

Lovforslag nr. L 110. Fremsat den 12. marts 2008 af velfærdsministeren (Karen Jespersen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v.)

§ 1

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006, som ændret ved § 35 i lov nr. 523 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 7, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »udgiftsramme,«: »herunder om fordeling af udgiftsrammen til løsning af problemer i mindre byer,«

2. I § 18, stk. 1, ændres i 2. pkt., »forbedres« til: »forøges«, og i 4. pkt., ændres »Tilbagebetalingskravet« til: »Tilbagebetalingspligten«.

3. § 22, stk. 1, affattes således:

»Støtte kan ydes til følgende foranstaltninger:

- 1) Istandsættelse af bygningens klimaskærm.
- 2) Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.
- 3) Afhjælpning af kondemnabile forhold.«

4. I § 22, stk. 3, ændres »stk. 1« til: »stk. 1, nr. 1«.

5. I § 29, 1. pkt., indsættes efter »ejendommen«: »skifter status eller«.

6. Efter § 75 indsættes før overskriften »Kondemnering«:

»Påbud

§ 75 a. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres

foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for ejendomme, for hvilke kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. og § 89, stk. 2, i lov om frilejeboliger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1 skal

- 1) skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, og
- 2) indeholde oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen

- 1) lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- 2) forlange, at ejendommen med henblik på afhjælpning af de kondemnabile forhold helt eller delvis skal afstås mod erstatning, jf. § 75 b, stk. 7, eller
- 3) ændre påbuddet til et forbud efter § 76.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen.

§ 75 b. Hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud efter § 75 a, stk. 1, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet.

Stk. 2. Udgifter til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger, som er godkendt af kommunalbestyrelsen, opdeles i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter.

Stk. 3. For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 4. For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 5. §§ 18 og 29 finder tilsvarende anvendelse for erstatning efter stk. 1-4.

Stk. 6. Erstatningsfastsættelse efter stk. 1 og § 75 a, stk. 4, nr. 2, kan af ejeren indbringes for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i lov om offentlige veje, inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 tilsvarende anvendelse.«

7. I § 76, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger.«

8. § 78, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Tilhører den condemnedede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, opgøres tilskuddet for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem handelsværdien før og efter kondemneringen, dog maksimalt andelens pris fastsat efter § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtæg-

ter. For de andelshavere, hvor den til den andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens handelsværdi før og efter kondemneringen, dog maksimalt værdien fastsat efter beregningsreglerne i § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt i andelsboligforeningens vedtægter. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til et tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt., har dog ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.«

9. § 78, *stk. 6*, ophæves.

Stk. 7-14 bliver herefter stk. 6-13.

10. I § 82, *stk. 1*, indsættes efter »erstatning«: », indgreb i bygningskonstruktioner«.

11. I § 83, *stk. 1*, indsættes efter »Kommunalbestyrelsens«: »eller boligkommissionens«.

12. I § 83, *stk. 3, 1. pkt.*, indsættes efter »kommunalbestyrelsens«: »eller boligkommissionens«.

13. I § 100 ændres »investeringsrammen« til: »udgiftsrammen«.

14. I § 105 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner med henblik på at afgøre, om der er sundheds- eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5. Kommunalbestyrelsen foretager nødvendig retablering som følge af indgreb efter 1. pkt.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

15. I § 107, *stk. 1, nr. 6*, indsættes efter »i medfør af«: »§ 75 a, stk. 1,«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Lovforslagets hovedformål er at forbedre kommunernes muligheder efter byfornyelsesloven for at gribe ind overfor de allerdårligste boliger i form af justeringer og indførelse af nye byfornyelsesinstrumenter.

I løbet af 2007 er der gennemført en evaluering af den gældende byfornyelseslov, som trådte i kraft 1. jan. 2004 ved lov nr. 1234 af 27. december 2003. Evalueringen har peget på, at der er behov for at foretage justeringer af loven med henblik på at forbedre kommunernes muligheder for at gennemføre visse påtrængende byfornyelsesopgaver vedrørende de dårligste boliger.

Herudover har Velfærdsministeriet på baggrund af henvendelser fra en række kommuner, der har store problemer med boliger af særlig lav kvalitet, fået gennemført en undersøgelse »Dårlige boliger i landets yderområder – om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand«. Rapporten, der blev offentliggjort i august 2007, afdækker omfanget og karakteren af problemer med dårlige boliger i udkantsområder samt behovet for nye tiltag. Den dårlige boligmasse og områdernes dårlige fremtoning har en negativ betydning for områdets generelle attraktivitet i forhold til potentielle tilflyttere. Boligerne kan ofte ikke omsættes på almindelige markedsvilkår og kommer til at stå tomme eller tiltrækker beboere på overførselsindkomst. Undersøgelsen peger bl.a. på, at kommunerne har brug for instrumenter, som giver bedre muligheder for at afhjælpe disse byfornyelsesproblemer.

Endelig har Velfærdsministeriet i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen som følge af den aktuelle debat om skimmelsvamp i boliger udarbejdet et udkast til vejledning til kommunerne om mulighederne for at gribe ind over for disse problemer efter de gældende regler. Vejledningsudkastet har været udsendt i høring i efteråret 2007. Høringssvarene peger på, at der er behov for justeringer i loven samt indførelse af nye byfornyelsesinstrumenter, som giver bedre muligheder for at håndtere disse problemer.

Velfærdsministeriet vil vurdere målopfyldelsen af lovforslaget ved en evaluering, der vil blive iværksat i 2010.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 2.1. Udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer
- 2.2. Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger
- 2.3. Mulighed for at kondemner tomme boliger
- 2.4. Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare
- 2.5. Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnable forhold
- 2.6. Andre mindre ændringer

2.1. Udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer

De mindre byer og landsbyerne har store udfordringer på grund af befolkningsnedgang og udtømming af den private og offentlige service og er kendetegnet ved, at udbuddet af boliger er større end efterspørgslen og mange boliger er dårligt vedligeholdt. Som følge heraf er behovet for en indsats i disse byer stigende, hvilket afspejler sig i et tilsvarende stigende antal ansøgninger til Velfærdsministeriet om tilskud til områdefornyelse, som ikke kan imødekommes. Evalueringen af byfornyelsesloven peger på, at kommunerne har fokus på problematikken og ønsker flere midler til området.

Efter de gældende regler, der er nærmere fastsat i bekendtgørelse nr. 61 af 5. februar 2004 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist, sker fordeling af udgiftsrammen på 50 mio. kr. til områdefornyelse efter en prioriteret rækkefølge. Forlods afsættes 20 pct. af udgiftsrammen, svarende til 10 mio. kr. til områdefornyelse i mindre byer, der er karakteriseret ved

funktionstømning og fraflytning af erhverv og borgere. Såfremt midlerne til de mindre byer ikke kan anvendes, fordeles disse sammen med resten af rammen til de traditionelle byfornyelsesområder (ældre boligområder i større byer), nyere boligområder med store sociale problemer i større byer og ældre, nedslidte erhvervs- og havneområder, i den nævnte rækkefølge.

Kommunerne indsender hvert år ansøgninger om støtte til områdefornyelse i mindre byer for et beløb, der overstiger den afsatte statslige udgiftsramme på 10 mio.kr. Det resulterer i, at der hvert år gives afslag om støtte, og at nogle kommuner får afslag flere år i træk. Ydermere har fastlæggelse af den maksimale udgiftsramme til de mindre byer betydet, at der gives afslag om støtte, selvom en mindre søgning til de andre områdekategorier har resulteret i, at den samlede udgiftsramme på 50 mio.kr. ikke er blevet anvendt til områdefornyelse. Eventuel restramme er i givet fald blevet overført til rammen for bygningsfornyelse.

For at understøtte regeringens målrettede indsats for udvikling af landdistrikterne, jf. landdistriktsredegørelsen fra 2007, herunder at afhjælpe de dårlige boligforhold på landet ved at matche behovet for igangsættelse af udvikling i de mindre byer i udkantsområderne, foreslås det, at reglerne om fordeling af udgiftsrammen gøres mere fleksible, således at der bliver mulighed for at forhøje udgiftsrammen til områdefornyelse i de mindre byer.

Det er derfor hensigten at forhøje den udgiftsramme, der afsættes til de mindre byer fra 20 pct. til 25 pct. af den gældende udgiftsramme på 50 mio. kr. til områdefornyelse samt at give mulighed for, at eventuelle uforbrugte midler fra udgiftsrammen som følge af manglende ansøgninger til de øvrige områdetyper kan anvendes til mindre byer.

Den gældende udgiftsramme til områdefornyelse på 50 mio. kr. ændres ikke med forslaget.

2.2. Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen mulighed for at give støtte til nedrivning af private udlejningsboliger, når bygningernes stand er meget dårlig. Denne mulighed gælder ikke for ejer- og andelsboliger.

Dårlige og nedrivningstrængende boliger på landet har ofte status som ejerboliger. Undersøgelsen om dårlige boliger på landet viser, at der særligt i landets yderområder er et stort antal boliger, der er så dårlige, at nedrivning kan komme på tale. Herudover fremgår det af evalueringen af den gældende byfornyelseslov,

at disse dårlige boliger udgør et stort problem for mange kommuner. Almindeligt forfald, fugt i bygningerne, mangelfuld eller helt manglende isolering, installationsmangler og friarealer fyldt med affald er de hyppigst forekommende problemer. Men også spekulation i opkøb og udlejning af enfamiliehuse i dårlig stand til kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister, som flytter til fra andre kommuner, er et problem. Endelig melder flere kommuner om problemer med en særlig form for pantebrevsspekulation i forfaldne boliger, hvor boligerne erhverves på tvangsauktioner for et meget lille beløb og videresælges flere gange til tvivlsomme købere for stigende priser finansieret med pantebreve, der ikke er dækning for i ejendommen. Ejendommene ender på tvangsauktion, hvorefter de igen kan blive opkøbt af spekulanter. En række kommuner efterspørger derfor muligheden for at kunne give tilskud til nedrivning af ejerboliger i lighed med udlejningsboliger, da begrundelsen for at anvende nedrivningsinstrumentet for ejerboliger er den samme som for udlejningsboliger.

Det foreslås på den baggrund at udvide byfornyelseslovens anvendelsesområde således, at der kan ydes støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger, når bygningernes stand er meget dårlig.

2.3. Mulighed for at kondemnere tomme boliger

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen mulighed for at kondemnere, dvs. nedlægge forbud mod beboelse af beboede sundheds- og brandfarlige boliger. Muligheden er derimod ikke til stede for tomme, ubeboede boliger.

Begrænsningen i de gældende regler har den paradoksale konsekvens, at kommunerne må afvente indflytning i en sundheds- eller brandfarlig tom bolig, før kommunalbestyrelsen kan gribe ind med et forbud mod beboelse. De dårlige boliger tiltrækker ofte beboere på overførselsindkomst, som flytter til fra andre kommuner.

Forbud mod beboelse medfører en pligt for kommunalbestyrelsen til at genhuse husstanden, hvilket medfører væsentlige administrative og økonomiske konsekvenser for kommunerne. På den baggrund foreslås det at udvide de gældende kondemneringsbestemmelser til at omfatte tomme boliger.

Forslaget medfører ikke, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med tomme boliger. Forslaget er derfor ikke en udvidelse af kommunalbestyrelsens gældende forpligtelse til at føre tilsyn med, at beboede boliger ikke er sundheds- eller brandfarlige.

F. t. l. vedr. byfornyelse og udvikling af byer

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

Efter de gældende regler er det kun ejeren af en udlejningsejendom, der har ret til at foretage undersøgelser af skimmelsvamp i det lejede, der griber ind i bygningens konstruktioner, f.eks. ved at fjerne tapet eller optage gulvbrædder.

I forbindelse med høringen over vejledningen om skimmelsvamp er der fremsat ønske om, at lejeren får ret til at foretage sådanne undersøgelser, idet skimmelsvampeangreb ofte er skjulte, og derfor kun kan identificeres gennem en såkaldt »destruktiv« undersøgelse.

Det skønnes imidlertid kun at være hensigtsmæssigt at give denne mulighed til kommunerne som et instrument, der kan anvendes, når de som led i deres tilsynsforpligtelse skal afgøre, om der foreligger et skimmelsvampeangreb. Herved sikres det, at der kun foretages destruktive indgreb af andre end udlejerens, når der foreligger en begrundet mistanke om kondemnabile forhold, der ikke umiddelbart kan konstateres.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får adgang til at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner i forbindelse med afgørelsen af, om der foreligger kondemnabile forhold f.eks. et skimmelsvampeangreb.

2.5. Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, når der foreligger sundheds- eller brandfarlige forhold (kondemnering). Når der er nedlagt forbud, har kommunalbestyrelsen mulighed for at forlange, at ejeren nedriver bygningen. Kommunalbestyrelsen har derimod ikke mulighed for at give en ejer påbud om at afhjælpe sundheds- eller brandfarlige forhold, selv om dette ud fra en samlet vurdering vil være mere rimeligt end nedrivning.

De gældende regler har således den negative effekt, at boliger, som har kondemnabile forhold, ikke vil blive istandsat, selv om det økonomisk set godt kunne betale sig. Boligerne vil blive kondemneret og derefter stå tomme. Kondemnerede lejligheder i etagebyggeri vil kunne komme til at stå som tomme »huller« i ejendommen. Tomme kondemnerede boliger skæmmer omgivelserne og forfalder ofte så meget, at nedrivning i sidste ende kan blive nødvendig.

Efter den tidligere byfornyelseslov kunne kommunalbestyrelsen give påbud til en ejer om at afhjælpe alvorlige mangler og kondemnabile forhold i en bygning, hvis det efter en samlet økonomisk, bebyggel-

sesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ville være rimeligt, at bygningen blev istandsat.

Hvis det derimod efter en samlet vurdering ikke var rimeligt at påbyde foranstaltninger, der kunne afhjælpe manglerne, måtte kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse eller ophold (kondemnering).

Både i forbindelse med høringen over vejledningen til kommunerne om skimmelsvamp og i forbindelse med evalueringen af byfornyelsesloven er der kommet forslag om at genindføre en hjemmel for kommunerne til at kunne give påbud om gennemførelse af byfornyelsesarbejder på de dårligste ejendomme.

Det foreslås på denne baggrund at indføre hjemmel til, at kommunerne kan give ejere påbud om at afhjælpe kondemnabile forhold. Efterkommer ejeren ikke påbuddet vil kommunalbestyrelsen efter forslaget have mulighed for at lade arbejderne udføre for ejerens regning eller forlange at overtage ejendommen med henblik på at gennemføre afhjælpning af de kondemnabile forhold. En afståelse efter forslaget vil efter Velfærdsministeriets opfattelse være ekspropriation efter grundloven. Det følger derfor af grundlovens § 73, at ejeren har krav på fuldstændig erstatning. Forslaget omfatter som følge heraf også bestemmelser herom.

Det foreslås, at påbudsmuligheden ikke skal omfatte almene boliger, idet kommunalbestyrelsen allerede har mulighed for at påbyde afhjælpning af kondemnabile arbejder gennemført efter regler i lovgivningen om almene boliger.

2.6. Andre mindre ændringer

Det foreslås, at den deklaration på ejer- og andelsboliger, der vedrører tilbagebetaling af støtte i forbindelse med salg af boligen, udvides til at omfatte statusskift i lighed med bestemmelsen for udlejningsboliger. Hensigten med ændringen er at forhindre muligheden for at kapitalisere støtte i forbindelse med, at ejendommen skifter status.

Det foreslås at ændre opgørelsesmetoden for tilskud til andelsboligejendomme i forbindelse med kondemnering således, at der ikke kan opnås større tilskud, end boligen er værd i handel ogandel.

3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Der er fastsat en statslig udgiftsramme til byfornyelsesformål, som lægger loft over de statslige og kommunale udgifter til byfornyelse. De kommunale udgifter til bygningsfornyelse og kondemnering har samme størrelse som de statslige udgifter, idet staten refunderer 50 pct. af kommunernes udgifter til disse ordninger. Forslaget finansieres indenfor den eksisterende ramme, hvorfor forslaget ikke giver anledning til

hverken statslige, regionale eller kommunale merudgifter.

Forslaget medfører begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Velfærdsministeriets administrative edb-system BOSSINF i 2008. Disse merudgifter afholdes indenfor Velfærdsministeriets eksisterende ramme.

4. Administrative konsekvenser for det offentlige

I påbudssager får ejere ifølge forslaget mulighed for at indbringe fastsættelsen af erstatninger for taksationsmyndighederne. Endvidere kan kommunalbestyrelsens fordeling af udgifter til påbudte foranstaltninger ifølge forslaget indbringes for byfornyelsesnævnet. Da byfornyelsesrammen imidlertid lægger loft over den samlede byfornyelsesaktivitet, ventes de nye påbudssager at blive modsvaret af en reduktion i andre sager i medfør af byfornyelsesloven. Forslaget ventes derfor ikke at forøge arbejdsbyrden hos hverken taksationsmyndighederne eller byfornyelsesnævnene.

Ifølge forslaget skal kommunerne kunne rejse tilbagebetalingskrav ikke blot, når en ejendom afhændes, men også når den skifter status. Eksempelvis skal kommunalbestyrelsen vurdere, om der er et tilbagebetalingskrav, hvis en ejerbolig skifter status fra beboelse til fritidshus eller erhverv. Forslaget giver en mindre byrde i form af begrænset kommunal meradministration. Men den ekstra administration forventes at blive opvejet af de beløb, som i givet fald skal tilbagebetales, og som kommunen og staten deler.

Forslaget har ingen konsekvenser for regionerne.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget har ikke nævneværdige økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forhold til EU-retten

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Akademisk Arkitektforening, Advokatrådet, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse, BYG Byggeriets Arbejdsgivere, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byfornyelsesrådet, By og Bolig, By- og Landskabsstyrelsen, Byggesocietetets Byfornyelsesudvalg, BID Bygherreforeningen i Danmark, Byggeskedefonden, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Entreprenører, Ejendomsforeningen Danmark, Frederiksberg Kommune, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Grundejernes Investeringsfond; Håndværksrådet, I.C. Byfornyelse, Jyske Grundejerforeninger, KL, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne	Begrænset øgede tilbagebetalinger fra ejendomme, som har skiftet status.	Ingen.
Administrative konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne	Ingen.	Begrænset administrativ merbelastning vedrørende ejendomme, som skifter status.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1**Til nr. 1*

Ændringsforslaget i § 7, stk. 3, 1. pkt. vedrører myndiggørelse til fastsættelse af udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer.

Efter de gældende regler, der er nærmere fastsat i bekendtgørelse nr. 61 af 5. februar 2004 om udvælgelseskriterier for reservation af støtte til områdefornyelse og fastsættelse af ansøgningsfrist sker fordeling af udgiftsrammen til områdefornyelse efter en prioriteret rækkefølge. Forlods afsættes 20 pct. af udgiftsrammen, svarende til 10 mio. kr. til områdefornyelse i mindre byer, der er karakteriseret ved funktionstømnings og fraflytning af erhverv og borgere. Såfremt midlerne til de mindre byer ikke kan anvendes, fordeles disse sammen med resten af rammen til de traditionelle byfornyelsesområder (ældre boligområder i større byer), nyere boligområder med store sociale problemer i større byer og ældre, nedslidte erhvervs- og havneområder, i den nævnte rækkefølge.

Med forslaget skabes der hjemmel til at ændre ovennævnte bekendtgørelse. Det er hensigten at fastsætte regler om, at den udgiftsramme, der efter de gældende regler forlods sikres de mindre byer, forhøjes fra 20 pct. til 25 pct. af udgiftsrammen til områdefornyelse på 50 mio. kr., dvs. fra 10 mio. kr. til 12,5 mio. kr. Herudover er det hensigten at gøre det muligt at anvende eventuel uforbrugt udgiftsramme af de resterende 37,5 mio. kr., der vedrører de øvrige kategorier af byområder, til mindre byer. Samtidig vil der blive åbnet adgang til at overføre de resterende midler til de øvrige kategorier, hvis mindre byer ikke kan anvende de forlods afsatte 12,5 mio. kr.

Til nr. 2

Forslagene i § 18, stk. 1, er af redaktionel karakter i form af sproglige korrektioner.

Til nr. 3

Ændringsforslaget i § 22, stk. 1, vedrører adgang til at nedrive ejerboliger og andelsboliger.

Efter de gældende regler er der mulighed for, at kommunerne kan træffe beslutning om at give støtte til nedrivning af private udlejningsboliger, når nedrivningen er begrundet i bygningens fysiske tilstand. Det er en betingelse, at ejeren er enig i beslutningen. Denne mulighed er ikke til stede vedrørende ejer- og andelsboliger.

Det foreslås, at udvide byfornyelseslovens anvendelsesområde således, at kommunalbestyrelsen får

mulighed for at træffe beslutning om nedrivning af ejer- og andelsboliger, når bygningens stand er meget dårlig.

Kommunalbestyrelserne vil med den foreslåede bestemmelse få mulighed for at give støtte til ejere, som selv er indstillet på, at den faldefærdige ejer- eller andelsbolig nedrives.

Til nr. 4

Den foreslåede ændring i § 22, stk. 3, er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 3 vedrørende adgang til at nedrive ejerboliger og andelsboliger.

Til nr. 5

Ændringsforslaget i § 29 vedrører tinglysning af deklaration på ejer- og andelsejendomme om tilbagebetaling af støtte i forbindelse med statusskift.

Efter den gældende bestemmelse i § 29 skal der kun tinglyses deklaration om tilbagebetaling af støtte i forbindelse med salg af ejendommen.

Det foreslås, at deklarationen udvides til at omfatte statusskift, der er relevante i forhold til den ydede støtte f.eks. til erhverv eller fritidsbolig.

Hensigten med ændringen er at forhindre kapitalisering af støtte i forbindelse med, at ejendommen skifter status. Ændringsforslaget svarer til retstilstanden for udlejningsboliger, og betyder, at en ejerbolig, der har opnået kontant byfornyelsesstøtte, ikke kan skifte status til f.eks. erhverv eller fritidsbolig uden, at kommunalbestyrelsen tager stilling til en kapitaliseringsgevinst.

*Til nr. 6**§ 75 a*

Den foreslåede bestemmelse i § 75 a vedrører kommunalt påbud om afhjælpning af kondemnable forhold.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen ikke pålægge en ejer at afhjælpe kondemnable forhold, selvom dette ud fra en samlet vurdering vil være rimeligt. Kommunalbestyrelsen har alene mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse og efterfølgende forlange den kondemnerede bygning nedrevet mod erstatning.

Det foreslås i stk. 1, at når kommunalbestyrelsen skønner, at benyttelse af en bygning vil være forbundet med sundhedsfare eller brandfare efter bestemmelserne i § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold, hvis det findes rimeligt ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering.

Finder kommunalbestyrelsen derimod, at det efter den samlede vurdering ikke vil være rimeligt at påbyde foranstaltninger, der afhjælper de kondemnable forhold, må kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse eller ophold efter § 76.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der på grund af de kondemnable forhold skal meddeles påbud efter § 75 a eller forbud efter § 76 lægges der vægt på, hvad det vil koste at afhjælpe de kondemnablen forhold set i forhold til lokaliteternes standard efter arbejdernes gennemførelse, herunder bygningens restlevetid. Det er hensigten med forslaget, at en bygning skal kunne bruges i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbuddet skal være klart udformet og skal angive, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres. Både foranstaltningernes art og omfang bør fremgå af påbuddet.

Det foreslås i stk. 1, 2. punktum, at kommunalbestyrelsen samtidig med påbuddet skal fastsætte en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Længden af denne frist må fastsættes i forhold til omfanget af de foranstaltninger, der påbydes gennemført, og den risiko, der er ved fortsat beboelse. Der kan knyttes forskellige frister til et påbud, således at foranstaltninger, der skal afhjælpe nærliggende fare, kan kræves gennemført inden for en kort tidsfrist, mens der fastsættes en længere frist til at gennemføre øvrige foranstaltninger.

Det foreslås i stk. 2, at kommunalbestyrelsen ikke skal kunne give påbud til bestemte boligtyper, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte. Baggrunden herfor er, at kommunalbestyrelsen allerede efter de gældende regler som led i sit tilsyn med disse boligtyper kan træffe de foranstaltninger, som skønnes at være nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af ejendommene.

Bestemmelsen vedrører almene boliger, som ejes af almene boligorganisationer, selvejende almene ungdoms- eller ældreboliginstitutioner, og som er opført efter almenboligloven samt friplejeboliger, som opføres efter friplejeboligloven.

De boligtyper, hvortil der er ydet offentlig støtte og som ikke er nævnt i bestemmelsen, er efter forslaget omfattet af hovedreglen i stk. 1.

I stk. 3, nr. 1, foreslås, at påbuddet skal meddeles skriftligt til både ejeren af ejendommen og til de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Lejerne skal have samme oplysninger som ejeren.

I stk. 3, nr. 2, foreslås, at påbuddet skal indeholde oplysning om de muligheder, der er for at søge offentlig

støtte til at gennemføre påbuddet efter lovens kapitel 3 eller 4.

Vedrører påbuddet en udlejningsejendom har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde indfasningsstøtte til den del af udgifterne, der kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, jf. lovens § 15, stk. 1, 2. pkt. Til den del af udgifterne, der ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, ydes erstatning efter den foreslåede § 75 b, stk. 1, jf. stk. 3.

Vedrører påbuddet en ejer- eller andelsbolig har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til de værdiforøgende udgifter efter reglerne i kapitel 4. Til de tabsgivende udgifter ydes erstatning efter den foreslåede § 75 b, jf. stk. 4.

Såfremt et påbud medfører, at en bolig må fraflyttes, får beboerne ret til genhusning. Kommunalbestyrelsen skal i den situation anwise husstanden en anden bolig efter reglerne i lovens kapitel 8.

Med henblik på at sikre gennemførelse af påbuddet foreslås i stk. 4, nr. 1, at kommunalbestyrelsen kan lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning, såfremt ejeren ikke efterkommer påbuddet inden for den fastsatte frist.

I stk. 4, nr. 2, foreslås, at kommunalbestyrelsen med henblik på at afhjælpe de kondemnablen forhold kan forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning, såfremt ejeren ikke gennemfører påbuddet. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren enten ikke vil eller ikke magter at efterkomme påbuddet, og hvor ejendommens stand efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering tilsiger, at afhjælpning af de kondemnablen forhold bør ske, frem for at ejendommen står tom eller bliver nedrevet.

Krav om erstatning ved ekspropriation af den i § 75 a, stk. 4, omhandlede art fastsættes af kommunalbestyrelsen og kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder, jf. den foreslåede § 75 b, stk. 6.

I stk. 4, nr. 3, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan ændre et påbud til et forbud, såfremt ejeren ikke efterkommer påbuddet. Det bemærkes, at ændring af et påbud til et forbud forudsætter, at betingelserne i lovens § 76 er opfyldt.

Efterfølgende kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen.

I stk. 5 foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen. Kommunalbestyrelsen kan benytte sig af tinglysningsmuligheden, hvis det frygtes, at en ejendom, hvorpå der er udstedt påbud, vil blive overdraget uden oplysning til køber om det udstedte påbud.

§ 75 b

Forslaget til § 75 b vedrører opgørelse og fordeling af udgifter til afhjælpning af de kondemnable forhold samt erstatning til ejeren for et ombygningstab.

I § 75 b, stk. 1, foreslås, at hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, ydes der ejeren erstatning for tabet af kommunalbestyrelsen. Udgangspunktet er dog, at et påbud om afhjælpning af kondemnable forhold normalt vil betyde en forøgelse af ejendommens værdi.

Det foreslås i stk. 2, at de af kommunalbestyrelsen godkendte udgifter til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger opdeles i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter. Opgørelsen er nødvendig for at kunne fastsætte størrelsen af en eventuel erstatning.

I stk. 3, 1. pkt. foreslås, at for udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. Ombygningstab foreslås i 2. punktum at udgøre de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger. Det bemærkes, at udlejede boliger i blandede ejendomme f.eks. ejerlejlighedsejendomme eller andelsboligejendomme og udlejede en- og tofamiliehuse anses for udlejningsejendomme og er derfor omfattet af denne bestemmelse.

Det foreslås i stk. 4, 1. pkt., at for øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de af kommunalbestyrelsen godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Begrebet »øvrige ejendomme« omfatter alle andre kategorier af ejendomme end udlejningsejendomme.

I 2. punktum foreslås, at ombygningstab udgøres af de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Kommunalbestyrelsens beslutning om fordeling af udgifterne til de påbudte foranstaltninger efter stk. 2-4 kan indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. § 83.

I stk. 5, foreslås, at bestemmelserne i lovens § 18 og § 29 om tinglysning af deklaration på ejendomme, der har modtaget kontant tilskud efter loven, finder tilsvarende anvendelse. Det betyder, at kommunalbestyrel-

sen i forbindelse med udbetaling af erstatning som følge af påbud skal tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatning, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år.

Hensigten med bestemmelsen er at forhindre en kapitalisering af støtten i forbindelse med salg eller statusskift. Såfremt der ved førstkommande ejerskifte efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse, opnås en pris, der ligger ud over den almindelige udvikling i ejendomspriserne samt værdien af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af påbudsarbejderne, skal der finde en hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen sted.

I stk. 6 foreslås, at erstatningsfastsættelsen kan indbringes for taksationsmyndighederne af ejeren inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk.2, §§ 53-55 og § 66 finder tilsvarende anvendelse.

Til nr. 7

Ændringsforslaget i § 76, stk. 1, vedrører muligheden for at kondemner tomme boliger.

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen ikke mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold i tomme boliger. Denne begrænsning kan betyde, at kommunerne må afvente, at tomme boliger, som er sundheds- eller brandfarlige at bebo, faktisk bliver beboet, før kommunalbestyrelsen kan gribe ind med et forbud mod beboelse.

Det foreslås på den baggrund, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse i sundheds- eller brandfarlige ejendomme, som står tomme, og hvor det ønskes at forhindre fremtidig beboelse. Kommunalbestyrelsen vil efter de gældende regler have mulighed for at kræve den kondemnerede tomme bolig nedrevet, når der er nedlagt forbud.

Det bemærkes, at uanset de eksisterende kondemneringsbestemmelser bygger på, at kommunalbestyrelsen har en generel tilsynsforpligtelse, som indebærer, at kommunalbestyrelsen skal reagere over for sundheds- og brandfarlige boliger og bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, så medfører forslaget ikke, at denne tilsynsforpligtelse udvides til at omfatte tomme ejendomme.

Til nr. 8

Ændringsforslaget i § 78, stk. 5, vedrører opgørelse af tilskud til andelsboligejendomme i forbindelse med hel eller delvis kondemnering af ejendommen.

Efter de gældende regler sker opgørelsen af tilskud til andelsboligejendomme efter § 78, stk. 5, som forskellen mellem værdien af andelens pris beregnet efter andelsboliglovens § 5 før kondemnering og salgsprisen efter kondemneringen.

Siden § 78 blev indført i loven, er den offentlige ejendomsvurdering steget så kraftigt, at andelsboligens værdi beregnet efter andelsboliglovens § 5 vil kunne overstige prisen i handel og vandel. Dette betyder, at erstatninger efter § 78 vil kunne udgøre langt højere beløb, end den pris andelshaveren ville kunne opnå ved et salg af boligen.

Det foreslås derfor at ændre § 78, således at opgørelsen som udgangspunkt skal ske på baggrund af værdien i handel og vandel. Beregningsgrundlaget foreslås at være handelsværdien som andelsbolig før og efter kondemneringen – dog maksimalt den i regnskabet fastsatte værdi beregnet efter § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt i andelsboligforeningens vedtægter. En andelsboligejendom og en andelsbolig vil efter forslaget ikke kunne opnå et højere tilskud, end de faktisk ville kunne sælges for.

Metoden til beregning af kondemneringstilskud illustreres ved nedenstående eksempel. Det bemærkes, at talstørrelser og forudsætninger ikke er hentet fra en eksisterende andelsboligforening, men er konstrueret og udelukkende har til formål at belyse, hvorledes tilskuddet beregnes.

Eksempel: Der forudsættes en andelsboligforening bestående af 16 andelshavere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvender andelsboligforeningen den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien), jf. § 5, stk. 2, litra c, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

En af boligerne kondemneres og kan efter kondemneringen ikke anvendes til andre indtægtsgivende formål. Boligen er forbedret for 40.000 kr.

Det forudsættes, at beregningen skal ske på grundlag af værdien i handel og vandel, og at ejendommen kun vil kunne sælges til et beløb, som er lavere end den i regnskabet fastsatte ejendomsværdi. Før kondemneringen udgør nettoformuen og andelenes værdi følgende beløb:

- Ejendommens værdi fastsat i regnskabet: 24.000.000 kr.
- Ejendommens værdi i handel og vandel: 21.000.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue: 1.800.000 kr.
- Andelenes værdi: 112.500 kr.

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholdsmæssig værdi på 1.312.500 kr. af den samlede ejendomsværdi, ændres beløbene således, idet der ses bort fra udbetaling af tilskud:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
 - Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
 - Nettoformue: 487.500 kr.
 - Andelenes gennemsnitlige værdi: 30.469 kr.
- Behovet for tilskud er:
- Nedgang i ejendommens værdi: 1.312.500 kr.
 - Værdi af forbedringer: 40.000 kr.
 - Tilskud i alt: 1.352.500 kr.

Andelsboligforeningen får herefter udbetalt 1.352.500 kr., hvoraf den udbetaler 152.500 kr. til den andelshaver, der har boet i den kondemnerede bolig svarende til, at andelens pris inklusive værdi af forbedringer er reduceret fra 152.500 kr. til 0 kr.

Efter udbetaling af tilskud på 1.200.000 kr. udgør nettoformuen og andelenes værdi efter kondemneringen følgende beløb:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
- Tilskud: 1.200.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue 1.687.500 kr.
- Andelenes værdi (15 andele) 112.500 kr.

Som det fremgår af eksemplet medregnes den direkte ramte andelshaver ikke ved fordeling af tilskuddet på de 1.200.000 kr., idet den pågældende allerede har fået fuld kompensation for nedgangen i andelens pris.

Til nr. 9

Ændringen i § 78, stk. 6, er en konsekvensændring som følger af § 1, nr. 8.

Til nr. 10

Ændringen i § 82, stk. 1, er en konsekvensændring som følger af § 1, nr. 14.

Til nr. 11 og 12

Ændringsforslagene i § 83, stk. 1, og stk. 3, vedrører klage over boligkommissionens afgørelser.

Ændringen præciserer, at boligkommissionens afgørelser kan påklages til byfornyelsesnævnet og ikke til kommunalbestyrelsen.

Til nr. 13

Ændringen i § 100 er af redaktionel karakter i form af en sproglig korrektion.

Til nr. 14

Den foreslåede bestemmelse i § 105, stk. 3, vedrører mulighed for indgreb i bygninger med henblik på at konstatere, om lokaliteterne udgør sundheds- og brandfare.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse med lokaliteter, der kan være sundheds- og brandfarlige, får adgang til at foretage nødvendige indgreb i en bygnings konstruktioner med henblik på at konstatere, om der foreligger fare. Der er tale om nødvendige »destruktive« indgreb, der er afgørende for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, hvorvidt der foreligger fare i det konkrete tilfælde. Som eksempler på indgreb kan nævnes fjernelse af tapet, optagelse af gulvbrædder og åbning af

vægge. Det præciseres i bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage retablering. Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet ikke efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.

Retssikkerhedslovens bestemmelser om varsling m.v. finder anvendelse.

Til nr. 15

Ændringen i § 107, stk. 1, nr. 6, er en konsekvens af § 1, nr. 6.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 7. ...

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om fordeling af den i § 6, stk. 1, nævnte udgiftsramme, om administrationen af ordningen samt om afgrænsningen af de foranstaltninger, hvortil der kan ydes refusion efter § 6. Endvidere kan økonomi- og erhvervsministeren fastsætte bestemmelser om udvælgelseskriterier for, hvilke områder der kan opnå støtte.

§ 18. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter ydet i henhold til § 14, såfremt støttede boligernes status ændres inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år. Tilbagebetaling skal ske, i det omfang ejendommens værdi forbedres, således at den nye værdi overstiger den oprindelig fastsatte værdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 2. pkt. kan endvidere til den oprindelig fastsatte værdi lægges et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres.

Lovforslaget

§ 1

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006, som ændret ved § 35 i lov nr. 523 af 6. juni 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 7, *stk. 3, 1. pkt.*, indsættes efter »udgiftsramme,«: »herunder om fordeling af udgiftsrammen til løsning af problemer i mindre byer,«

2. I § 18, *stk. 1*, ændres i 2. *pkt.*, »forbedres« til: »forøges«, og i 4. *pkt.*, ændres »Tilbagebetalingskravet« til: »Tilbagebetalingspligten«.

Bilag til f. t. l. vedr. byfornyelse og udvikling af byer

§ 22. Støtte kan ydes til istandsættelse af bygningens klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnabile forhold.

§ 22. ...

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, såfremt installationsmangler som nævnt i § 21, kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

§ 29. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendomme, som har modtaget støtte efter dette kapitel, om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til dette kapitel, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på højst 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

3. § 22, stk. 1, affattes således:

- »Støtte kan ydes til følgende foranstaltninger:
- 1) Istandsættelse af bygningens klimaskærm.
 - 2) Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.
 - 3) Afhjælpning af kondemnabile forhold.«

4. I § 22, stk. 3, ændres »stk. 1« til: »stk. 1, nr. 1«.

5. I § 29, 1. pkt., indsættes efter »ejendommen«: »skifter status eller«.

6. Efter § 75 indsættes før overskriften »Kondemnering«:

»Påbud

§ 75 a. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for ejendomme, for hvilke kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. og § 89, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1 skal

- 1) skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, og
- 2) indeholde oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen

- 1) lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- 2) forlange, at ejendommen med henblik på afhjælpning af de kondemnabile forhold helt eller delvis skal afstås mod erstatning, jf. § 75 b, stk. 7, eller
- 3) ændre påbuddet til et forbud efter § 76.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen.

§ 75 b. Hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud efter § 75 a, stk. 1, undtagesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet.

Stk. 2. Udgifter til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger, som er godkendt af kommunalbestyrelsen, opdeles i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter.

Stk. 3. For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 4. For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 5. §§ 18 og 29 finder tilsvarende anvendelse for erstatning efter stk. 1-4.

§ 76. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

§ 78. ...

Stk. 5. Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, opgøres tilskuddet for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og salgsværdien efter kondemneringen. For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens værdi før og efter kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt., har dog ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.

Stk. 6. Erstatningsfastsættelse efter stk. 1 og § 75 a, stk. 4, nr. 2, kan af ejeren indbringes for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i lov om offentlige veje, inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 tilsvarende anvendelse.«

7. I § 76, *stk. 1*, indsættes efter 1. pkt.:

»Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger.«

8. § 78, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, opgøres tilskuddet for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem handelsværdien før og efter kondemneringen, dog maksimalt andelens pris fastsat efter § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter. For de andelshavere, hvor den til den andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens handelsværdi før og efter kondemneringen, dog maksimalt værdien fastsat efter beregningsreglerne i § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt i andelsboligforeningens vedtægter. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til et tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt., har dog ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.«

§ 78. ...

Stk. 6. Hvis særlige beregningsregler i andelsboligforeningens vedtægter fastsætter en lavere værdi af det kondemnerede, udmåles tilskuddet efter stk. 1 efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, hvis ikke kondemnerede lejligheder i andelsboligforeningen i det seneste år før forbuddet er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 5 fører til.

§ 82. Kommunalbestyrelsens udgifter til tilskud, erstatning og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme efter dette kapitel afholdes af kommunalbestyrelsen.

§ 83. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen, eller mindst 1/4 af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslutningen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indbringelse af kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1 og 2 for byfornyelsesnævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

§ 100. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om gennemførelse af denne lov samt om kommunalbestyrelsens ydelse af støtte, ansøgnings- og beslutningsprocedure, udbetaling og refusion, etablering og støtte til friarealer, fordeling af investeringsrammen samt regnskabsaflæggelse og revision efter reglerne i denne lovs kapitel 3-6.

9. § 78, stk. 6, ophæves.

Stk. 7-14 bliver herefter stk. 6-13.

10. I § 82, stk. 1, indsættes efter »erstatning«: », indgreb i bygningskonstruktioner«.

11. I § 83, stk. 1, indsættes efter »Kommunalbestyrelsens«: »eller boligkommissionens«.

12. I § 83, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »kommunalbestyrelsens«: »eller boligkommissionens«.

13. I § 100 ændres »investeringsrammen« til: »udgiftsrammen«.

§ 105. Ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder har pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller bygningsforbedringsudvalget at afgive oplysninger til brug for byfornyelsesvirksomheden, herunder om tilvejebringelse af erstatningsboliger og om kondemnering m.v. i medfør af denne lov.

Stk. 2. Hvis det skønnes nødvendigt for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter kapitel 6 om friarealforbedring eller efter kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum, har de i stk. 1 nævnte myndigheder til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse adgang til fast ejendom.

Stk. 3. Spørgsmål om, hvorvidt en oplysning efter stk. 1 eller adgang efter stk. 2 kan kræves, kan af ejere eller brugere indbringes for byfornyelsesnævnet.

§ 107. Med bøde straffes den, som

...

6) undlader at efterkomme et i medfør af § 76, stk. 1, eller § 77, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud,

14. I § 105 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner med henblik på at afgøre, om der er sundheds- eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5. Kommunalbestyrelsen foretager nødvendig retablering som følge af indgreb efter 1. pkt.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

15. I § 107, stk. 1, nr. 6, indsættes efter »i medfør af«: »§ 75, stk. 1,«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Til lovforslag nr. L 110. Skriftlig fremsættelse (12. marts 2008)

Velfærdsministeren (Karen Jespersen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v.)

(Lovforslag nr. L 110).

Lovforslaget indeholder en række tiltag, der har til formål at forbedre kommunernes muligheder for at gribe ind overfor de allerdårligste boliger, herunder boliger, som er ramt af skimmelsvamp og dårlige boliger i landets yderområder.

Forslaget indeholder følgende hovedelementer:

Udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer forhøjes fra 20 til 25 pct. af den samlede ramme til områdefornyelse på 50 mio. kr. med henblik på at understøtte regeringens målrettede indsats for udvikling af landdistrikterne.

Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger. Som et led i indsatsen for udvikling af landdistrikterne foreslås det at udvide muligheden for at give støtte til nedrivning af boliger, når bygningernes tilstand er meget dårlig, fra kun at omfatte udlejningsboliger til også at omfatte ejer- og andelsboliger.

Mulighed for at kondemnere tomme boliger. For at forhindre beboelse i kondemnabile ejendomme foreslås det at udvide kommunalbestyrelsernes mulighed for at forbyde beboelse i sådanne bygninger til at omfatte boliger, som står tomme.

Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare. Som led i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse foreslås det, at kommunalbestyrelsen får adgang til at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner ved afgørelsen af, om der foreligger kondemnabile forhold, f.eks. et skimmel-svampeangreb.

Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at give ejere påbud om at afhjælpe sundheds- og brandfarlige forhold i boliger, som alternativ til at nedlægge forbud mod beboelse.

Lovforslaget finansieres indenfor den eksisterende ramme til byfornyelse og giver således hverken anledning til statslige eller kommunale merudgifter.

Lovforslaget skønnes ikke at have EU-retlige aspekter.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.