationer giver lovgivningen stadig mulighed for at gribe ind. I tilfælde af sundheds- og brandfare skal kommunalbestyrelsen gribe ind efter byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum. Ved manglende vedligeholdelse og fornyelse kan lejere i regulerede ejendomme benytte sig af lejelovgivningens muligheder for huslejenævnspåbud og eventuelt tvangsgennemførelse af arbejderne ved Grundejernes Investeringsfond.

Der skønnes således ikke grundlag for at genindføre den tidligere byfornyelseslovs "råde over" bestemmelser.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af forslaget.

4. *Søren Garde Rådgivning* foreslår en ændring af byfornyelseslovens § 107, stk. 1, nr. 6, således at midlertidigt forbud udstedt af kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 80 mod retlige og faktiske ændringer på en ejendom, skal kunne sanktioneres med bøde på lige fod med overtrædelse af et kondemneringsforbud. Det anføres, at midlertidige forbud ofte anvendes, hvor der er grund til at frygte, at en sundhedsfarlig bolig udlejes.

Kommentar:

Efter den gældende byfornyelseslovs § 107, stk. nr. 6, kan den, der undlader at efterkomme et forbud mod beboelse eller ophold (kondemnering) straffes med bøde.

Efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen nedlægge et midlertidigt forbud (maksimalt 2 år) mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, mens kommunalbestyrelsen afklarer, om en ejendoms benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare. Der skal være en stærk formodning om, at der foreligger en sådan sundheds- eller brandfare, og at der kan træffes beslutning om kondemnering, for at kommunalbestyrelsen kan nedlægge et midlertidigt ændringsforbud efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1.

Ved at nedlægge ændringsforbud efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1, kan det forhindres, at kondemnabile forhold stabiliseres. Ændringsforbuddet indebærer bl.a., at der ikke kan foretages om- eller tilbygninger, og at der ikke kan finde ændret benyttelse sted af bygningen, herunder udlejning, hvis en bolig eruudlejet på det tidspunkt, hvor forbuddet nedlægges.

Kommunalbestyrelsen får med det midlertidige forbud mulighed for at forhindre at en dårlig bolig udlejes eller for at undlade at meddele byggetilladelse, mens det søges afklaret, om der skal træffes en beslutning om kondemnering for ejendommen. Ud fra et privat- og samfundsøkonomisk synspunkt er det hensigtsmæssigt, at der ikke afholdes udgifter til foranstaltninger, som kan blive overflødige ved en senere afgørelse om kondemnering eller at kommunalbestyrelsen forpligtes til genhusning af en husstand, som netop er flyttet ind.

Med henblik på at sikre kommunalbestyrelsen de bedste instrumenter til at imødegå boligspekulanter udlejning af dårlige boliger findes det hensigtsmæssigt at sanktionere overtrædelse af et midlertidigt forbud på lige fod med overtrædelse af et egentligt forbud mod ophold eller beboelse.

Forslaget er imødekommet ved en ændring af byfornyelseslovens § 107, stk. 1, nr. 6.

5. *Søren Garde Rådgivning* peger på, at manglende juridisk specialviden i kommunerne kan være en barriere for anvendelse af byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser. Det foreslås på den baggrund, at kommunerne skal kunne opnå refusion over byfornyelsesrammen til rimelige udgifter til juridisk konsulentbistand inden for byfornyelseslovens kapitel 9.

Kommentar:

Den gældende byfornyelseslov giver ikke adgang til, at der ydes statsrefusion til kommunernes udgifter til konsulentonorar i byfornyelsessager, idet det vurderes, at administration af lovens bestemmelser ikke stiller krav til juridiske kompetencer, som ligger ud over generelle juridiske kompetencer, der må antages at være til rådighed i kommunerne. Dette gælder også administration af byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. *KL* opfordrer til, at det bliver muligt at kommunerne kan opnå refusion til afholdelse af konsulentudgifter, idet afsættelse af flere midler på de kommunale budgetter til bygningsfornyelse og nedrivning vil afføde en øget arbejdsmængde.

Kommentar:

Adgangen til refusion af konsulentonorar blev afskaffet med vedtagelsen af den gældende byfornyelseslov i 2003, med den begrundelse, at byfornyelsesindsatsen i udstrakt grad blev baseret på frivillighed, hvor der ikke er særlige procedurekrav med hensyn til de kommunale beslutninger efter loven. Det er den enkelte kommune, der beslutter i hvilket omfang, og på hvilken måde indsatsen skal ske. På denne baggrund samt under hensyn til den mest målrettede udnyttelse af byfornyelsesmidlerne vurderes det, at der ikke er baggrund for at genindføre statsrefusion til konsulentonorar.

7. *Lejernes Landsorganisation* foreslår en skærpelse af kommunernes pligt til at reagere hurtigt, når en lejer henvender sig med formodning om skimmelsvamp i boligen. Samtidig anføres det, at det vil være ønskeligt, at der indføres pligt for kommunerne til at anvende ekstern ekspertise til at undersøge for sundhedsfare.

Kommentar:

I sager, hvor borgere henvender sig til kommunen om fugt og skimmelsvamp i en bolig eller et opholdsrum, er der klare regler i lovgivningen om, hvordan sagen skal behandles.

Efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering har kommunen en forpligtelse til at reagere så hurtigt, som det er påkrævet i den konkrete sag, når den får en henvendelse

eller på anden vis bliver opmærksom på sundhedsfarlige forhold i en bolig eller et opholdsrum. Reglerne er generelle, og kommunalbestyrelsens forpligtelse til at reagere gælder uanset årsagen til, at boligen er under mistanke for at være sundhedsfarlig. Pligten betyder, at hvis der er tale om en akut sundhedsfarlig situation, skal kommunen reagere straks. Hvis den ikke gør det, overtræder den lovgivningen.

Eventuel fastsættelse af en eksakt frist, inden for hvilken kommunen skal reagere, vil ikke i sig selv sikre hurtigere behandling. En frist vil endog i visse tilfælde stille borgerne dårligere. Det gælder bl.a. de situationer, hvor sundhedsfaren er så alvorlig, at kommunen burde reagere hurtigere end fristen.

Til ønsket om at indføre en pligt for kommunalbestyrelsen til at anvende ekstern ekspertise bemærkes, at kondemneringsreglerne regulerer alle former for sundhedsfare, ligesom sagerne kan spænde fra helt banale tilfælde af skimmel i brusekabinens fuger til alvorlige akutte situationer som følge af andre forhold af skimmelsvamp. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for at reagere, og udgangspunktet må derfor være, at det er kommunalbestyrelsens opgave at tage stilling til, hvordan det konkrete problem kan afdækkes, herunder om det er nødvendigt at indhente ekstern teknisk bistand inden for det pågældende område.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

8. *Lejernes Landsorganisation* foreslår at det gøres lovpligtigt, at kommunerne opretter boligkommissioner til behandling af sager om sundheds- og brandfare i boliger og opholdsrum med henblik på at sikre en politisk behandling af sagerne.

Kommentar:

Efter byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige ejendomme har kommunalbestyrelsen tilsynsforpligtelsen samt kompetencen til at træffe afgørelse om kondemnering i de konkrete sager.

Kommunalbestyrelsen har efter loven mulighed for at nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve beføjelserne efter lovens kapitel 9. Herudover har kommunalbestyrelsen mulighed for helt eller delvis at delegere sine beføjelser efter lovens kapitel 9 til et stående udvalg, som afspejler den politiske sammensætning af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan derimod ikke delegere sine beføjelser til forvaltningen.

Da boligkommissionens afgørelser i mange tilfælde vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen og samtidig er særdeles indgribende over for borgerne, er det hensigtsmæssigt, at det er den enkelte kommunalbestyrelse, der afgør, i hvilket omfang dens vil overlade kompetencen til en boligkommission. Kommunalbestyrelsen kan derfor beslutte, at kun en del af kommunalbestyrelsens kompetence skal overlades til boligkommissionen.

De gældende regler i byfornyelseslovens kapitel 9 sikrer således, at alle kondemneringssager behandles på politisk niveau af kommunalbestyrelsen eller et stående udvalg eller af boligkommissionen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

9. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at den tidligere byfornyelseslovs regler om individuel og kollektiv vetoret genindføres til styrkelse af lejernes rettigheder i byfornyelsen.

Kommentar:

Med den gældende byfornyelseslov fra 2004 overgik procedurerne for gennemførelse af byfornyelsesarbejder i den enkelte ejendom til et enklere regelsæt, der er baseret på de almindelige lejefastsættelses- og procedureregler i lejelovgivningen. Det betød samtidig en ophævelse af lejernes individuelle og kollektive vetoret.

Der findes ikke i lejelovgivningen en beskyttelse af lejerne svarende til de daværende kollektive og individuelle vetorettigheder. Lejernes rettigheder ved gennemførelse af arbejder, hvortil der gives byfornyelsestilskud, svarer således præcis til de rettigheder, lejerne har efter lejelovens regler.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

10. *Københavns Kommune, Lejernes LO og Søren Garde Rådgivning* stiller en række forslag, som har ren administrativ karakter.

Kommentar:

Da forslagene ikke vedrører det fremsatte lovforslag eller har lovgivningsmæssig karakter, kommenteres de ikke i dette notat.

9. Høringsparter

Lovforslaget er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arkitektforeningen, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks lejerforeninger, Dansk Byggeri, BygningsFredningsForeningen, Danske Arkitektvirksomheder, DI, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Håndværksrådet, I.C. Byfornyelse, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Københavns Kommune, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen af Landsbyer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, sbs rådgivning A/S, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Søren Garde Rådgivning.