

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Frederiksholms Kanal 27 F

1220 København K

Sendt pr. mail til: trm@trm.dk

Dato: 20. januar 2020

Sags ID: 407988

Lolland Kommune

Teknik- og Miljømyndighed

Postadresse

Teknik- og Miljømyndighed
Fruegade 7
4970 Rødby

Tlf.: 54 67 67 67

lolland@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson

Rie Christiansen
Byggeri og Ejendomme

richr@lolland.dk
Tlf.: 54676422

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer – anmeldeordning

Lolland Kommune takker for muligheden for at fremsende bemærkninger til udkast til lovforslaget om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer, herefter benævnt byfornylesloven.

Lolland Kommune har en meget aktiv boligpolitisk indsats i et forsøg på at højne niveauet for private udlejningsboliger i kommunen og forhindre, at der sker tilflytning til ejendomme med kondemnabile forhold både i forhold til sundhedsfarlige og til brandfarlige forhold.

Lolland Kommune har været fortalere for, at der lovgivningsmæssigt blev indført en form for anmeldeordning i et forsøg på at styrke kommunernes muligheder for at forhindre udlejningen i sundhedsfarlige boliger, da vi oplever, at de eksisterende regler i byfornylesloven ikke er tilstrækkelige til at gennemføre den nødvendige forebyggende indsats over for udlejning af boliger, som ikke egner sig hertil på grund af deres stand. Herunder er det kommunens ønske, at vi får værktøjer til at iværksætte en særlig indsats over for de udlejere, som gentagne gange har sager, om sundheds- og brandfarlige forhold i henhold til byfornyleslovens regler.

Vi vil derfor foreslå, at man i anmeldeordningen indtænker yderligere krav til udlejere, som ejer over 3 ejendomme. Aktiviteter af dette omfang må betegnes som et kommercielt formål, og derfor bør udlejere også anses for og behandles som professionelle udlejere.

For så vidt angår det konkrete lovforslag i dets nuværende form, ser Lolland Kommune det som en forbedring, men vurderer det ikke som tilstrækkeligt i forhold til vores problemstillinger. Lolland Kommune er bekymret for, at det ikke vil få den ønskede virkning overfor spekulativ udlejning af dårlige boliger, fordi boligen skal have stået tom et år, før anmeldeordningen træder i kraft. Kommunen har erfaring for, at visse typer udlejere samarbejder med en form for "viceværter", og det må forventes, at disse i samarbejde med udlejere vil skifte bopælsadresse mellem de ejendomme, som er i fare for at falde for etårs grænsen for ikke at have været udlejet. I forhold til bekæmpelse af den spekulative udlejning er Lolland Kommune derfor af den opfattelse, at etårs grænsen bør afskaffes eller som minimum forkortes væsentligt, i forhold til de professionelle udlejere som alene udlejer med et kommercielt for-

mål, da vi som kommune ellers ikke har mulighed for at foretage forebyggende indsats.

Vi skal derudover bemærke, at det er glædeligt, at der lægges op til en ordning, hvor det er frivilligt for kommunerne at indføre anmeldepligt.

I det konkrete lovforslag finder Lolland Kommune at det ikke konkret er beskrevet, hvad der skal ske inden for 30 dages fristen, udover at ejer skal anmelde til kommunen, at denne påtænker, at udleje ejendommen. At kommunen inden for de første 15 dage skal give ejer besked om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse, eller om der skal indhentes andre oplysninger.

Såfremt man fra lovgivers side har forestillet sig, at kommunerne inden for 30 dages perioden skal kunne nå at gennemføre en egentlig kondemnering, hvorved man forhindrer udlejning, kan det oplyses, at dette ikke i praksis vil være muligt. I forbindelse med gennemførelse af en kondemneringssag skal kommunen blandt andet varsle besigtigelsen med 14 dages frist. Denne frist kan man i henhold til lov om retssikkerhed ikke fravige. Ligeledes skal kommunerne gennemføre besigtigelsen af ejendommen og udtage prøver, eksempelvis skimmelpøvsprøver, som skal analyseres hos eksternt analysefirma, rapporter omkring konstaterede forhold skal udarbejdes, og der skal i henhold til forvaltningsloven ske partshøring om mulig påtænkt kondemnering, hvorefter kondemneringssagen i henhold til loven skal behandles af kommunalbestyrelsen.

Lolland Kommune er derfor af den opfattelse, at lovforslaget bør tilpasses, således at det præciseres, hvilken sagsbehandling der skal foretages inden for 30 dages perioden, idet vi mener, at det ud over varslingsfristen og den indledende besigtigelse alene vil være realistisk at nå at foretage følgende sagsbehandling:

- Godkende at boligen kan udlejes uden yderligere påkrævet kommunal sagsbehandling
- Betinget godkende boligen og give ejer mulighed for at indgå en frivillig aftale om udbedring af forhold af mindre væsentlige karakter, der ikke direkte har sundhedsmæssig indflydelse på fremtidig beboelse. Inden for perioden skal ejer acceptere, at boligen ikke bebos førend, at der er sket udbedring af forholdene. Inden der sker udlejning, bør der være krav til, at kommunen har godkendt udbedringen.
- Kommunen konkluderer, at man ikke kan udelukke at boligen har en sådan stand, at det kan være forbundet med sundheds- og/eller brandfare at bebo boligen, hvorfor der indledes en egentlig kondemneringssag i henhold til nuværende regler i byfornyelsesloven.

Alternativt vil kommunerne muligvis kunne benytte sig af muligheden for at nedlægges et § 80 forbud mod faktisk og retlig råden, men vi er bekendt med, at man fra lovgivers side oprindeligt ikke har tænkt forbuddet som en systematisk sagsbehandlingsmetode i forhold til kondemneringssager.

Vi har yderligere noteret os, at anmeldeordningen lægger op til at gælde for al udlejning, hvilket indebærer, at en ejendom, som tidligere har været benyttet som ejerbolig, altid vil blive omfattet af reglerne, såfremt den overgår fra at være ejerbolig til udlejningsbolig.

Lolland Kommune mener ligeledes, at man i lovforslaget bør forholde sig til, hvordan udlejning defineres, idet vi i praksis kan forestille os, at det kan blive et oplæg til diskussion, hvorvidt der har været tale om et lejeretligt forhold. Alternativt foreslår vi, at man udvider formuleringen til at lyde: "som ikke har været udlejet eller beboet inden for det seneste år".

I praksis har Lolland Kommune erfaring for, at det er vanskeligt at afgøre, hvorvidt der er sket tilflytning til en ejendom, og erfaringsmæssigt ser kommune og udlejere forskelligt på dette. Det vil derfor være glædeligt, hvis lovgiver forholder sig til dette i forbindel-

se med ændringen af byfornyelsesloven og opstiller klare retningslinjer for, hvordan man definerer tilflytning/beboelse.

Der er i det konkrete lovforslag specifikt beskrevet, at såfremt en lejer er indflyttet, uden at anmeldelsesordningen er overholdt, så vil lejer have krav på at få genhusning betalt af ejer. Det fremgår ikke, hvorvidt dette også gælder for indfasningsstøtten.

Vi finder, at der med lovforslaget kan forekomme en uheldig sammenblanding i sagsbehandling af vedligeholdelsesmangler i forhold til, om man sagsbehandler i henhold til byfornyelsesloven og/eller lejeloven, men vi tolker lovforslagets § 80 a, stk. 3 således, at såfremt kommunalbestyrelsen indbringer sagen for huslejenævnet, vil sagen blive stoppet i kommunalt regi, og sagen overgå til sagsbehandling i det lokale huslejenævn. Huslejenævnet vil dermed forventeligt opleve at få en del flere sager om vedligeholdelsesmangler, end de håndterer på nuværende tidspunkt.

I byfornyelsesloven er der p.t. en grænse, så kommunerne alene kan tilbyde bygningsfornyelse/frivillige nedrivninger til ejendomme, som er opført før 1960 og er væsentligt nedslidte. Man kunne forestille sig, at denne grænse i forbindelse med lovændringen blev ændret til ligeledes at være 40 år, som der lægges op til i anmeldeordningen.

Vi har noteret os, at man i lovforslagets bemærkninger gentager, at der er en kommunal forpligtigelse til at gennemføre tilsyn og kondemneringer af boliger, som er henholdsvis sundhedsfarlige og/eller brandfarlige, men at der ikke længere er mulighed for at opnå statslig refusion til opgaven i byer med over 4.000 indbyggere. Lolland Kommune vil ikke undlade at bemærke, at vi i de byer også har sager omkring sundheds- og brandfarlige bygninger, hvor der for udlejers side ikke er økonomi til at gennemføre istandsættelser, hvorfor vi forventer flere sager i henhold til byfornyelseslovens regler. Derfor vil vi bemærke, at vi mener, at grænsen på 4.000 indbyggere bør ophæves, således at de afsatte midler på landsbyfornyelsesrammen kan benyttes i hele kommunen. Alternativt kan vi foreslå, at man ændrer forudsætningerne i loven, således at de kommuner, som over en 10 års periode har oplevet en befolkningstilbagegang på over 5 %, bliver stillet anderledes, og kan benytte midlerne bredt i hele kommunen, idet befolkningsnedgangen oftest vil have medført et overskud af boliger, og oftest også have indvirket på antallet af mulige sundheds- og brandfarlige farlige boliger i hele kommunen.

Idet vi har store boligsociale udfordringer, skal Lolland kommune i øvrigt opfordre til, at Staten også fremadrettet afsætter puljemidler til Landsbypuljer.

Lolland Kommune stiller sig i øvrigt gerne til rådighed for en arbejdsgruppe, som kan arbejde med lovforslaget, så vi kan få skabt værktøjer, som fremadrettet kan betyde, at alle borgere får mulighed for at bo i gode og sunde boliger.

Med venlig hilsen

Holger Schou Rasmussen
Borgmester
Lolland Kommune

Bjarne Hansen
Direktør
Lolland Kommune