

Enhed
Bygge- og Bolig-
lovgivning

Sagsnr.
2021-7463

Dato
31-01-2022

Høringsnotat - lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om boligforhold (Økonomisk støtte til styrket indsats i bymidter og kommunal udlejning af fast ejendom)

Høringsnotat til forslag til lov ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om boligforhold (Økonomisk støtte til styrket indsats i bymidter og kommunal udlejning af fast ejendom).

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 12. januar 2022 til 26. januar 2022.

Lovforslaget har været sendt i høring hos:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, Danske Studerendes Fællesråd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendom Danmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Ærø Kommune.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar fra følgende høringsparter:

Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere og KL.

Herudover er der modtaget høringssvar fra følgende:

Lejernes Retshjælp, Randers Kommune, Slots- og Kulturstyrelsen og Tønder Kommune.

Høringssvarene offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene. Der er herudover foretaget mindre ændringer af sproglig og lovteknisk karakter.



3. Bemærkninger til forslaget

Generelt til lovforslaget

Danske Studerendes Fællesråd bemærker, at de ser meget positivt på lovforslaget og bemærker, at dette vil medføre, at dimittender får en bedre mulighed for at blive tilknyttet et lokalsamfund i landdistrikts- og økommuner. Herudover bemærkes det, at tiltaget reelt vil udvide mulighederne for dimittender, der vil bosætte sig uden for de store byer frem for en udflytning af uddannelser.

Danske Udlejere tiltræder, at der etableres gunstige regler for ejere af udlejningsboliger i de dele af landet, som har behov for tilflyttere.

KL takker for lovforslaget og bakker overordnet op om begge de foreslåede lovændringer. KL bemærker endvidere, at det er positivt, at der også kan gennemføres byfornyelse i handelsbyerne. Levende bymidter er både af betydning for byerne selv, såvel som for landdistrikter mm. i byernes opland. KL ser derfor gerne mulighed for at kunne understøtte levende bymidter i både større og mindre byer. KL finder det tillige positivt, at der gives hjemmel til, at kommunerne kan vælge at udleje boliger midlertidigt, såfremt det vurderes at kunne fremme bosætning og udvikling i lokalområdet.

Lejernes Retshjælp finder det beundringsværdigt, at lovforslagets formål er at forsøge at give kommunerne bedre vilkår til at skabe en positiv befolkningstilvækst i primært landdistrikts- og økommunerne.

Randers Kommune ser meget positivt på muligheden for at kunne indrette bopælsboliger i kommunens byer og landsbyer og bemærker, at forslaget understøtter eksisterende initiativer og kan kombineres med andre byfornyelsestyper. Randers Kommune ser også meget positivt på muligheden for at arbejde med byer, som oplever butiksdød i bymidten.

Slots- og Kulturstyrelsen finder lovforslaget perspektivrigt med henblik på at sikre, bevare og udvikle nogle af landets historiske bymidter.

Tønder Kommune imødeser ændringsforslaget til især punktet om kommunal udlejning af fast ejendom.

Lovforslagets § 1:

Randers Kommune bemærker vedrørende lovforslagets § 1, at i Randers Kommune vil størrelsen på byer, som på nuværende tidspunkt ser ud til at kunne komme i betragtning, være en udfordring, idet byer af den størrelse ikke findes i kommunen. Randers Kommune opfordrer til, at også mindre byer med under 4.000 indbyggere får mulighed for at søge støtten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet anerkender, at byer uden for størrelsesordenen 4.000-20.000 indbyggere ligeledes kan opleve, at bymidterne er udfordrede, men det har været ønsket politisk at målrette midlerne i denne pulje til byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere, da det er vurderet, at det ofte er byer i denne størrelsesorden, som kæmper med, at bymidterne er under pres.

Ministeriet vil samtidig bemærke, at byer med færre end 4.000 indbyggere har mulighed for at opnå støtte fra Landsbyfornyelsespuljen, hvor midlerne kan anvendes generelt efter de almindelige regler om bygningsfornyelse i byfornyelsesloven.



Slots- og Kulturstyrelsen bemærker vedrørende lovforslagets § 1, at det anbefales, at der i den kommende bekendtgørelse lægges vægt på, at byfornyelsesmidlerne i særlig grad kommer de fredede og bevaringsværdige bygninger samt de værdifulde kulturmiljøer til gode.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er hensigten, at det vil være op til kommunerne at vurdere, hvilke indsatser der er mest hensigtsmæssige at foretage i de enkelte byer. Den foreslåede ordning udelukker ikke, at kommunerne kan foretage indsatser, der også omfatter fredede og bevaringsværdige bygninger.

Formålet med indsatserne skal være at styrke bymidterne, med henblik på at gøre bymidterne mere attraktive i forhold til bl.a. at åbne nye butikker og servicefunktioner. Det vil i den forbindelse være op til kommunerne at fastslå, i hvilket omfang indsatserne skal omfatte fredede og bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer.

Lovforslagets § 2:

Danske Studerendes Fællesråd opfordrer til, at de studerende inddrages i overvejelserne vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1. Hertil henvises der til, at det er uklart, hvorvidt lejemålene vil kunne anvendes under studerendes uddannelseselementer såsom praktik og projektforløb.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget ikke er til hinder for, at kommunalbestyrelsen udlejer lejemålene til studerende under uddannelsesforløb i kommunen. Det er dog hensigten med ordningen, at lejemålene udlejes til borgere, herunder studerende, der overvejer at flytte til den pågældende kommune, idet formålet med ordningen er at tiltrække tilflyttere. Ordningen ikke er tiltænkt som almindelig boligudlejningsvirksomhed. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Danske Udlejere bemærker, at disse gunstige regler ikke alene skal tillægges en enkelt udlejer på boligmarkedet. Der foreslås i denne forbindelse, at de samme lejeretlige forhold, som tillægges kommunen, tilsvarende skal tillægges andre udlejere i samme områder.

Det bemærkes endvidere, at ministeriet bør overveje, om en ændring af boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse tilsvarende kan tiltrække tilflyttere til de af lovforslaget omfattede områder, da kvaliteten af lejeboligerne derved vil blive forbedret ved renovering / istandsættelse for private midler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslagene ikke imødekommes, idet formålet med lovforslaget er at indføre hjemmel til kommunal udlejning af fast ejendom i en tidsbegrænset periode, således at kommunerne får redskaber til at tiltrække tilflyttere. Det er ikke hensigten med lovforslaget at etablere en generel mulighed for tidsbegrænset udlejning. Det er endvidere ikke hensigten at ændre de gældende reglerne om lejens fastsættelse.

KL bemærker endvidere, at der i nogle dele af landet i dag er private og borgerdrevne initiativer, der søger at fremme bosætning gennem forskellige tiltag, herunder bosætningshuse. Kommunerne kan ikke efter gældende lovgivning yde økonomisk støtte til sådanne initiativer. En hjemmel til, at kommunerne kan vælge at give økonomisk støtte eller lånegaranti til borgerdrevne bosætningshuse m.v., kunne således supplere den foreslåede model.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslagets § 2 udspringer af beslutningsforslag nr. B 118 fremsat den 12. januar 2021 af Socialistisk Folkeparti om lovhjemmel til, at landdistrikts- og økommuner kan drive bosætningshuse. Det er således formålet med lovforslagets § 2 at indføre hjemmel til kommunal udlejning af fast ejendom. Ministeriet vil dog notere KLs forslag om kommunal økonomisk støtte til private bosætningshuse og vil i fremtiden overveje, hvorvidt der skal etableres hjemmel hertil. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Lejernes Retshjælp bemærker vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1, at de midler, som skal afsættes og bruges af de enkelte kommuner i deres effektuering og opstart af reel udlejning af lokaler til beboelse, findes væsentligt at overstige den ønskede effekt i henhold til hovedformålet som nævnt indledningsvist i lovforslaget.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget ikke indebærer afsætning af midler til lovforslagets § 2, nr. 1, vedrørende kommunal udlejning af fast ejendom. Lovforslagets § 2, nr. 1, indebærer alene etablering af en hjemmel til kommunal udlejning af fast ejendom i en tidsbegrænset periode med henblik på at tiltrække tilflyttere. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Lejernes Retshjælp bemærker vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1, at det formentligt vil være spild af ressourcer at effektuere og etablere en kommunal udlejningsdrift. Det bemærkes hertil, at lejeperioden på maksimalt 6 måneder er for kort, og der henvises i denne forbindelse til, at det typisk vil indebære flytteudgifter for den enkelte borger ved flytning fra en kommune, der evt. geografisk befinder sig langt fra de af lovforslaget omfattede kommune, samt det kan medføre andre problemstillinger for den tilflyttende vedrørende fx jobmuligheder, børnepasning, osv. i lejeperioden.

Tønder Kommune bemærker vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1, at erfaringer fra Tønder Kommune viser, at der kan være behov for, at den øvre grænse for udlejningsperioden fastsættes mellem 6-12 måneder. Dette begrundes med, at når en borger flytter fra sin bopæl til en ny bolig og nyt område, vil der altid være en tid, hvor borgeren skal lade hverdagen og rutinen indfinde sig.

KL bemærker vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1, at den foreslåede udlejningsperiode af bosætningshusene på højst 6 måneder kan være kort tid for tilflyttere, der, evt. i forbindelse med et jobskifte, skal opnå kendskab til lokalområdet, inden der træffes valg om længerevarende bosætning. Boligmassen i dele af landet, hvor initiativet ofte vil være relevant, kan bestå af få lejeboliger og en stor andel ejerboliger, hvilket har betydning for den tid, det tager at overtage en ny bolig.

Danske Studerendes Fællesråd bemærker, at lejeperioden på højst 6 måneder kan være for kort, idet der konkret kan være behov for en ekstra måned i lejemålet i forbindelse med overgangen til en permanent bolig i kommunen. Danske Studerendes Fællesråd opfordrer derfor til, at der indføres en dispensationsmulighed for kommunerne, således at kommunerne kan dispensere fra den lovbestemte øvre grænse for lejeperioden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget § 2 udspringer af beslutningsforslag nr. B 118 fremsat den 12. januar 2021 af Socialistisk Folkeparti om lovhjemmel til, at landdistrikts- og økommuner kan drive bosætningshuse. Herudover



bemærkes det, at kommuner har efterspurgt denne hjemmel, samt at den af lovforslaget omfattede ordning har været afprøvet af en kommune med succes. Endvidere skal det bemærkes, at forslaget vedrørende en dispensationsmulighed ikke imødekommes, da det vurderes, at det er hensigtsmæssigt for kommunerne at have en lovbestemt begrænsning af lejeperiodens længde at henholde sig til, samt at ordningens formål tilsiger, at der skal være klarhed over lejeperiodens ophør. *Indenrigs- og Boligministeriet* imødekommer dog en ændring af lovforslaget, således at lejeperiodens øvre grænse ændres fra 6 til 12 måneder. Det er fortsat hensigten, at udlejningen ikke får karakter af permanent boligudlejning, og det er ministeriets vurdering, at en forlængelse af lejeperioden til 12 måneder fortsat er i overensstemmelse hermed.

Lejernes retshjælp bemærker ydermere vedrørende lovforslagets § 2, nr. 1, at der i lovforslaget ikke er et klart svar eller stillingtagen til, hvorvidt det er kommunen og dens ansatte, der i praksis selv skal varetage udlejningsopgaverne, herunder om disse opgaver evt. skal udbydes til private administrationsselskaber, og i hvilket omfang der i så fald gælder en pligt for de enkelte kommuner til at udbyde opgaven offentligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at det overlades til kommunalbestyrelserne at tilrettelægge, hvorvidt og hvordan ordningen skal anvendes. Hvorvidt udlejningsopgaven skal i offentligt udbud i tilfælde af, at kommunerne anvender private administrationsselskaber, vil følge af de almindelige udbudsregler. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Lejernes Retshjælp bemærker endeligt, at det er uklart, i hvor stort omfang kommunerne skal tjene penge på udlejningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at lejemålene skal udlejes på markedsvilkår, samt at lejen skal anvendes til at dække omkostningerne for lejemålene. Det er ikke hensigten, at lejemålene får karakter af boligudlejningsvirksomhed. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.