



## NOTAT

Dato: 23. oktober 2014  
Kontor: Bypolitik  
Sagsnr.: 2013-3964  
Sagsbeh.: arp/mrn

### Høringsnotat

#### **Vedrørende forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by m.v.)**

Lovforslaget har i perioden den 9. september 2014 til den 21. oktober 2014 været optaget på høringsportalen og blev den 2. oktober 2014 sendt i høring hos de organisationer, ministerier og styrelser, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget høringssvar fra følgende:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF), Arkitektforeningen, Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, KL, Københavns Kommune, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen – Landsbyerne i Danmark, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen og Søren Garde Rådgivning.

#### **1. Generelle bemærkninger**

*1. Advokatsamfundet, Dansk Byggeri, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Grundejernes Investeringsfond og Realkreditforeningen har ingen bemærkninger til lovforslaget.*

*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er positivt indstillet over for de påtænkte ændringer i lovforslaget, der har betydning for private andelsboligforeninger. ABF finder det særdeles positivt, at ejendomme opført i 1950'erne også inddrages i ordningen, at støttemulighederne for private andelsboligforeninger forbedres, samt at kommunalbestyrelserne får mulighed for at stille garanti for byggelån og lån til endelig finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne.*

2. *Arkitektforeningen* er positivt indstillet over for lovforslagets overordnede hensigter, herunder at regeringen har gode boliger og bedre byer som et højt prioriteret område, og at regeringen har et mål om, at byerne skal være bæredygtige – socialt, miljømæssigt og økonomisk. Yderligere fremhæves det som positivt, at byfornyelsesmidlerne med lovforslaget målrettes de udfordringer, som kommunerne har i forhold til de små byer.

Arkitektforeningen opfordrer yderligere til, at ministeriet tilskynder kommunerne til at udarbejde en arkitekturpolitik som overordnet styringsredskab, og at energirenovering i højere grad bør indgå i bygnings- og områdefornyelse.

#### Kommentar:

Byfornyelsesloven indeholder allerede en lang række initiativer, der sigter mod energimæssig optimering af boligmassen for herigennem at sikre en bæredygtig national miljø- og klimamæssig udvikling. Det gælder ikke mindst i relation til bygningsfornyelsen, hvor energiforbedringsforslag nævnt i bygningers energimærke kan opnå støtte.

Vedrørende kommuners udarbejdelse af en eventuel kommunal arkitekturpolitik henvises til bemærkningerne til afsnit 11.

De generelle bemærkninger til høringsmaterialet giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *KL* finder generelt, at lovforslaget indeholder en række forbedringer og påpeger, at lovforslaget bl.a. har nogle gode værktøjer, som giver kommunerne en større fleksibilitet. Da der lægges flere midler over til områdefornyelsen, vil der blive mindre til bygningsfornyelse. Idet rammen i forvejen er meget begrænset, anfører *KL*, at mulighederne for at iværksætte projekter vil være betydeligt begrænset.

*KL* anfører, at lovforslaget er et positivt indspil til et område, der specielt for kommunerne længst væk fra de store bykommuner er en stor udfordring. Befolkningstilbagegangen er en demografisk udfordring, og den efterlader tomme ejendomme i en hast, som ikke er set tidligere.

#### Kommentar:

*KL*'s generelle bemærkninger til høringsmaterialet giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Landdistrikternes Fællesråd* er tilfredse med, at der nu lægges op til en række forbedringer samt en omfordeling af midler i loven om byfornyelse og udvikling af byer.

*Landdistrikternes Fællesråd* understreger, at det er meget vigtigt, at tiltagene rettet mod landsbyer og byer op til 3.000 indbyggere og i en del tilfælde op til 10.000 indbyggere får en større vægtning samt et hovedfokus i prioriteringen af midlerne beskrevet i loven. Det er endvidere vigtigt, at hovedfokus er på områder i land- og yderkommuner.

Der er et stort efterslæb og vil fortsat være et stort efterslæb på byfornyelsesområdet i land- og yderkommuner især, set i forhold til tidligere tiders byfornyelsesindsats rettet mod hovedstaden og de største byer. Derfor er en høj prioritering af byfornyelsesindsatsen i land- og yderkommuner og især i landsbyer og byer op til 3.000 indbyggere og i en del tilfælde i byer op til 10.000 indbyggere meget vigtig.

#### Kommentar:

Landdistrikternes Fællesråds generelle bemærkninger til høringsmaterialet giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **2. Særligt om udgiftsramme til områdefornyelse**

1. *Arkitektforeningen* finder det positivt, at rammen for områdefornyelser forhøjes fra 60 mio. kr. til 80 mio. kr., og anfører yderligere, at det findes ønskeligt med udvidede muligheder for Landsbyggefondens støtte eller en særlig pulje til strukturelle forandringer. Yderligere anføres det, at forhøjelsen af rammen til områdefornyelsen ikke bør ske på bekostning af midlerne til bygningsfornyelse.

#### Kommentar:

Med forhøjelsen af rammen til områdefornyelsen og øremærkning af udgiftsramme til de enkelte områdekategorier får kommunerne i højere grad mulighed for at bruge områdefornyelsesmidler, der hvor behovet synes størst. Ministeriet har ved den foreslåede fordeling af midlerne til områdefornyelsen bl.a. lagt vægt på, at kommunerne historisk set har fremsendt ansøgning om områdefornyelsesmidler i et omfang, som ikke har kunnet imødekommes inden for den eksisterende ramme.

En udvidelse af Landsbyggefondens støtte henhører ikke under lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Yderligere bemærkes det, at områdefornyelsen allerede i høj grad giver mulighed for at understøtte strukturelle forandringer, herunder infrastrukturelle forhold såsom stier, veje og andre trafikale foranstaltninger. Områdefornyelsen sigter netop mod at imødekomme behovet for strukturelle forandringer ved at give kommunerne en række værktøjer til brug for en langsigtet helhedsorienteret planlægning inden for de foreslåede områdekategorier i forslagens § 3.

I regi af lov om byfornyelse og udvikling af byer er der ikke umiddelbart planer om at oprette en selvstændig pulje til strukturelle forandringer, ligesom en generel udvidelse af byfornyelsesrammen, herunder til bygningsfornyelse, ikke er muliggjort med lovforslaget.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse* påpeger, at lovforslaget vil bevirke en reduktion af den samlede bygningsfornyelsesaktivitet med et færre antal sager til følge og henleder samtidig opmærksomheden på, at Kommunernes Landsforening i foråret dokumenterede et fortsat stort behov på landsplan for bygningsfornyelse i relation til

installationsmangler (bad, wc og/eller køkken), herunder at behovet er størst i Københavns og Frederiksberg Kommuner.

#### Kommentar:

Som nævnt ovenfor har det ikke været muligt med lovforslaget at udvide den generelle ramme til byfornyelse. Det betyder, som påpeget af Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse, at rammen til bygningsfornyelse er reduceret med et beløb tilsvarende det, som er tilført områdefornyelsen. Prioriteringen af midlerne i lovforslaget er bl.a. sket under behørig hensyntagen til, at kommunernes ansøgninger til områdefornyelse overstiger den eksisterende ramme.

Ministeriet er bekendt med behovet for bygningsfornyelse i relation til installationsmangler i de danske boliger, og ministeriet skal i den forbindelse understrege, at størstedelen af byfornyelsesmidlerne fortsat vil gå til bygningsfornyelse.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Københavns Kommune* er generelt positivt indstillet over for de nye områdedefinitioner, prioriteringen af refusionen til områdekategorierne og forhøjelsen af rammen til områdefornyelse.

Københavns Kommune anfører dog, at behovet for bygningsfornyelse i Københavns Kommune er stort, specielt i relation til installationsmangler som wc og bad, og opfordrer på den baggrund ministeriet til at foretage ændringer af byfornyelsesloven, således at der sikres en mere ligelig fordeling af midlerne mellem bygningsfornyelsen og områdefornyelsen, samt at ministeriet generelt arbejder for en forhøjelse af finanslovsbevillingen til byfornyelsesloven.

Det anføres yderligere, at byfornyelsesbehovet bør indgå som et væsentligt kriterium, når ansøgninger til kategorien "Nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere" skal vurderes og prioriteres i ministeriet, hvilket skal ses i sammenhæng med kommunens betydelige behov for bygningsfornyelse.

#### Kommentar:

For så vidt angår en generel forhøjelse af byfornyelsesrammen og prioriteringen af midlerne mellem områdefornyelsen og bygningsfornyelsen henvises i det hele til kommentarerne under punkt 1 og 2.

Ministeriet er bekendt med det store behov for bygningsfornyelse i relation til installationsmangler i Københavns Kommune og bemærker i den henseende, at størsteparten af midlerne under byfornyelsesloven fortsat prioriteres til bygningsfornyelse.

I henhold til prioriteringen af midler under kategorien "Nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere" bemærker ministeriet, at det fortsat indgår som et væsentligt kriterium, at der forudsættes at være behov for bygningsfornyelse i områderne, således at der kan ske en synergieffekt mellem områdefornyelsen og bygningsfornyelsen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Frederiksberg Kommune* har i relation til tilsagn om refusion til nyere boligområder anført, at halveringen af rammen er problematisk for byer med større moderne boligområder med fysiske og sociale problemer, idet kommunen kan få svært ved at løfte disse områder, når der skæres så kraftigt i rammen.

Kommentar:

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at kommunerne forlods har adgang til midler i den pågældende kategori – dvs. minimum 5 mio. kr. Uudnyttede midler vil efterfølgende fordeles i prioriteret rækkefølge til kategorierne i § 6, stk. 2, nr. 3-5, jf. lovforslagets § 6, stk. 3, hvorfor den endelige ramme godt kan overstige 5 mio. kr. Reelt er der således ikke tale om en halvering af rammen, idet loftet fortsat er på 10 mio. kr. pr. områdefornyelsesbeslutning, jf. lovens § 7, stk. 1.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *Danmarks Lejerforeninger* anfører, at de kan støtte den overordnede hensigt med lovændringen, og finder det prisværdigt, at man vil opprioritere byfornyelsesindsatsen i mindre byer. Det anføres dog, at foreningen er skeptisk med hensyn til målene med lovændringen, idet beløbene til de prioriterede formål vurderes at være for små.

Kommentar:

Der henvises for så vidt angår omfordelingen af rammen til byfornyelse til ministeriets bemærkninger ovenfor under punkt 1-4.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. *Lejernes Landsorganisation* anfører, at de er uenige i, at 20 mio.kr. af midlerne til støtte af bygningsfornyelsen omprioriteres til områdefornyelsen. Den foreslåede omlægning af midlerne betyder efter foreningens vurdering, at lejerne i storbyerne, trods et dokumenteret væsentligt behov, ikke mere kan få den samme støtte til badeværelse eller toilet i lejligheden.

Foreningen anfører endvidere, at de er skuffede over, at de krav, som lejerbevægelsen har til en bedre og mere effektiv byfornyelseslov, ikke er kommet til udtryk i lovforslaget.

Kommentar:

Der henvises til bemærkningerne vedrørende prioriteringen af midlerne ovenfor samt til afsnit 12, punkt 6a og 6b nedenfor.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7. *KL* anfører, at områdefornyelsen med forslaget vil få defineret kategorierne for mindre byer, idet lovforslaget opdeler i 1) byer med op til 3000 indbyggere og i 2) byer med mellem 3.000 og 10.000 indbyggere. Det vil sætte fokus på udvikling i landsbyer og samtidig fokus på stationsbyer, som er nødlidende. Det vil være positivt for kommuner, hvor befolkningstallet går tilbage.

Inden for kategorierne sættes et lovbestemt beløb af, hvilket betyder, at udgiftsrammen er målrettet inden for kategorierne. Det betyder også, at der er sat et meget lille beløb af til boligområder med sociale problemer og dermed er det usikkert om, de kan opnå at få en ansøgning imødekommet. Det samme gælder ældre erhvervs- og havneområder. De to sidstnævnte kategorier vil, som det er nu, ikke kunne være sikre på at få en ansøgning imødekommet.

KL hilser det velkommet, at reglerne om private erhvervsbygninger udstrækkes til at omfatte byer med under 10.000 indbyggere, men ønsker at det ikke kun skal gælde i områdefornyelsen.

KL finder det positivt, at klimatilpasning er kommet med som et emne, der kan opnå tilskud fra staten, samt at nedrivning af private erhvervsbygninger og opkøb også i byer med op til 10.000 indbyggere kan ske som en del af områdefornyelsen. Ligeledes er det positivt, at indretning af midlertidige byrum er kommet ind i lovtæksten vedr., erhvervs- og havneområder.

#### Kommentar:

Det har netop været hensigten med lovforslaget at sikre midler til alle kategorier inden for områdefornyelsen. Muligheden for at opnå støtte til en ansøgning inden for en given kategori er således alt andet lige forbedret i sammenligning med den eksisterende lovgivning.

Høringssvaret giver ikke anledning til yderligere bemærkninger eller ændring af lovforslaget.

8. *Landdistrikternes Fællesråd* er meget positiv over for, at der afsættes yderligere kr. 20 mio. ekstra til områdefornyelse af den samlede ramme. Det er vigtigt, at det er byer under 3.000 indbyggere og dernæst byer under 10.000 indbyggere, der prioriteres højest med minimum kr. 40 mio. kr., et beløb som Fællesrådet gerne ser yderligere forhøjet. Der bør være særlig fokus på byer i land- og yderkommuner.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

### **3. Mulighed for nedrivning og opkøb af tomme erhvervsbygninger.**

1. *Arkitektforeningen* er positivt indstillet over for forslaget om, at der åbnes op for, at kommunalbestyrelser i mindre byer i intervallet mellem 3.000 og 10.000 indbyggere kan opkøbe og nedrive faldefærdige tomme erhvervsejendomme.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Landdistrikternes Fællesråd* anderkender, at kommuner som led i områdefornyelse kan opkøbe og nedrive overflødige erhvervsbygninger i byer mellem 3.000 og 10.000 indbyggere mod tidligere kun i byer under 3.000 indbyggere.

Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

#### **4. Indretning af midlertidige byrum**

1. *Arkitektforeningen* bakker op om, at regeringen i større omfang vil understøtte mulighederne for midlertidig brug af tomme byggegrunde og erhvervsjendomme, og at kommunerne får et yderligere værktøj til at støtte omdannelsesprocessen om den fremtidige anvendelse af området.

Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Frederiksberg Kommune* anfører, at de fleste områdefornyelser arbejder meget med midlertidige byrum, og det derfor er rigtig positivt, at der åbnes op for muligheden for at søge direkte refusion for denne type foranstaltning. Kommunen mener dog, at det kunne være interessant, om man kunne gøre det til et muligt punkt under alle kriterierne, ikke blot havne- og erhvervsområder.

Kommentar:

Ministeriet vil i en kommende vejledning præcisere, i hvilken udstrækning indretning af midlertidige byrum kan støttes inden for de øvrige kategorier.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Landdistrikternes Fællesråd* anerkender endvidere, at der kan gives tilskud til indretning af midlertidige byrum, hvilket igen bør have fokus i mindre byer under henholdsvis 3.000 indbyggere og 10.000 indbyggere.

Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

#### **5. Lovens anvendelsesområde**

1. *Søren Garde Rådgivning* mener, at det er en klar forbedring, at anvendelsesområdet for lovens regler om bygningsfornyelse udvides til også at omfatte ejendomme, der er bygget op til 1960. Men for nedrivning af forfaldne beboelsesbygninger er behovet for så vidt uafhængig af byggeåret, og der ses i praksis jævnligt boliger bygget efter 1960, der er så nedslidte, at de ikke kan reddes. Rådgivningen anfører, at der vil komme flere og flere bygninger i denne gruppe i de kommende år.

### Kommentar:

Med lovændringen foreslås det, at anvendelsesområdet for lovens regler om bygningsfornyelse udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne.

Der lægges således op til, at ejendomme, der i dag er mellem 54 og 64 år gamle og væsentligt nedslidte, omfattes af lovens anvendelsesområde. Det betyder, at loven opdateres, samt at det sikres, at loven omfatter en endnu større del af den boligmasse, som må påregnes at få behov for modernisering eller eventuel nedrivning i de kommende år.

Dette indebærer bl.a., at den første generation af parcelhuse, som mange steder vil have brug for en ændring, så de kan møde nutidens behov, vil blive omfattet af hele lovens anvendelsesområde, og ikke som hidtil kun af reglerne om energirenovering samt de ændringer om aftalt grøn byfornyelse, der er trådt i kraft 1. juli 2014 (lov nr. 439 af 6. maj 2014).

Med forslaget får kommunerne således mulighed for i endnu højere grad at målrette den boligsociale indsats.

Af hensyn til de begrænsede offentlige byfornyelsesmidler vurderes det imidlertid ikke hensigtsmæssigt at ophæve aldersgrænsen for så vidt angår nedrivning.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Arkitektforeningen* bakker op om, at anvendelsesområdet for reglerne om bygningsfornyelse udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne, da denne del af bygningsmassen er særdeles reoveringsmoden.

### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Københavns Kommune* bakker op om muligheden for at kunne støtte ejendomme, der er opført i 1950'erne, idet forslaget vil skabe mulighed for en mere målrettet indsats i København specielt i forhold til nedslidte andelsboligforeninger, installationsmangler og energi.

### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Frederiksberg Kommune* finder, at ændringen af årstal fra 1950 til 1960 er positiv, fordi bygninger fra før 1960, som er væsentligt nedslidte, også kan få støtte til bygningsfornyelse.

### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *KL* anfører, at en formulering som "opført i 1950'erne bør ændres til "før 1960" - det er enklere og mere mundret. Desuden bør det overvejes, om ikke alt før 1970 bør tages i betragtning. 60'er parcelhusene står allerede og forfalder visse steder, og er en stor hæmsko



for naboejendommene samt en stor udfordring i planlægningen, hvor disse huse allerede bør tænkes ind.

Kommentar:

Det er alene årstallet, som ændres med lovforslaget. Således er formuleringen i loven i overensstemmelse med det ønskede.

Under behørig hensyntagen til de begrænsede midler i byfornyelsesloven er boligmassen opført før 1960 medtaget i lovforslaget, idet behovet for fornyelse her vurderes som størst.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. *Landdistrikternes Fællesråd* anfører, at for nedrivning af forfaldne beboelsesbygninger er behovet uafhængigt af byggeåret, og der ses i praksis jævnligt boliger bygget efter 1960, der er så nedslidte, at de ikke kan og bør reddes. Der vil komme flere og flere bygninger i denne gruppe i de kommende år. Landdistrikternes Fællesråd ønsker, at kravet om byggeår for tilsagn til nedrivninger frafaldes, men at kravet om at bygningen skal være væsentlig nedslidt fastholdes.

Kommentar:

Der henvises til bemærkningerne ovenfor.

## **6. Bedre støttemuligheder for ejer- og andelsboliger**

1. *Arkitektforeningen* finder det positivt, at rammerne for kommunalbestyrelsens støtte hæves, således at incitamentet til renovering øges.

Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Frederiksberg Kommune* er positiv i henhold til, at støtten til ejer- og andelsboliger ændres fra en fjerdedel til halvdelen. Det er dog stadig vigtigt, at der kan sondres mellem fredede og bevaringsværdige bygninger som i dag.

Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Landdistrikternes Fællesråd* støtter, at kommunalbestyrelserne får mulighed for at øge tilskuddet ved at yde tilskud på op til 50% af de støtteberettigede udgifter til ombygning af boligejendomme og ved fredede og bevaringsværdige op til 75% tilskud af støtteberettigede udgifter i boligejendomme op til 1960. Fællesrådet udtrykker bekymring om, hvorvidt kommunerne i større stil, og især land- og yderkommunerne, har ressourcerne til at prioritere og anvende denne mulighed.

Der er nemlig fortsat et stort antal utidssvarende og nedslidte boligejendomme. Opdateringen af utidssvarende boligejendomme sker langsommere uden for de store byer, hvor markeds kræfterne i mindre grad end i byerne understøtter udviklingen. Det er derfor fortsat nødvendigt med en offentlig indsats for at komme udfordringerne til livs. Landdistrikternes Fællesråd er derfor positiv overfor, at de dårligste boligejendomme bør kunne opnå støtte til afhjælpning af de mest basale mangler såsom etablering af bad, afhjælpning af kondemnable forhold, energiforbedrende foranstaltninger foreslået i et energimærke, istandsættelse af bygningens klimaskærm, samt nedrivning, når det er begrundet i bygningens fysiske stand.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **7. Kommunal garanti for byggelån og endelige lån ved ejer- og andelsboliger**

1. *Arkitektforeningen* bakker op om forslaget.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *KL* bemærker, at det er positivt, at kommunalbestyrelsen kan stille garanti for byggelån samt låneomkostninger vedr. støtteberettigede udgifter. Det skal dog bemærkes, at enhver garanti er en belastning for det kommunale budget.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *KL* anfører med hensyn til tilskuddets størrelse til bevaringsværdige bygninger, at det er en stor hjælp, at der er mulighed for at yde en højere støtte for at fremme incitamentet til, at bevaringsværdige boligbebyggelser kan sættes i stand med respekt for den oprindelige bygningskultur.

Især vil det være af betydning for huse på landet, hvor det kan være svært for en ejer at finansiere den andel, som de skal betale. Disse bestemmelser får også afsmitning på tilskud til forsamlingshuse og tilsvarende, hvilket netop kan være det, som kan løfte et mindre bysamfund, og hvor et klassisk problem netop er egenfinansieringen. Disse forhøjede beløb vil få betydning for antallet af sager, da der nu kan opnås samme støtte inden for samme ramme.

*KL* anfører endvidere vedrørende tilskuddet til ombygning fra erhverv til boliger, hvor lejemålet er nedlagt, at der nu kan opnås en større støtte til de støtteberettigede udgifter, svarende til, at beløbet følger ejer- og andelsboliger. Det giver fleksibilitet i de gamle historiske bykerner, som oftest er de steder, hvor erhverv konverteres til boliger.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **8. Særligt om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse**

1. *Landsbyerne i Danmark* udtaler, at intet andet land har som Danmark sine mange forsamlingshuse, bygget og drevet af landbefolkningen. Forsamlingshusene har været en altafgørende inspirationskilde for den folkelige kultur og for demokratiets udvikling. Men bestyrelserne har mange steder ikke penge til store og nødvendige investeringer, så som nyt tag, nye vinduer, indendørs renovering, effektivt varmeanlæg, gode sanitære forhold, nyt køkken osv.

Derfor støtter *Landsbyerne i Danmark* afsnittet i lovforslaget om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse.

### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Landdistrikternes Fællesråd* er tilfreds med, at tilskudsmulighederne til forsamlingshuse forbedres markant, så kommunerne kan give op til 100% tilskud til bygningsfornyelse af støtteberettigede udgifter, når der ikke kan skaffes anden finansiering. Det er et punkt, som *Landdistrikternes Fællesråd* har fremført ved tidligere lejligheder, da samlingspunkter især i landsbyerne er meget vigtige at fastholde, og det at fremskaffe den nødvendige finansiering stort set er umuligt ud over, hvad lokalsamfundet selv kan indsamle og i visse tilfælde fundraise.

*Landdistrikternes Fællesråd* er samtidig bekendt med, at en meget stor udfordring i forsamlingshusene er, at energiforbruget er meget højt på grund af bygningernes alder, byggemåde samt brugsmønsteret. Derfor foreslå *Landdistrikternes Fællesråd*, at forsamlingshuse – i lighed med udlejnings og ejer-/andelsboliger (boligejendomme) – fremover kan få støtte til energibesparende foranstaltninger med udgangspunkt i Energimærkeordningen.

### Kommentar:

Efter den gældende byfornyelseslov kan der ydes støtte til istandsættelse af bygningens klimaskærm, etablering af tilgængelighedsforanstaltninger og afhjælpning af kondemnabile forhold. I forbindelse med udvendige arbejder på bygningens klimaskærm og arbejder, der afhjælper de kondemnabile forhold, kan disse arbejder udføres på en måde, der tager hensyn til det fremtidige energiforbrug. Af hensyn til en målretning af de forholdsvis begrænsede offentlige byfornyelsesmidler vurderes det ikke hensigtsmæssigt at imødekomme forslaget.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Søren Garde Rådgivning* udtaler, at det er glædeligt, at tilskudsmulighederne til forsamlingshuse forbedres, så kommunerne kan give større tilskud, når der ikke kan skaffes anden finansiering. Men en meget stor udfordring i forsamlingshuse er, at energiforbruget er

meget højt på grund af bygningernes alder, byggemåde samt brugsmønsteret. Søren Garde Rådgivning foreslår derfor, at forsamlingshuse - i lighed med udlejningsboliger og ejer- og andelsboliger – fremover kan få støtte til energibesparende foranstaltninger med udgangspunkt i Energimærkeordningen.

#### Kommentar:

Der henvises til kommentaren under punkt 2.

4. *Landdistrikternes Fællesråd og Søren Garde Rådgivning* udtaler, at i forbindelse med indsatsen for nedrivning af forfaldne ejendomme i mindre byer og landområder er det et problem, at der er nedrivningsmodne ejendomme, der ikke kan istandsættes. Det er bygninger, der er i privat eje, typisk i foreningsregi, hvor det offentlige ikke har direkte indflydelse på driften. Det drejer sig f.eks. om missionshuse, spejder- og klubhuse, lejrskoler samt forsamlingshuse (uden erhvervs-mæssig udlejning).

Der er i følge Landdistrikternes Fællesråd og Søren Garde Rådgivning tale om ejere, der sjældent selv har mulighed for at tilvejebringe midler til en nedrivning, hvorfor det efter deres opfattelse vil være godt, hvis der kunne tilvejebringes hjemmel til, at kommunerne kan støtte nedrivning af disse ejendomsstyper.

#### Kommentar:

Det skal være attraktivt at bo og arbejde i alle områder i Danmark. Forsamlingshuse udgør ofte en vigtig del af nærmiljøet i de små samfund. De fungerer som landsbyens kulturhus og et hjemsted for aktiviteter, som samler den lokale befolkning.

Forsamlingshusene er med til at gøre det attraktivt at bo i landsbyer og landdistrikter og dermed fastholde bosætningen i disse områder. En stor del af Danmarks forsamlingshuse i landsbyer og landdistrikter er imidlertid i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og er i fare for at forsvinde.

For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og derved understøtte bosætningen i lokale områder foreslås det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres, f.eks. fordi det ikke er muligt at fremskaffe den nødvendige egenfinansiering, uanset at der opnås støtte fra anden side.

Med henblik på en målretning af de forholdsvis begrænsede offentlige byfornyelsesmidler vurderes det ikke hensigtsmæssigt at imødekomme forslaget fra Søren Garde Rådgivning.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *Arkitektforeningen* er enig med ministeriet i, at forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse er en meget vigtig del af nærmiljøet i små samfund. Derfor bakker Arkitektforeningen op om forslaget om, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **9. Forhøjet refusion til visse aktiviteter i byer med færre en 3.000 indbyggere og i det åbne land**

1. *Landdistrikternes Fællesråd* anfører, at mange kommuner har iværksat eller er i gang med at iværksætte en boligsocial indsats i landområderne som en del af kommunens strategi for udvikling og omdannelse. Erfaringerne har indtil nu været positive. En væsentlig del af denne indsats tager udgangspunkt i byfornyelseslovens bestemmelser.

For at styrke den boligsociale indsats i landområderne foreslår Landdistrikternes Fællesråd, at støttesatsen til udgifter til kondemnering samt til genhusning efter kapitlerne 8 og 9 i loven øges til 60% for beslutninger, der træffes i landområder og i byer med mindre end 3.000 indbyggere. Hermed harmoniseres støttesatserne for de forskellige nødvendige redskaber i indsatsen.

Det vil betyde, at kommunernes rammer efter Pulje til Landsbyfornyelse vil kunne finde anvendelse til styrkelse af den boligsociale indsats, hvis den enkelte kommunalbestyrelse ønsker det, og det vil gøre indsatsen efter landsbypuljen mere sammenhængende.

### Kommentar:

Forslaget vedrører en ændring af bestemmelserne i byfornyelsesloven § 73 og § 82.

Ændring af bestemmelserne forudsætter, at forligsparterne bag Aftale om Vækstpakke fra juni 2014 og Vækstplan DK fra juni 2013 tilslutter sig ændringen, idet denne ikke var en del af de oprindelige aftaler, og da Pulje til Landsbyfornyelse følger byfornyelseslovens regler.

Høringssvaret giver derfor ikke umiddelbart anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Søren Garde Rådgivning* foreslår for at styrke den boligsociale indsats, 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:

Se bemærkningerne ovenfor under punkt 1.

## **10. Administration af byfornyelsesområdet**

1. *Søren Garde Rådgivning* har noteret sig, at det fremgår af lovforslaget, at kommunerne fremover kan undlade at tinglyse deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsestilskud i sager med et lille tilskudsbeløb.

Søren Garde Rådgivning rejser i den forbindelse spørgsmål om, hvorvidt det kun er tinglysningen, der kan undlades, eller om kommunen også kan undlade at stille et

tilbagebetalingskrav i de sager, hvor beløbene er uforholdsmæssigt små i forhold til arbejdet med tilbagebetalingen.

#### Kommentar:

Forslaget vedrører muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.

Formålet med forslaget er at etablere en bagatelgrænse, som gør, at ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte, typisk i størrelsesordenen på 50.000 kr., alene er et minimum af administrationsregler. Ejere og andelshavere får samtidig et større incitament til at søge om støtte til en ombygning af ejendommen. Konkret betyder det, at kommunalbestyrelsen ikke i disse tilfælde behøver at tinglyse en deklaration om, at hvis ejendommen sælges inden for en af kommunen nærmere fastsat årrække (op til 20 år), skal støtten tilbagebetales, hvis ejendommen er steget i værdi, og værdiforøgelsen ikke skyldes andre forhold, f.eks. konjunkturbestemte forhold. Undlader kommunalbestyrelsen at tinglyse deklaration, har det den konsekvens, at kommunalbestyrelsen i disse mindre støttesager kan undlade at gøre et tilbagebetalingskrav gældende. Kommunerne har efterlyst en sådan frivillig bagatelgrænse, som både kan motivere visse ejere og give kommunen mindre besvær med at skulle holde øje med deklarationens overholdelse.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *KL* anfører, at det har været et problem, at kommunerne har skullet tinglyse en deklaration, hvor et støttebeløb er meget lille. I bemærkningerne er der sat grænse på, og det er der brug for, da det kan blive meget forskelligt fra kommune til kommune.

#### Kommentar:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

### **11. Øget vejledningsindsats**

1. *Arkitektforeningen* mener, at det er meget oplagt, at ministeriet overvejer at inddrage de kommunale arkitekturpolitikker i forbindelse med iværksættelsen af den to årige vejledningsindsats. En arkitekturpolitik vil langt hen ad vejen kunne rumme og håndtere de udfordringer, der er som følge af presset på ressourcerne og befolkningsforskydning, herunder spørgsmålet om overskud af boliger. I denne forbindelse stiller *Arkitektforeningen* sig gerne til rådighed med relevant erfaringsudveksling og ekspertbistand.

#### Kommentar:

Ministeriet har noteret sig, at *Arkitektforeningen* i forbindelse med ministeriets forslag til en øget vejledningsindsats gerne stiller sig til rådighed i relation til kommunernes eventuelle udarbejdelse af en kommunal arkitekturpolitik.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)* ser positivt på den øgede vejledningsindsats over for kommunerne og indgår gerne i dialog med ministeriet om, hvorledes BvB eventuelt kan bidrage til at kvalificere vejledningsindsatsen.

Kommentar:

Ministeriet har noteret sig, at BvB gerne bidrager til at få kvalificeret vejledningsindsatsen over for kommunerne.

## **12. Øvrige bemærkninger og ændringsforslag mv. i de indkomne høringsvar**

1. *Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB)* fremhæver det som positivt, at lovforslaget indeholder forslag om udmelding af en bindende udgiftsramme, hvilket vurderes at skabe grundlag for en forbedret udnyttelse af rammesystemet.

Kommentar:

Høringsvaret giver ikke anledning til ændring af forslaget.

2a. *Københavns Kommune* opfordrer til at genindføre den tidligere bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer og fælleslokaler i friarealet for ejendomme bestående af én matrikel, idet en række københavnske karréer består af én matrikel, og ejendommene som hovedregel ejes af andelsboligforeninger, der ikke selv har økonomisk mulighed for at løfte opgaven med at forbedre friarealforholdene.

2b. *Københavns Kommune* ønsker i forhold til den ekstraordinære bygningsfornyelsesramme, som tildeles områdefornyelserne, at udgiftsrammen til bygningsfornyelse skal kunne anvendes udover 3 år. Dette skyldes, at erfaringerne med bygningsfornyelse i de udsatte byområder viser, at det ofte tager længere tid at mobilisere de lokale kræfter i disse områder af byen sammenlignet med andre områder.

2c. *Københavns Kommune* er meget positiv overfor, at klimatilpasning tilføjes som indsats i områdefornyelserne. Kommunen opfordrer ministeriet til, at tilsvarende bestemmelser indføres i kapitlet om friarealer. Herved kan Københavns Kommunes indsats med klimatilpasning i gårdhaverne styrkes.

Kommentar:

2a. Den overordnede baggrund for reglerne om friarealforbedringer er, at det skal handle om flere ejendomme, idet der ikke skønnes behov for de særlige gennemførelsesmuligheder, der er indeholdt i ordningen om friarealforbedringer, når der kun er tale om én ejendom, fordi der ikke er noget behov for at forhandle i den situation. Da der i øvrigt er begrænsede midler til rådighed, er det vurderingen, at midlerne skal prioriteres.

2b. Ministeriet er indstillet på at give fristforlængelse på grundlag af en begrundet ansøgning herom i tilfælde, hvor fristen ikke kan overholdes.

2c. Ministeriet har i samarbejde med Københavns Kommune igangsat et udviklingsprojekt om klimatilpasninger i forbindelse med etablering af konkrete friarealer. Ministeriet afventer resultatet af projektet, førend der tages stilling til en eventuel ændring af bestemmelsen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Danmarks Lejerforeninger* anfører, at udviklingen i udkantsdanmark er af en sådan karakter, at der er behov for en egentlig regionalpolitik, der tager fat i alle de problemer, som de små byer slås med, dvs.:

- nedslidning af byerne, for høj husleje i lejebyggeriet,
- mangel på arbejdspladser,
- mangel på uddannelsesmuligheder,
- utilstrækkelig offentlig transport og lægemangel osv.

Med disse bemærkninger opfordres regeringen til at gentænke hele indsatsen.

#### Kommentar:

Der er en omstillingsproces både på land og by blandt andet som følge af befolkningsforskydninger, og i denne proces er der et særligt behov for at sikre, at de boligsociale forhold opprioriteres både på land og i by. Det er den enkelte kommune, som i særlig grad skal forholde sig til omstillingens positive og negative konsekvenser, ikke mindst i forhold til kommuneplanstrategi. Regeringen har foretaget en hel række initiativer på landdistriktsområdet, som er beskrevet i Regional- og Landdistriktspolitikens Redegørelse 2014, og der er derfor ikke behov for at gentænke hele denne indsats. Med lovforslaget gives der bl.a. mulighed for, at kommunerne i langt højere omfang end efter de gældende regler kan iværksætte en målrettet indsats i de konkrete områder, hvor der er problemer, og hvor tilpasning og udvikling ikke sker af sig selv.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Frederiksberg Kommune* anfører, at samarbejdet med erhvervslivet er lidt svært, fordi det ikke er refusionsberettiget og spørger, om erhvervslivet kan støttes i forhold til fx vidensdeling, netværk etc., så det bliver attraktivt at være i området, også som fx lille virksomhed.

#### Kommentar:

Ministeriet er indstillet på en dialog, om hvilke rammer og grænser der gælder i forhold til samarbejder med erhvervslivet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *KL* bemærker, at det har været et stort ønske fra kommunerne, at der kommer en mere jævn sagsbehandling over året, så KL er tilfreds med, at rammerne meldes ud til kommunerne som en fast ramme, og kan anvendes over hele året. Der er brug for en jævn sagsbehandling – især af hensyn til borgerne, og også af hensyn til skimmelsvampesager, kondemneringssager, og lign., som ikke kan vente.



Yderligere bemærkes det, at der som del af områdefornyelsen er brug for en stor nedrivningsindsats i en lang række kommuner. Der er derfor behov for at supplere med initiativer, der sætter fokus på nedrivningsindsatsen.

Fx har kommuner overvejelser om, hvad man gør ved byggetomter, der gror til i ukrudt, ligesom det kan overvejes at give tilskud til retablering af manglende fortov efter en nedrivning og udsende vejledninger.

Det kan være kondemneringsindsatsen, der kan have største virkning i en lille kommune med befolkningstilbagegang, og det er derfor vigtigt, at der fortsat er midler nok til det i den ordinære byfornyelsesramme.

KL ser gerne, at de samlede midler øges til byfornyelse inkl. nedrivning. Dog har flere større landkommuner mulighed for at få del i landsbyfornyelsesmidler og er derfor rustet til at sætte projekter i værk.

#### Kommentar:

Vedrørende en generel forhøjelse af midlerne under byfornyelsesloven henvises til ministeriets kommentarer under afsnit 2 ovenfor.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6a. *Lejernes Landsorganisation* ønsker, at lejernes rettigheder i byfornyelsen bringes tilbage til den tidligere retstilstand. Lejerne har således siden 2003 ikke haft ret til individuelt eller kollektivt veto mod et byfornyelsesprojekt.

#### Kommentar:

Det er korrekt, at lejernes vetoret blev afskaffet i forbindelse med lovrevisionen af byfornyelsesloven i 2003/2004. Det bagvedliggende hensyn var at forenkle og afskaffe en lang række procedureregler vedrørende forhold, der allerede var reguleret i lejelovgivningen. Det betød bl.a., at de særlige regler om lejernes vetoret blev afskaffet, således at ombygninger fremover skal følge den procedure, som følger af lejelovgivningen, og som anvendes ved privat finansierede forbedringer.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6b. *Lejernes Landsorganisation* ønsker, at forslaget indeholder en mulighed for støtte til, at lejerne kan antage en partsrådgiver, som specielt skal være tage lejernes mening og interesser i forbindelse med et byfornyelsesprojekt.

Lejerne har i forbindelse med aftaler om energisparrearbejder mulighed for støtte til partsrådgivning efter den særlige bekendtgørelse herfor, men denne ordning for støtte til rådgivning til lejerne er undtaget projekter i forbindelse med byfornyelsesloven.

#### Kommentar:

For aftalt grøn byfornyelse gør sig helt specielle forhold gældende. Aftalt grøn byfornyelse hviler på en aftale mellem udlejer og lejere i private udlejningsejendomme om energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. Der er derfor ikke grundlag for at gøre denne særregel generel.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6c. *Lejernes Landsorganisation* er tilfreds med, at lovforslaget forbedrer kommunalbestyrelsens, boligkommissionens eller bygningsforbedringsudvalgets mulighed for til enhver tid og mod behørig legitimation og uden retskendelse at få adgang til fast ejendom, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter kapitel 6 om friarealforbedring eller efter kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum. På denne måde øges kommunens mulighed for at kontrollere boligernes sundhedstilstand, for eksempel når det angår skimmelsvamp.

Kommunerne kan efter byfornyelsesloven få støtte til at købe en analyse af, om der er skimmelsvamp i et lejemål. Der mangler efter foreningens opfattelse en pligt i loven til, at kommunen ikke bare skal afklare, om der er skimmelsvamp, men også vurdere, om skimmelsvampen skyldes adfærd eller den skyldes bygningsmæssige mangler.

Hvis skimmelsvampen skyldes bygningsmæssige mangler, ønsker foreningen loven præciseret, at så skal kommunen behandle hele sagen under byfornyelsesloven, sådan at lejeren på et tidligt tidspunkt sikres en midlertidig erstatningsbolig.

#### Kommentar:

Kommunerne har en tilsynspligt efter byfornyelsesloven over for sundheds- og brandfarlige boliger. Dette indebærer, at kommunen har pligt til at undersøge, om der f.eks. er skimmelsvamp. Hvis kommunen konstaterer sundhedsfare, har den endvidere en pligt til at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold og pligt til at sørge for genhusning.

Eventuel ansvarsplacering afgøres ikke efter byfornyelsesloven, men efter de almindelige civilretslige regler.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

### **13. Høringsfrist**

1. Frederiksberg Kommune har anført, at ministeriets høringsfrist er for kort, og kommunen derfor ikke har mulighed for at fremsende et høringssvar til lovforslaget på grund af en række interne procedurer. Det fremsendte høringssvar er således udarbejdet af forvaltningen, og indsendes derfor med forbehold for udvalgenes godkendelse den 17. november 2014.

#### Kommentar:

Lovforslaget har ligget på høringsportalen i perioden 9. september til 21. oktober, og blev den 2. oktober sendt til høringsparterne, herunder Frederiksberg Kommune. Også høringssvar, som ministeriet har modtaget efter høringsfristens udløb, er indarbejdet i dette

notat. I det omfang ministeriet modtager yderligere høringsvar efter fristen, vil de naturligvis blive sendt til Folketinget.

For god ordens skyld bemærkes det, at der efter høringen er blevet foretaget enkelte korrekturrettelser og en konsekvensrettelse i lovforslagets § 100 som følge af lovændringen om aftalt grøn byfornyelse, der trådte i kraft den 1. juli 2014 (lov nr. 439 af 6. maj 2014).

#### **14. 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 Landsbyerne i Danmark, Lejernes Landsorganisation i Danmark, sbs rådgivning A/S, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Søren Garde Rådgivning.

Herudover er lovforslaget sendt til orientering til følgende ministerier: Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, Kulturministeriet samt Miljøministeriet.