



HØRINGSNOTAT

Dato 24-01-2020
J. nr. 2019-6574

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud)

Transport- og Boligministeriet hørte den 20. december 2019 nedenstående myndigheder og organisationer over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Høringsfristen udløb den 20. januar 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Danske Udlejere, KL, Landdistrikternes Fællesråd, LLO, Lolland Kommune, Slots- og Kulturstyrelsen og Søren Garde Rådgivning A/S.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Advokatrådet, Danske Ældreråd, Datatilsynet, Foreningen for Rådgivende Ingeniører, Forsvarets Ejendomsstyrelse, Social- og Indenrigsministeriet og Ældre Sagen.

3. Følgende organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Bygningsfredningsforeningen, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Center for Boligsocial Udvikling, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Danske ARK (Praktiserende Arkitekters Råd), Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Dansk Ungdoms Fællesråd, Det Centrale Handicapråd, Ejendom-Danmark, Erhvervslejerne Landsorganisation, Finansdanmark, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen til fremskaffelse af Boliger til Ældre og Enlige, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer,



Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Landsforeningen Landsbyerne i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Etniske Minoriteter, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S og VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Formålet med anmeldelsesordningen.

Både Søren Garde Rådgivning A/S, Landdistrikternes Fællesråd og KL finder formålet med anmeldelsesordningen positiv. Det er positivt, at der tages skridt til, at kommunerne får mulighed for at gennemføre forebyggende indsatser over for udlejning af dårlige boliger. Der er enighed om behovet for at forbedre mulighederne for at gribe ind over for boligspekulation.

Lolland Kommune oplyser, at de længe har været fortalere for en form for anmeldelsesordning, der kan styrke kommunens mulighed for at forhindre spekulativ udlejning.

LLO støtter lovforslagets intention, da det er vigtigt at sikre en ordentlig boligstandard i hele landet.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

Anmeldelse til Slots- og Kulturstyrelsen.

Slots- og Kulturstyrelsen foreslår, at der indsættes krav om, at kommunalbestyrelsen skal kontakte Slots- og Kulturstyrelsen vedrørende anmeldelser af fredede ejendomme. Dette skal være for at sikre, at renoveringsarbejder er i overensstemmelse med fredningen af ejendommen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede anmeldelsesordning ikke vedrører påbud om istandsættelse af ejendommen. Anmeldelsesordningen skal sikre kommunen systematisk viden om, hvor potentielt dårlige boliger befinder sig, således at tilsynet efter byfornyelseslovens § 75 kan tilrettelægges bedst muligt. Hvis kommunen ved besigtigelsen af en an-



meldt ejendom finder kondemnabile forhold, vil reglerne i byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum finde anvendelse. Efter disse regler kan der udstedes påbud om afhjælpende foranstaltninger, eller ejeren kan selv fremlægge forslag til istandsættelse, for at få ophævet kondemneringen.

Forslag om kommunal samkøring af ejendomsregistre.

Danske Udlejere foreslår, at kommunen ved at samkøre eksisterende registre selv kan skaffe sig oplysninger om, hvorvidt en ejendom er opført for mere end 40 år siden og ikke har været udlejet i 1 år. På denne måde vil kommunen kunne kontakte ejere, der er omfattet af anmeldelsesordningen. Danske Udlejerers forslag er på baggrund af, at det kan have store økonomiske konsekvenser for udlejeren, hvis de ikke overholder den foreslåede anmeldelsesordning.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette forslag vanskeligt ville opfylde formålet med anmeldelsesordningen. Formålet med ordningen er at sikre kommunen en viden om potentielt dårlige boliger, som påtænkes udlejet, således at der kan gribes ind før der sker udlejning, hvis boligen er i dårlig stand. Det er nærmest for ejeren af ejendommen at vide, om denne påtænker at udleje. Kommunen vil således ikke kunne vide, hvorvidt en bolig påtænkes udlejet. Skulle kommunen selv trække information om alle boliger over 40 år, der ikke har været udlejet det seneste år, vil kommunen skulle anvende uforholdsmæssigt mange ressourcer, da en meget stor mængde af disse boliger antageligt slet ikke påtænkes udlejet, men bebos af ejeren.

Genhusning på ejerens regning.

Sørens Garde Rådgivning A/S bemærker at det er positivt, at udlejerne kan blive pålagt at betale for genhusning, men at det i praksis vil være vanskeligt at administrere. Dette skyldes, at der kan opstå spørgsmål og retssager om, hvilke rimelige udgifter kommunen har afholdt til genhusning, som ejeren herefter skal betale. Ejeren vil sandsynligvis modsætte sig udbetalingerne. Både Søren Garde Rådgivning A/S og Lolland Kommune ønsker ligeledes klargjort om udlejer kan pålægges at betale indfasningsstøtte, som lejer efter § 67 har krav på.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kommunen må anvende sin faste praksis på området i forhold til, hvilke udgifter der sædvanligvis bliver betalt af kommunen i forbindelse med genhusning uden for anmeldelsesordningen. Det vil derfor være muligt for kommunen at kræve indfasningsstøtten betalt af ejeren.

Da det kan være byrdefuldt for ejeren at blive pålagt disse udgifter, skal ejeren have mulighed for at gøre indsigelser, der i sidste ende må afgøres af domstolene.



Der bliver i forslaget præciseret og uddybet i forhold til genhusning for ejers regning.

Side 4/7

Krav om 1 år uden udlejning.

Lolland Kommune påpeger, at kravet om, at boligen skal have været 1 år uden udlejning, for at være omfattet af anmeldelsesordningen, vil være et problem. Det skyldes, at kommunen har erfaringer med, at udlejerne flytter en slags viceværter rundt på deres ejendomme. På denne måde vil de kunne flytte en "vicevært" ind i de ejendomme, der er tæt på 1 års grænsen, og dermed undgå at skulle anmelde ejendommen, når den reelt udlejes. Kommunen foreslår, at 1 årsgrænsen fjernes eller forkorte væsentligt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at grænsen på 1 år uden udlejning primært forhindrer, at der kommer nye dårlige udlejningsboliger på markedet. De allerede eksisterende udlejede boliger vil vanskeligt blive omfattet af anmeldelsesordningen, da de sjældent står tomme i mere end et år. Disse boliger må håndteres efter de almindelige regler i byfornyelsesloven. Hvis en udlejer anskaffer en ny ejendom til udlejning, der har stået tom i lang tid og/eller alene har været beboet af den tidligere ejer, således at ejendommen ikke har været udlejet, vil udlejeren ikke kunne komme uden om anmeldelsespligten ved at flytte en vicevært ind, da boligen ikke må bebos af andre end ejeren uden anmeldelse.

30 dages fristen.

Søren Garde Rådgivning A/S og Lolland Kommune bemærker, at det ikke vil være muligt at gennemføre en kondemneringssag inden for 30 dage. Dette skyldes bl.a., at besigtigelsen skal varsles med 14 dages frist, der skal ofte tages prøver, der skal analyseres, og der skal parthøres inden afgørelsen træffes. Søren Garde Rådgivning A/S oplyser, at processen ofte tager mindst 4 måneder.

Lolland Kommune foreslår, at det i lovforslaget præciseres, hvilke sagsbehandlingsskridt, der skal være nået på de 30 dage.

Danske Udlejere bemærker, at en lang sagsbehandlingstid vil være byrdefuld for udlejeren, og mener, at såfremt kommunen ikke gennemfører sagsbehandlingen på de 30 dage, skal kommunen erstatte udlejer og lejers tab herved.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kommunen inden for de 30 dage har mulighed for at besigtige ejendommen, og enten godkende den til udlejning, indbringe vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet eller kondemnere boligen. Såfremt kondemneringen ikke kan afgøres endeligt inden for de 30 dage, kan kommunen nedlægge et midlertidigt forbud mod retlig og faktisk råden over ejendommen, jf. § 80 i byfornyelsesloven.



Hvis kommunen ikke har reageret på anmeldelsen inden for 30 dages fristen, kan udlejeren udleje boligen. Kondemnering og forbud efter § 80 følger de gældende regler. Der vil derfor ikke være tale om et tab af lejeindtægt ud over de 30 dage som følge af anmeldelsesordningen. Der gøres opmærksom på, at hvis kommunen indbringer en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, vil det ikke forhindre udlejning af boligen.

Forslaget bliver uddybet og præciseret i forhold til forståelsen af fristen på 30 dage.

Straffebestemmelsen.

Søren Garde Rådgivning A/S spørger til, om den foreslåede bødestemmelse skal forstås på den måde, at udlejer ifalder bødestraf, selv om boligen ikke er kondemnabel.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede bestemmelse om bødestraf bliver præciseret. Bøde kan kun ifaldes, hvis udlejer ikke har overholdt anmeldelsesordningen, og der er sket kondemnering. Såfremt boligen ikke er kondemnabel, kan der ikke ifaldes bøde for manglende overholdelse af anmeldelsesordningen.

De gældende regler/praksis på kondemneringssager.

Søren Garde Rådgivning A/S bemærker, at kondemnering ikke altid vil være den mest hensigtsmæssige tilgang. I nogle tilfælde kan en dialog med ejeren om gennemførelse af nødvendige istandsættelser være tilstrækkeligt til at løse faren ved boligen. Ligeledes er der tilfælde, hvor der kan skrives ind efter anden lovgivning, f.eks. ved problemer med drikkevand.

Det foreslås, at kommunen skal have mulighed for at meddele ejeren, at visse forhold skal udbedres inden for en frist på 3 måneder, hvorefter kommunen skal godkende boligen igen. Alternativt bør det vurderes, om reglerne i § 80 om midlertidigt forbud kan bringes i anvendelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede anmeldelsesordning ikke ændrer i de gældende regler eller praksis om kondemnering af sundheds- eller brandfarlige boliger og opholdsrum. Anmeldelsesordningen er en hjælp til kommunerne i forhold til at få et mere systematisk overblik over potentielt dårlige boliger. Dette skal hjælpe med at målrette tilsynet efter byfornyelseslovens § 75.

Det bemærkes yderligere, at § 80 om midlertidigt forbud mod retlig eller faktiske forhold på ejendommen, er mulig at anvende i forbindelse med anmeldelsesordningen.



Væsentlige vedligeholdelsesmangler.

Hvis boligen ikke er kondemnable, men lider af væsentlige vedligeholdelsesmangler, kan kommunen vælge at indbringe en sag om manglerne for huslejenævnet. Søren Garde Rådgivning A/S bemærker, at boligen desværre gerne må lejes ud, selv om sagen er indbragt for huslejenævnet, og foreslår, at kommunen i stedet får mulighed for at stille krav om udbedring, inden boligen må lejes ud. Det vil være mere effektivt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at udlejning ikke kan forhindres på baggrund af vedligeholdelsesmangler, da dette ikke udgør en sundheds- eller brandfare. Huslejenævnet kan træffe afgørelse om at pålægge ejeren at udbedre manglerne.

Øvrige bemærkninger.

Danske Udlejere bemærker, at det bør fastslås, at anmeldelsesordningen kun gælder for enfamiliehuse og ikke lejligheder i ejendomme med flere lejemål.

Derudover ønskes det præciseret, hvad der menes med ”opført”, når det skal afgøres, om en bygning er opført for mere end 40 år siden. Der foreslås to muligheder, enten regnes de 40 år fra byggetilladelsen eller ibrugtagningstilladelsen.

LLO foreslår, at ordningen gøres obligatorisk for kommunerne at gennemføre. LLO er bekymret for, at kommunerne af ressourcemæssige hensyn vil undlade at indføre anmeldelsesordningen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en bygnings opførelsesår er registreret i BBR. Som ejer, og potentiel udlejer, må man undersøge BBR for, hvornår ejendommen er opført. Det bemærkes ligeledes, at anmeldelsesordningen skal gælde for alle udlejninger til beboelse, og ikke kun enfamiliehuse.

Anmeldelsesordningen er frivillig for kommunerne at indføre, da ordningen skal være en hjælp til de kommuner, der har brug for det. Kommunerne har efter § 75 i byfornyelsesloven pligt til at føre tilsyn med, at boliger ikke er sundheds- eller brandfarlige. Anmeldelsesordningen er et ekstra værktøj for kommunen i tilrettelæggelsen af dette tilsyn. Det er dog op til den enkelte kommune at afgøre, om det er nødvendigt med dette ekstra tiltag.

Landsbyfornyelsesrammen.

Søren Garde Rådgivning A/S og Lolland Kommune bemærker, at der ikke længere er mulighed for at få statslig refusion til kondemneringsudgifter i byer med flere end 4.000 indbyggere. Dette giver problemer i f.eks. Maribo, Nak-



skov og Rudkøbing, der har flere end 4.000 indbyggere. Kondemnabile bygninger findes i alle byer uanset indbyggertal, men kommunen kan ikke få statslig refusion til udgifterne forbundet med kondemnering og genhusning i byer med flere end 4.000 indbyggere. Det foreslås, at kommunerne skal kunne anvende landsbyfornyelsesrammen til kondemnering i hele kommunen.

LLO bemærker, at der bør afsættes flere midler til gennemførelsen af anmeldelsesordningen, da manglende kommunale ressourcer kunne bevirke, at ordningen ikke bliver indført.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kommunen altid har været forpligtet til at kondemnere sundheds- og brandfarlige boliger, og afholde udgifterne hertil, uanset om der er statslig refusion til udgifterne.

Det er op til den enkelte kommune at fastsætte den nærmere procedure for anmeldelser om udlejning. Der vurderes dog ikke at være væsentlige administrative udgifter ved anmeldelsesordningen. Det forventes derfor ikke, at resourcespørgsmål vil være afgørende for om, kommunerne vælger at indføre anmeldelsesordningen.