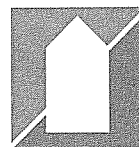


Sendt pr. mail til: [bypolitik@mbbl.dk](mailto:bypolitik@mbbl.dk), [bilun@mbbl.dk](mailto:bilun@mbbl.dk) og [arp@mmbbl.dk](mailto:arp@mmbbl.dk)  
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K



21. oktober 2014  
Ref: toc

Adm. direktør  
Torben Christensen  
Telefon +45 33 12 03 30  
[toc@ejendomsforeningen.dk](mailto:toc@ejendomsforeningen.dk)

## Høringssvar til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer j.nr. 2013-3964

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i mail af 2. oktober 2014 anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til Forslag til Lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by).

I den anledning skal Ejendomsforeningen Danmark meddele, at i lyset af at der er tale om en meget beskeden pulje på ikke over 80 mio. kr. til gennemførelse af byfornyelsesprojekter, samt opkøb og nedrivning af boliger og erhvervsjendomme i mindre byer med under 10.000 indbyggere, har vi ingen bemærkninger til lovforslaget.

Det forudsættes i den forbindelse, at lovforslaget ikke ændrer på private udlejeres, andelsboligforeningers og ejerforeningers mulighed for at søge om støtte til byfornyelse efter gældende regler.

Venlig hilsen

Torben Christensen

Adm. direktør

**Fra:** Karina Nicolaisen [kni@mbbl.dk]

**Sendt:** 21. oktober 2014 14:36

**Til:** Carsten Abild

**Emne:** Høring vedr. byfornyelsesloven

## "2.8. Særligt om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til istandsættelse af nedlidte forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse til en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Ved fredede og bevaringsværdige bygninger kan støtten dog forhøjes til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter. Det er regeringens opfattelse, at det skal være attraktivt at bo og arbejde i alle områder i Danmark. Forsamlingshuse udgør ofte en vigtig del af nærmiljøet i de små samfund. De fungerer som landsbyens kulturhus og et hjemsted for aktiviteter, som samler den lokale befolkning. Forsamlingshusene er med til at gøre det attraktivt at bo i landsbyer og landdistrikter og dermed fastholde bosætningen i disse områder. En stor del af Danmarks forsamlingshuse i landsbyer og landdistrikter er imidlertid i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og er i fare for at forsvinde. For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og derved understøtte bosætningen i lokale områder foreslås det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan yde støtte til samtlige støtteberettigede udgifter, hvor istandsættelse ellers ikke kan gennemføres, f.eks. fordi det ikke er muligt at fremskaffe den nødvendige egenfinansiering, uanset at der opnås støtte fra anden side. Forslaget om bedre støttemuligheder til forsamlingshuse skal i øvrigt ses sammen med muligheden, som allerede eksisterer i dag, for, at flere mindre byer går sammen om at drive et forsamlingssted i fællesskab."

Høringssvar fra Landsforeningen Landsbyerne i Danmark:

"Intet andet land har som Danmark sine mange forsamlingshuse, bygget og drevet af landbefolkningen. I mere end 125 år har forsamlingshusene været landsbysamfundenes dagligstue. De gamle huse har dannet en naturlig ramme om utallige aktiviteter og det folkelige fællesskab. Forsamlingshusenes stolte historie er formet af ildsjæle, der lod sig inspirere af tiden, og som satte sig uudslettelige spor i lokalsamfundene og i samfundsudviklingen. Forsamlingshusene har været en altafgørende inspirationskilde for den folkelige kultur og for demokratiets udvikling. En rolle som forsamlingshusene også har i 2014. Men desværre kniber det med økonomien for flere og flere af de gamle huse. Forsamlingshusbestyrelserne har ikke penge til store og nødvendige investeringer, så som nyt tag, nye vinduer, indendørs renovering, effektivt varmeanlæg, gode sanitære forhold, nyt køkken osv. Derfor støtter Landsbyerne i Danmark afsnittet i byfornyelsesloven om forsamlingshuse og bygninger med tilsvarende anvendelse.

Carsten Abild

Strandvejen 50

5450 Otterup

Landsbyerne i Danmark (formand)

Med venlig hilsen

---

**Karina Nicolaisen**

Kontorfunktionær, Bypolitik



Beskrivelse: Beskrivelse:

Beskrivelse: Beskrivelse:

mbbl-logo-midlertidigt (2)

MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER, GAMMEL MØNT 4, 1117 KØBENHAVN K

Mail: [kni@mbbl.dk](mailto:kni@mbbl.dk)

Tlf: 41 71 78 23



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Fysik

15-10-2014

Sagsnr.

2014-0206789

Dokumentnr.

2014-0206789-3

### **Høringssvar fra Københavns Kommune til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Københavns Kommune vurderer overordnet, at det nye lovforslag har en række anvendelige og efterspurgte tiltag, men at der grundlæggende mangler sammenhæng mellem mål og middel.

Med udgangspunkt i en analyse af udviklingen i Danmark, hvor befolkningsforskydningen fra land til by sætter *både* land og by under pres, erklærer ministeriet, at det er målsætningen at løfte de boligsociale forhold begge steder. Københavns Kommune anerkender og understøtter, at byfornyelse skal kunne bruges både i land og by, og at den både skal have fleksibilitet, som oftest kræves på landet, og håndfaste værktøjer som oftest skal bruges i byen.

Hvis begge forhold, som kræver lige stor fokus, skal blive en succes - skal det ikke blive en kamp mellem by og land om midlerne.

Ændringsforslagene afspejler dog først og fremmest et stigende fokus på de mindre byers problemstillinger. Flere midler reserveres til områdefornyelser i de mindre byer, de nye muligheder for at forhøje støtten til ejer- og andelsboliger samt muligheden for at støtte forsamlingshuse i de mindre byer resulterer i en nødvendigvis lavere byfornyelsesaktivitet i København.

København har fortsat landets suverænt største byfornyelsesbehov. Der er eksempelvis ca. 300 karreer svarende til 110.000 beboere, der mangler fælles gårdhaver og 11 % af de københavnske boliger er uden bad og toilet sammenlignet med 4 % i resten af landet (se faktaark). Byen vokser, boligmarkedet bliver presset og tilflytningen er præget af unge med lav indkomst.

Som ministeriet påpeger, er det både land og by, som er udfordret af de forandringer, der sker i Danmark. Københavns Kommune vil derfor opfordre ministeriet til at foretage ændringer af byfornyelsesloven, der skaber en mere ligelig fordeling af midler mellem land og by, samt

#### **Område- og Byfornyelse**

Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

E-mail  
chrand@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk

at ministeriet og ministeren arbejder for at udvide statens samlede byfornyelsesramme.

Konkret har Københavns Kommune følgende kommentarer:

### **1) De nye områdedefinitioner**

Københavns Kommune vurderer, at de nye områdedefinitioner (§ 3) samt prioriteringer af refusion hertil (§ 6) sammen med forslaget om at afsætte yderligere 20 mio. kr. til områdefornyelse samlet set er en positiv ændring for Københavns Kommunes områdefornyelsesindsats.

Det er dog problematisk, at de ekstra midler til områdefornyelsesindsatsen finansieres indenfor statens byfornyelsesramme. Det vil selvfølgelig have indvirkning på bygningsfornyelsesindsatsen og dermed boligmassens standard, en effektiv klimatilpasning og energirenoveringsniveauet i København.

Københavns Kommune er enig i ministeriets analyse af, at der er behov for at se bredere på behovet for områdefornyelse og mener, at det tilgodeser et stort behov, at der fremover er reserveret midler til "Nye re boligområder med store sociale problemer". Herved styrkes kommunens mulighed for at løfte de udsatte byområder, som ofte har komplekse udfordringer, der går på tværs af de forskellige ejerformer. Det er helt afgørende, at en områdefornyelsesindsats muliggøres i by- og boligområder med blandede ejerformer.

Kommunen vil dog fortsat opfordre ministeriet til at vurdere bygningsfornyelsesbehovet som et væsentligt kriterium, når ansøgninger til kategorien "*Nedslidte byområder i større byer med flere end 10.000 indbyggere*" prioriteres. Københavns Kommune er den kommune i landet med det største behov for byfornyelse og i løbet af årene har kommunen opbygget metoder til at skabe synergi mellem bygningsfornyelse og områdefornyelse, der sikrer, at byområdet for alvor løftes. Denne synergi i den samlede byfornyelsesindsats – fra boligen over karreen til kvarteret – finder Københavns Kommune meget vigtigt at bevare, og derfor bør bygningsfornyelsesbehovet fortsat vægtes i udvælgelsen af områder.

### **2) Klimasikring**

Kommunen er meget positiv over for, at *klimatilpasning* tilføjes som indsats i områdefornyelserne (§ 6, stk. 4). Ligeledes opfordres mini-

steriet til, at tilsvarende bestemmelser indføres i kapitlet om friarealer (§ 40). Herved kan Københavns Kommunes indsats med klimatilpasning i gårdhaverne styrkes.

### **3) Øget støttemuligheder**

Københavns Kommune bakker op om muligheden for at kunne støtte ejendomme, der er opført i 1950'erne (§ 8 og § 21). Københavns Kommune tilslutter sig desuden ændringsforslaget om, at kommuner kan tage stilling til, om man vil tinglyse tabsdeklarationer i sager, hvor der gives mindre støtte (§ 18).

Forslaget om, at tilskudsloftet sættes op for andelsboliger og ejerforeninger (§§ 27-28) vil skabe mulighed for en mere målrettet indsats også i København særligt i forhold til nedslidte andelsboligforeninger, installationsmangler og energi. Muligheden for at øge støtten kombineret med den reducerede ramme til bygningsfornyelse og friarealforbedring vil dog resultere i en uhensigtsmæssig stor reduktion af den samlede byfornyelsesaktivitet.

Staten opfordres derfor til at øge midlerne til byfornyelse ved at tilføre nye midler eventuelt som øremærkede midler til bygningsfornyelse og friarealforbedringer i områdefornyelser også i større byer, frem for at reducere midlerne for at kunne finansiere områdefornyelserne. En reduktion af midlerne til bygningsfornyelse og friarealforbedringer vil både have negative boligsociale og miljømæssige konsekvenser i København.

### **4) Yderligere ønsker til konkrete ændringer**

I forhold til den ekstraordinære bygningsfornyelsesramme som tildeles områdefornyelserne, ønsker Københavns Kommune, at udgiftsrammen til bygningsfornyelse skal kunne anvendes udover 3 år. Dette skyldes, at erfaringerne med bygningsfornyelse i de udsatte byområder viser, at det ofte tager længere tid at mobilisere de lokale kræfter i disse områder af byen sammenlignet med andre områder. Effekten af de ekstraordinære midler vil således være større med længere tid til at udmønte dem. Samtidig vil synergien i indsatserne under byfornyelsen styrkes.

Kommunen opfordrer endvidere til, at genindføre den tidligere bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer og fælleslokaler i friarealet for ejendomme bestående af én matrikel. En række københavnske karréer

består af én matrikel. Ejendommene ejes som hovedregel af andelsboligforeninger, der ikke selv har økonomisk mulighed for at løfte opgaven med at forbedre friarealforholdene.

Med venlig hilsen

Anders Møller  
Serviceområdechef



20-10-2014

Sagsnr.

2014-0206789

Dokumentnr.

2014-0206789-3

Sagsbehandler

Christian Kahr Andersen

### **Faktaark: Status på byfornyelsesbehovet i København**

- **Store udfordringer med segregering:** Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter offentliggjorde i marts 2014 analysen "Segregering i de fire største danske byområder". Analysen konkluderer, at segregeringen i Danmarks fire storbyområder har været stigende i perioden 1985-2011. Ifølge analysen indtager hovedstadsområdet en særrolle som det mest segregerede byområde.
- **Stort bygningsfornyelsesbehov i København:** København har en langt lavere boligstandard end resten af landet. Antallet af boliger uden basale forhold som toilet og bad er 3 gange så højt i København som i resten af landet. Tallene viser, at beboerne i lejligheder uden toilet har en indkomst, der er 25 % lavere end gennemsnittet – og boligerne i København er små sammenlignet med resten af landet.

#### **Lavere gennemsnitlig indkomst i København:**

- Den gennemsnitlige indkomst i Københavns Kommune er ca. 272.000 kr. om året.
- I hele Danmark er den gennemsnitlige indkomst ca. 283.000 kr. om året.

#### **Flest små boliger i København:**

- 31 % af de københavnske boliger er under 60 m<sup>2</sup>.
- 10 % af boligerne i resten af landet er under 60 m<sup>2</sup>.

#### **Boliger uden toilet og bad:**

- 11 % af de københavnske boliger mangler toilet eller bad.
- 4 % af boligerne i resten af landet mangler toilet eller bad eller centralvarme.

- 1,8 % af den københavnske boligmasse mangler toilet i lejlighederne.
- 0,8 % af boligerne i resten af landet mangler toilet i lejlighederne.

- ca. 31.000 lejligheder i Københavns Kommune mangler bad i lejligheden.
- Heraf mangler ca. 4.000 lejligheder også toilet (har toilet på bagtrappen).

- Den gennemsnitlige indkomst for beboere i lejligheder, der mangler toilet er 202.000 kr. om året, dvs. 25 % lavere end gennemsnittet i København og 30 % lavere end landsgennemsnittet.

#### **Område- og Byfornyelse**

Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

E-mail  
chrand@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk



**Ikke renoverede gårde:**

- Der er stadig ca. 300 karreer, som ikke har fælles gårdhaver.
- Disse karreer indeholder i alt ca. 60.000 lejligheder med ca. 110.000 beboere.



## Høring ifbm. ændringsforslag til lov- bekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014 i lov om byfornyelse og udvikling af byer

21. oktober 2014

Sagsbehandler:

Dok.nr.: 2014/0030317-1

**By- og miljøområdet**

Bygge- Plan- og Miljøafdelingen

### Udkast til høringssvar

**Indledningsvis:** Ministeriet har sendt dette lovforslag i høring med en frist på 14 dage, på grund af en fejl i ministeriets udsendelse. Det er en dybt urealistisk frist at arbejde ud fra, og reelt bevirker det, at kommunen ikke har mulighed for at fremsende et hørings-svar til lovforslaget. Dette skyldes, at høringssvar fra Frederiksberg Kommunes By- og Miljøområde skal politisk behandles i to forskellige politiske udvalg, hvorfor vores proces ikke kan rummes indenfor den af ministeriet fastsatte uforholdsmæssigt korte frist.

Dette høringssvar er udarbejdet af forvaltningen, og indsendes derfor med forbehold for udvalgenes godkendelse d. 17/11, hvilket er en nødvendig betingelse for vores hørings-svar.

### Udkast til høringssvar

I Frederiksberg Kommune har vi en god tradition for at skabe områdefornyelse og byfor-nyelser. De helhedsorienterede områdeforner med fokus på fornyelse af både fysiske, kulturelle og sociale aspekter af et konkret område, oplever kommunen som virknings-fulde. Frederiksberg Kommune har på nuværende tidspunkt tre igangværende område-fornyelser. Byfornyelse er særligt udbredt på Frederiksberg, og som strategisk værktøj har det i høj grad bidraget til en forbedring af Frederiksbergs boligmasse såvel som de grønne gårdmiljøer. Frederiksberg Kommune prioriterer hvert år bygningsfornyelse på baggrund af byfornyelsesloven højt.

Frederiksberg Kommune er generelt meget tilfreds med de støttesummer, vi har modta-get, og oplever generelt rigtig godt samarbejde og god sparring med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Nedenfor følger en række konkrete og generelle bemærkninger til ændringsforslaget til lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

**4. § 6, stk. 2 om tilsagn til refusion til nyere boligområder:** Halveringen af rammen er problematisk for byer, med større moderne boligområder med fysiske og sociale problemer. Der er for ikke så længe siden ligeledes skåret i midlerne fra Landsbyggefonden til etablering af boligsociale helhedsplaner. I Frederiksberg Kommune oplever vi at kombinationen af landsbyggefondsmidler og byfornyelsesmidler skaber gode resultater, og vi oplever, at særligt områdefornyelser er gode supplerende redskaber til at løfte denne type boligområder. Vores bekymring er, at vi kan få svært ved at løfte disse områder, når der skæres så kraftigt i et af vores vigtigste redskaber.

**10. § 8, stk.1, nr. 2: Ændring af årstal fra 1950 til 1960:** Frederiksberg Kommune er positive overfor denne ændring, fordi bygninger fra før 1960, som er væsentlig nedslidte, også kan få støtte til bygningsfornyelse.

**14. § 27:** Positive for at støtten til ejer- og andelsboliger ændres fra en fjerdedel til halvdelen. Det er dog stadig vigtigt, at der kan sondres mellem fredede og bevaringsværdige bygninger som i dag.

**Generelt betragtet** er Frederiksberg en tæt by med blandede boligtyper. Det kunne være en oplagt mulighed, hvis man fremadrettet kunne søge byfornyelsesmidler til etablering af områdefornyelser på baggrund af flere typer af by-/boligområder.

De nuværende kriterier for udvælgelse er meget byfornyelsesorienterede, og det er en relevant overvejelse at gøre sig, om der kunne åbnes op for andre typer kriterier. Vi finder det rigtig positivt, at lovforslaget lægger op til, at man også kan søge refusion for særlige foranstaltninger til klimatilpasning, men med de særlige udfordringer mange byer står over for i forhold til klimatilpasning, kunne det være relevant at overveje at gøre det til et decideret kriterium.

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

Her på Frederiksberg, men også i mange yderområder, forsøger vi at etablere meningsfulde samarbejder med erhvervslivet. Vi kan og vil ikke yde regulær erhvervsstøtte, men det kunne være interessant, hvis loven åbnede op for måder, hvorpå vi kan arbejde mere aktivt med det og fx understøtte iværksætteri og socialøkonomiske virksomheder.

Samarbejdet med erhvervslivet er lidt svært, fordi det ikke er refusionsberettiget. Kan det gøres muligt at støtte erhvervslivet ifht. fx vidensdeling, netværk, etc., så det bliver attraktivt at være i området, også som fx lille virksomhed?



j. nr. 2013-3964.

d. 21. oktober 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4 ·  
1117 København K ·  
T +45 33 92 29 00 ·  
E mbbl@mbbl.dk · www.mbbl.dk

[bypolitik@mbbl.dk](mailto:bypolitik@mbbl.dk) med  
kopi til bilun@mbbl.dk og arp@mbbl.dk

**Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer** (Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by)

Hermed fremsendes Lejernes LO's kommentarer til udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Lejernes LO kan ikke acceptere, at midlerne til støtte af bygningsfornyelsen nedskæres. Den omlægning af midlerne, ministeren forslår, betyder, at lejerne i storbyerne, trods et dokumenteret væsentligt behov, ikke mere kan få den samme støtte til badeværelse eller toilet i lejligheden.

Det er skuffende, at regeringen på denne måde lader de indkomstmæssigt svageste borgere i stikken.

Det er ligeledes skuffende, at når regeringen beslutter at ændre byfornyelsesloven, undlader man at lytte til de krav, som lejerbevægelsen har til en bedre og mere effektiv byfornyelseslov.

Lejernes LO ønsker, at lejernes rettigheder i byfornyelsen genoprettes. Lejerne har siden 2003 ikke haft ret til individuelt eller kollektivt at veto et byfornyelsesprojekt. Lejerne er fuldstændig underkastet udefra kommende eksperters vurdering, ejers kalkulationer og kommunens planer. Det er det der populært hedder byfornyelse fra oven, - hen over hovedet på beboerne.

Det er beskæmmende, at forslaget ikke indeholder en mulighed for støtte til, at lejerne kan antage en partsrådgiver, som specielt skal vare tage lejernes mening og interesser i forbindelse med et byfornyelsesprojekt.

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

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 <sup>4</sup> 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

undrer Lejernes LO, at i projekter, hvor lejeren risikere at skulle flytte, genhuses, eller have en midlertidig bolig andetsteds og hvor lejlighederne og ejendommen gennemgribende ombygges, - der giver loven ikke lejerne mulighed for en uvildig partsrådgiver.

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

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

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

Mvh

Helene Toxværd, formand  
Lejernes LO

**SENDES PR. E-MAIL**

Den 21. oktober 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrik-  
terDirekte telefon 82 32 24 02  
Direkte mail 20 11 25 80Gammel Mønt 4  
1117 København K**Udkast til forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer - j. nr. 2013-3964**

Idet jeg henviser til ministeriets brev af den 2. oktober då., følger hermed BvB's kommentarer til det fremsendte udkast til det ovennævnte lovforslag.

BvB har noteret sig, at en gennemførelse af lovforslaget vil bevirke en reduktion af den samlede bygningsfornyelsesaktivitet med et færre antal sager til følge.

På den baggrund vil BvB derfor gerne henlede opmærksomheden på, at Kommunernes Landsforening (KL) i foråret dokumenterede, at der fortsat består et stort behov for bygningsfornyelse i relation til installationsmangler.

KL's undersøgelser har påvist, at 3,4 % af boligerne i Danmark – svarende til ca. 90.000 boliger – mangler bad, wc og/eller køkken. København og Frederiksberg har den største andel af boliger med disse installationsmangler, idet antallet udgør henholdsvis 8,5 og 8,2 %. I København er der således hele 25.000 boliger, som enten mangler bad, wc og/eller køkken.

Dernæst vil vi gerne fremhæve det positive i, at lovforslaget med en bindende udgiftsramme skaber grundlaget for en forbedret udnyttelse af hele rammesystemet.

Endelig hilser BvB iværksættelse af den foreslåede særlige vejledningsindsats overfor kommunerne velkommen, og BvB indgår meget gerne i en nærmere dialog med ministeriet om, hvorledes BvB vil kunne bidrage til at kvalificere denne vejledningsindsats.

Venlig hilsen

Paw Engsbye Rasmussen  
Vicedirektør, advokat



---

## ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'  
Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4, 2  
1117 København K  
E-mail: mbbl@mbbl.dk  
J. nr. 2013-3964

17. oktober 2014

### **Vedr. høring vedr. lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Akademisk Arkitektforening takker for det fremsendte materiale om høring vedr. lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

#### **Generelle bemærkninger**

Arkitektforeningen er positiv over for lovforslagets overordnede hensigter. Arkitektforeningen finder det positivt, at regeringen har gode boliger og bedre byer som et højt prioriteret område, og at regeringen har et mål om at vores byer skal være bæredygtige – socialt, miljømæssigt og økonomisk.

For at sikre en større miljø- og klimamæssig bæredygtighed mener Arkitektforeningen, at energirenovering bør indgå i langt de fleste bygnings- og områdefornyelser. Når der alligevel skal foretages et bygningsarbejde, er det let også at foretage energirenovering, mens tilskyndelsen til energirenovering er svagere, hvis den skal foretages for sig selv.

Det er vigtigt at det prioriteres højt at tilvejebringe midler til at imødegå udfordringerne i den igangværende omstillingsproces, hvor der foregår en større befolkningsforskydning og skellene mellem by og land bliver stadig større.

Denne omstillingsproces skaber komplicerede problemstillinger, og der findes ikke én enkelt skabelon som landets 98 kommuner kan bruge. Derfor foreslår Arkitektforeningen, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) som supplement til de allerede lancerede initiativer og redskaber, som er beskrevet i Regional- og Landdistriktpolitisk redegørelse 2014, overvejer at supplere med en opfordring til at landets kommuner udarbejder en arkitekturpolitik. En sådan vil både kunne fungere som et overordnet planlægningsværktøj der kan koordinere arbejdet i kommunernes forskellige forvaltninger, samtidig med at en sådan vil kunne skabe en robust





## ARKITEKT- FORENINGEN

*Danish Architects'  
Association*

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

sammenhæng mellem de kommunale initiativer og politikker inden for by- og landområdet. Desuden vil en arkitekturpolitik også kunne sikre et godt lokalliv og attraktive boligsociale forhold.

Arkitektforeningen bakker op om at dele af byfornyelsesmidlerne målrettes de udfordringer som kommunerne har med de små byer og at kommunerne fremover får bedre mulighed for at iværksætte en målrettet indsats mod de konkrete byområder.

Særligt i forhold til udsatte boligområder, hvor der er behov for at sikre at disse områder kobles sammen med resten af lokalsamfundet for at undgå at disse områder bliver enklaver i byen. Årsagen er, at mange udsatte boligområder er opført på en sådan måde, at de i praksis lukker resten af byen ude, så områderne lukker sig om sig selv. Denne byplanstruktur går ud på at adskille funktionerne og placere boligerne efter landskabet og lyset, og ikke efter byens flow og sammenhæng. På den måde lukker man det øvrige byliv ude af området, hvilket er u hensigtsmæssigt.

I denne indsats bør det holdes for øje, at infrastrukturforhold (veje, stier, m.m.) ofte ikke bliver inddraget i områdefornyelsesprojekter i tilstrækkeligt omfang og udviklingsområderne afgrænses ofte for snævert, bl.a. fordi Landsbygefonden kun kan give støtte til matrikler ejet af almene selskaber, eller fordi fonde som f.eks. RealDania har tildelt midler til snævert afgrænsede geografiske formål.

Det bør derfor gøres lettere at skabe samlede strukturelle forandringer, der kan løfte et område socialt. Det kan fx dreje sig om at åbne et område op gennem ny infrastruktur i kombination med gennemgribende renovering eller målrettet arkitektonisk omformning af området, eventuelt gennem begrænset nedrivning eller etablering af nye parker, byrum, stier og veje.

Arkitektforeningen mener, at det er positivt, at rammen for områdefornyelser forhøjes fra 60 mio. kr. til 80 mio. kr., men finder det samtidig ønskeligt med udvidede muligheder for Landsbygefondens støtte, eller en særlig pulje til strukturelle forandringer.

Arkitektforeningen gør i denne sammenhæng opmærksom på Arkitektforeningen og København Kommunes nylige undersøgelse der påviser, at strukturelle forandringer i arkitekturen løfter socialt udsatte boligområder radikalt.

Undersøgelsen er publiceret på Arkitektforeningens hjemmeside:  
[www.arkitektforeningen.dk/artikel/nyheder/ny-undersogelse-viser-at-arkitektur-skaber-social-forandring](http://www.arkitektforeningen.dk/artikel/nyheder/ny-undersogelse-viser-at-arkitektur-skaber-social-forandring)

### 2.1. Byfornyelse

Arkitektforeningen deler Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfattelse af, at der fremover vil være et stort behov for en særlig indsats over for de dårlige boliger på landet og i de mindste byer, og at behovet er større end midlerne der er til rådighed efter de gældende regler. Det er udmærket at gøre det muligt med en mere helhedsorienteret og strategisk områdefornyelsesindsats. Dog mener Arkitektforeningen ikke at forhøjelsen af områdefornyelsesmidlerne skal ske på bekostning af



---

## ARKITEKT-FORENINGEN

*Danish Architects' Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

bygningsfornyelsesmidlerne. Behovet er så stort, at der derimod er behov for at disse områder tilføres yderligere midler. Ellers vil den negative omstillingsproces blive forstærket yderligere.

Derfor finder Arkitektforeningen det stærkt problematisk, at regeringens finanslovsforslag lægger op til at midlerne til "Tilskud til nedrivning og istandsættelse af boliger og bygninger i landdistrikterne" (finanslovskonto 14.71.04), som omtales i lovforslaget, reduceres fra 202 mio. kr. i 2015 til 55,6 mio. kr. i 2016.

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

Som angivet ovenfor mener Arkitektforeningen ikke at forhøjelsen af puljen til områdefornyelsen skal ske på bekostning af midlerne til bygningsfornyelse.

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

Arkitektforeningen bakker op om forslaget om, at der åbnes op for at kommunalbestyrelser i mindre byer i intervallet mellem 3.000 og 10.000 indbyggere kan opkøbe og nedrive faldefærdige tomme erhvervsjendomme.

### **2.4. Indretning af midlertidige byrum**

Arkitektforeningen bakker op om, at regeringen i større omfang vil understøtte mulighederne for midlertidigt brug af tomme byggegrunde og erhvervsjendomme, og at kommunerne får et yderligere værktøj til at støtte omdannelsesprocessen om den fremtidige anvendelse af området. En kommunal arkitekturpolitik ville i denne forbindelse være et meget relevant værktøj i forbindelse med arbejdet med at skabe midlertidige byrum. Der eksisterer en stor interesse for midlertidige byrum. Arkitektforeningen har gennem flere år stået bag flere arkitektkonkurrencer om midlertidig arkitektur samt været vært for konferencer og seminarer om midlertidige byrum. Senest et særdeles velbesøgt arrangement om den midlertidige by - <http://arkitektforeningen.dk/Nyt/Kalender/Morgenklog%3A%20Midlertidig%20by>

### **2.5. Lovens anvendelsesområde**

Arkitektforeningen bakker op om at anvendelsesområdet for reglerne om bygningsfornyelse udvides til også at omfatte bygninger opført i 1950'erne. Denne del af bygningsmassen er særdeles renoveringsmoden. Dette vil også kunne være et væsentligt redskab i kommunernes boligsociale indsats i fx udsatte boligområder.

### **2.6. Bedre støttemuligheder til ejer- og andelsboliger**

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

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

Arkitektforeningen bakker op om forslaget.



---

**ARKITEKT-  
FORENINGEN**  
*Danish Architects'  
Association*

---

Akademisk Arkitektforening  
Strandgade 27 A  
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000  
mail@arkitektforeningen.dk  
www.arkitektforeningen.dk  
CVR 62 57 23 10

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

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

## **2.9. Administration af byfornyelsesområdet**

Arkitektforeningen har ingen bemærkninger.

## **2.10 Øget vejledningsindsats over for kommunerne**

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

Med venlig hilsen

Annette Blegvad  
Leder af Politik & Analyse  
Akademisk Arkitektforening



## **Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.**

Vi har som modtaget at forslaget til ændringer af byfornyelsesloven i forbindelse med høringen.

Vi tillader os hermed at komme med følgende 4 forslag til tilføjelser. Der er i alle forslagene taget udgangspunkt i at give kommunerne bedre redskaber i dagligdagen.

Der er tale om mindre ændringer, og inden af dem vil have nogen form for konsekvenser for kommunernes eller statens økonomi.

## **Vi har tillige en forespørgsel/ønske om præcisering**

---

### **Forslag til ændringer.**

#### **A. Forslag til styrkelse af den boligsociale indsats.**

Mange kommuner har iværksat (eller overvejer at iværksætte) boligsocial indsats i landområderne, som en del af kommunes strategi for udvikling og afvikling, og erfaringerne har været rigtig positive. En væsentlig del af denne indsats tager udgangspunkt i byfornyelseslovens bestemmelser.

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

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

Det kan ske alene ved en tilføjelse i §§ 73 og 82.

#### **B. Kravet om byggeår i relation til nedrivning.**

Det er en klar forbedring, at det er foreslået at det nu bliver muligt at træffe beslut-

Søren Garde Rådgivning  
Tlf. 22 23 47 55

Torvegade 1  
E-mail: [sga@garderaad.dk](mailto:sga@garderaad.dk)

8450 Hammel  
[WWW:/garderaad.dk](http://WWW:/garderaad.dk)



ning om bygningsfornyelse for boligejendomme, der er bygget op til 1960.

Men for nedrivning af forfaldne beboelsesbygninger er behovet for så vidt uafhængigt af byggeåret, og der ses i praksis jævnligt boliger bygget efter 1960, der er så nedslidte at de ikke kan og bør reddes. Der vil komme flere og flere bygninger i denne gruppe i de kommende år.

Det foreslås, at kravet om byggeår for tilsagn til nedrivninger frafalder, men at kravet om at bygningen skal være væsentlig nedslidt selvfølgelig fastholdes.

### **C. Energibesparende foranstaltninger i forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.**

Det er glædeligt, at tilskudsmulighederne til forsamlingshuse forbedres, så kommunerne kan give større tilskud, når der ikke kan skaffes anden finansiering.

Men en meget stor udfordring i forsamlingshusene er, at energiforbruget er meget højt på grund af bygningernes alder, byggemåde samt brugsmønsteret.

Vi tillader os derfor at foreslå, at forsamlingshuse – i lighed med udlejnings og ejer-/andelsboliger – fremover kan få støtte til energibesparende foranstaltninger med udgangspunkt i Energimærkeordningen.

### **D. Nedrivning af bygninger, der hverken er beboelse eller erhverv.**

I forbindelse med indsatsen for nedrivning af forfaldne ejendomme i mindre byer og landområder er vi stødt på det problem, at der er nedrivningsmodne ejendomme, der "falder udenfor". Det er bygninger, der er i privat eje, typisk i foreningsregi, hvor det offentlige ikke har direkte indflydelse på driften.

Det drejer sig f.eks. om

- missionshuse,
- spejder- og klubhuse
- lejrskoler
- forsamlingshuse (uden erhvervsmæssig udlejning), der ikke kan istandsættes.



Der er tale om ejere, der sjældent selv har mulighed for at tilvejebringe midler til en nedrivning, hvorfor det vil være særdeles gavnligt, hvis der kunne tilvejebringes hjemmel til at kommunerne kan støtte nedrivning af disse ejendomme.

## **Ønske om præcisering**

Det fremgår af selve forslaget til lovændring, at kommunerne fremover kan undlade at tinglyse deklaration om tilbagebetaling af byfornyelsestilskud i sager med et lille tilskudsbeløb. Det er ændringer til § 18. stk. 2 og § 29.

Ved at se bemærkningerne til ændringsforslaget er vi kommet lidt i tvivl om, hvorvidt det kun er tinglysningen, der kan udelades, eller om kommunen også kan undlade at stille et tilbagebetalingskrav i de sager, hvor beløbene er uforholdsmæssigt små i forhold til arbejdet med tilbagebetalingen.

**29. september 2014**

**Søren Garde**

*Søren Garde Rådgivning  
Tlf. 22 23 47 55*

*Torvegade 1  
E-mail: [sga@garderaad.dk](mailto:sga@garderaad.dk)*

*8450 Hammel  
[WWW:/garderaad.dk](http://WWW:/garderaad.dk)*

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter  
Holmens Kanal 22

1060 København K

[bypolitik@mbbl.dk](mailto:bypolitik@mbbl.dk) + [bilun@mbbl.dk](mailto:bilun@mbbl.dk) + [arp@mbbl.dk](mailto:arp@mbbl.dk)

KRONPRINSESSEGADE 28

1306 KØBENHAVN K

TLF. 33 96 97 98

FAX 33 36 97 50

DATO: 16. oktober 2014

SAGSNR.: 2014 - 3064

ID NR.: 315762

**Høring - over udkast til forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om  
byfornyelse og udvikling af byer**

Ved e-mail af 02-10-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har ikke bemærkninger til det fremsendte høringsmateriale.

Med venlig hilsen



Lars Økjer Jørgensen



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K.

København, den 22. oktober 2014

**Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Tak for det tilsendte udkast til lov om ændring af byfornylesloven.

ABF er positivt indstillet over for de påtænkte ændringer i byfornylesloven, der har betydning for ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Vi finder det særdeles positivt at:

- Ejendomme opført i 50'erne også inddrages i ordningen.
- De forbedrede støttemuligheder for private andelsboligforeninger
- Kommunalbestyrelsen kan stille garanti for byggelån og lån til endelig finansiering af bygningsfornylesarbejderne.

Der er i dag en række ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, der har væsentlige installationsmangler. Det er ABF's opfattelse, at de påtænkte initiativer vil kunne styrke incitamentet og give foreningerne økonomisk mulighed for at gennemføre projekter, der kan afhjælpe de mest basale mangler såsom etablering af bad, afhjælpning af kondemnabile forhold, energiforbedrende foranstaltninger og istandsættelse af bygningens klimaskærm.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.





Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

## Landdistrikternes Fællesråd

Tybovej 2  
6040 Egtved  
Tel. +45 6131 3636  
mail@landdistrikterne.dk  
www.landdistrikterne.dk

Att.: Afdelingen for Bypolitik

Egtved, den 21. oktober 2014

### Høringssvar ang. udkast til forslag til Lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter sendte den 02. oktober 2014 et lovforslag om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer i høring.

#### Indledende bemærkninger

Landdistrikternes Fællesråd er glade for at der nu lægges op til en række gode men også tiltrængte forbedringer samt en omfordeling af midler i loven om byfornyelse og udvikling af byer.

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

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

#### Fordeling af midler til områdefornyelse og muligheder under områdefornyelse

Landdistrikternes Fællesråd er meget positive overfor at der afsættes yderligere kr. 20 mio. ekstra til områdefornyelse af den samlede ramme. Det er vigtigt at det er byer under 3.000 indbyggere og dernæst byer under 10.000 indbyggere der prioriteres højest, med minimum kr. 40 mio., et beløb der kunne ønskes yderligere forhøjet. Der bør være særlig fokus på byer i land- og yderkommuner.

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

Endelig anderkendes det også som om led i områdefornyelse at kommuner nu kan opkøbe og nedrive overflødige erhvervsbygninger i byer mellem 3.000 og 10.000 indbyggere mod tidligere kun i byer under 3.000 indbyggere.

#### Forslag til styrkelse af den boligsociale indsats.

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

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

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



### **Byfornyelsesmidler til boligejendomme bygget op til år 1960**

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

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

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

### **Energibesparende foranstaltninger i forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.**

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

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

### **Nedrivning af bygninger, der hverken er beboelse eller erhverv.**

I forbindelse med indsatsen for nedrivning af forfaldne ejendomme i mindre byer og landområder er Landdistrikternes Fællesråd blevet opmærksom på, at der er faldefærdige ejendomme, der "falder udenfor". Det er bygninger, der er i privat eje, typisk i foreningsregi, uden direkte offentlig indflydelse på driften. Det drejer sig f.eks. om

- missionshuse, spejder- og klubhuse, lejrskoler og forsamlingshuse (uden erhvervsmæssig udlejning), der ikke kan istandsættes.

Der er tale om ejere, der sjældent selv har mulighed for at tilvejebringe midler til en nedrivning, hvorfor det vil være særdeles gavnligt, hvis der kunne tilvejebringes hjemmel til at kommunerne kan støtte nedrivning af disse ejendomstyper.

Håber at fremsendte hørings svar kan bidrage til det videre arbejde med byfornyelsesloven.

Med venlig hilsen

**Landdistrikternes Fællesråd**

Steffen Husted Damsgaard  
Formand

---

**Til:** Bypolitik (Bypolitik@mbbl.dk), Allan Reinhard Pedersen (arp@mbbl.dk)  
**Fra:** Jakob Lindberg (lindbergherfolge@gmail.com)  
**Titel:** Fra Danmarks Lejerforeninger vedrørende Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer  
**Sendt:** 21-10-2014 16:05:45

#### Kommentarer til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by).

På Danmarks Lejerforeningers vegne fremsender jeg følgende kommentarer til lovudkastet:

Vi kan støtte den overordnede hensigt med lovændringen, og finder det prisværdigt, at man vil opprioritere byfornyelsesindsatsen i mindre byer. Byfornyelsesindsatsen sker inden for en samlet ramme af 485,8 mio kroner. Det kan umiddelbart virke som en stor indsats, men set i forhold til behovet er beløbet utilstrækkeligt. Den del som dette lovudkast tilsyneladende gælder er den særlige områdebyfornyelse, som har en ramme på 60 mio kr, hvortil kommer en ramme på 40 mio kr til bygningsfornyelse i de områder som tildeles områdebyfornyelse.

På den baggrund, finder vi ikke, at den omprioritering som lovændringen tilstræber vil få den ønskede virkning. De beløb, der kan tildeles de enkelte prioriterede formål er for små. Med de udvidede formål, vil de 60 mio til områdebyfornyelse nærmest få karakter af et lotteri, som kommunerne kan deltage i.

På den baggrund vil Danmarks Lejerforeninger afstå fra at kommentere rækkefølgen i prioriteringen. Alle de nævnte formål er vigtige.

Udviklingen i Udkantsdanmark er så alvorlig, at der er behov for at tænke helt anderledes. Der er behov for en egentlig regionalpolitik, der tager fat i alle de problemer, som de små byer slås med

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

Vi vil med disse bemærkninger opfordre regeringen til at gentænke hele indsatsen. Der er behov for at få et overblik over hvordan de statslige midler er på tværs af sektorerne (hvor meget bevilges der?, hvordan fordeles midlerne sektormæssigt og geografisk?).

Et sådant overblik er en forudsætning for, at regeringen og folketetinget kan beslutte, hvor meget denne indsats skal forøges fremover.

Med venlig hilsen,  
på Danmarks Lejerforeningers vegne  
Jakob Lindberg, organisationssekretær

---

**Til:** Birgitte Lundblad (bilun@mbbl.dk), Bypolitik (Bypolitik@mbbl.dk), Allan Reinhard Pedersen (arp@mbbl.dk)  
**Fra:** Anders Clausen, GI (ac@gi.dk)  
**Titel:** J. nr. 2013-3964 - Høring vedr. lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer  
**Sendt:** 20-10-2014 13:18:52

GI har ingen bemærkninger til lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Venlig hilsen

**Anders Clausen**  
*Advokat, Konto*

Direkte 82 32 23 20  
Mobil 21 69 30 80



Grundejernes Investeringsfond · Ny Kongensgade 15 · 1472 København K · Tlf. 82 32 23 00 · gi.dk · ejendomsviden.dk

*I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.*



---

**Til:** Bypolitik (Bypolitik@mbbl.dk)  
**Cc:** Birgitte Lundblad (bilun@mbbl.dk), Allan Reinhard Pedersen (arp@mbbl.dk)  
**Fra:** Realkreditforeningen (mail@realkreditforeningen.dk)  
**Titel:** Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer - j.nr. 2013-3964  
**Sendt:** 03-10-2014 10:00:03

Til  
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,

Realkreditforeningen takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Realkreditforeningen har ikke nogen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Christina Wandt  
[cwa@realkreditforeningen.dk](mailto:cwa@realkreditforeningen.dk)  
Direkte 3370 1116

**Realkreditforeningen**  
Finanssektorens Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3336 1311  
Fax 3393 0260

[mail@realkreditforeningen.dk](mailto:mail@realkreditforeningen.dk)  
[www.realkreditforeningen.dk](http://www.realkreditforeningen.dk)

 **REALKREDIT**  
FORENINGEN

---

**Til:** Karina Nicolaisen (kni@mbbl.dk)  
**Fra:** Allan Reinhard Pedersen (arp@mbbl.dk)  
**Titel:** VS: Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. j.nr. 2013-3964. ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer  
**Sendt:** 22-10-2014 10:53:30

---

**Fra:** 1 - ERST Høring [mailto:hoering@erst.dk]  
**Sendt:** 10. september 2014 11:03  
**Til:** MBBL Postkasse Bypolitik; Birgitte Lundblad; Allan Reinhard Pedersen  
**Cc:** Lea Foverskov  
**Emne:** Erhvervsstyrelsens høringssvar vedr. j.nr. 2013-3964. ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

ERST – 13/06311

Erhvervsstyrelsen har på Høringsportalen erfaret, at Ministeriet for by, bolig og landdistrikter har sendt udkast til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (j.nr. 2013-3964) i høring.

Høringen vurderes at være erhvervsrelevant men giver ikke Erhvervsstyrelsen (herunder TER) anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Simone Hagedorn  
Stud.jur., Team Jura

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø  
Telefon nr: +45 3529 1000  
[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

Direkte tlf: +45 35291611  
Email: [simhaq@erst.dk](mailto:simhaq@erst.dk)



*Erhvervsstyrelsen blev etableret den 1. januar 2012.*

*Vores opgaver blev tidligere varetaget af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen og IT- og Telestyrelsen. Vi er en del af Erhvervs- og Vækstministeriet.*

## Høringssvar fra KL vedr. Byfornyelsesloven

KL takker hermed for muligheden for at afgive høringssvar vedr. forslag til ændring af lov om byfornyelse.

### Overordnet:

KL finder, at lovforslaget indeholder en række forbedringer.

Lovforslaget har bl.a. nogle gode værktøjer, som giver kommunerne en større fleksibilitet, men følger ikke flere penge med, og derfor ligger muligheden kun inden for den nuværende økonomiske ramme. Da der lægges flere midler over til Områdefornyelsen, vil der blive mindre til bygningsfornyelse. Idet rammen i forvejen er meget begrænset vil mulighederne for at iværksætte projekter være betydelige begrænset.

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

### Kommentarer til de enkelte punkter:

Pkt. 3, § 3 – § 6 Områdefornyelsen vil med forslaget få defineret kategorierne for mindre byer, idet lovforslaget opdeler i 1) op til 3000 indbyggere og en 2) kategori mellem 3.000 og 10.000 indbyggere. Det vil sætte fokus på udvikling i landsbyer og samtidig fokus på stationsbyer, som er nødlidende. Det vil være positivt for kommuner, hvor befolkningstallet går tilbage.

Inden for kategorierne sættes et lovbestemt beløb af, hvilket betyder, at udgiftsrammen er målrettet indenfor kategorierne. Det betyder også, at der er sat meget lille beløb af til boligområder med sociale problemer og dermed er det usikkert om, de kan opnå at få en ansøgning imødekommet. Det samme gælder ældre erhvervs- og havneområder. De

Den 21. oktober 2014

Sags ID: SAG-2014-06097  
Dok.ID: 1924824

CRO@kl.dk  
Direkte 3370 3861  
Mobil 2383 1527

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)  
Side 1/3

to sidstnævnte kategorier vil, som det er nu, ikke kunne være sikre på at få en ansøgning imødekommet.

§ 6 – 4. Det hilses velkomment, at reglerne om private erhvervsbygninger udstrækkes til at omfatte byer med under 10.000 indbyggere. Det er dog uhensigtsmæssigt, at det kun kan ske i områdefornyelsessammenhæng. Der vil være bygninger, som man med almindelig planlægning med fordel kan fjerne, uden at der skal et helt områdefornyelsesprojekt i gang.

Pkt. 6, § 6. Det er positivt, at klimatilpasning er kommet med som et emne, der kan opnå tilskud til fra staten, samt at nedrivning af private erhvervsbygninger og opkøb også i byer med op til 10.000 indbyggere kan ske som del af områdefornyelsen. Ligeledes er det positivt, at indretning af midlertidige byrum er kommet ind i lovteksten vedr. erhvervs- og havneområder.

§ 8 - en formulering som "opført i 1950'erne bør ændres til "før 1960" - det er enklere og mere mundret. Desuden bør det overvejes, om ikke alt før 1970 bør tages i betragtning. 60'ers parcelhusene står allerede og forfalder visse steder, og er en stor hæmsko for naboejendommene samt en stor udfordring i planlægningen, hvor disse huse allerede bør tænkes ind.

Pkt. 15, § 28. Mht. til tilskuddets størrelse til bevaringsværdige bygninger er det en stor hjælp, at der er mulighed for at yde en højere støtte for at fremme incitamentet til, at bevaringsværdige boligbebyggelser kan sættes i stand med respekt for den oprindelige bygningskultur.

Især vil det være af betydning for huse på landet, hvor det kan være svært for en ejer at finansiere den andel, som de skal betale.

Disse bestemmelser får også afsmitning på tilskud til forsamlingshuse og tilsvarende, hvilket netop kan være det, som kan løfte et mindre bysamfund, og hvor et klassisk problem netop er egenfinansieringen. Disse forhøjede beløb vil få betydning for antallet af sager, da der nu kan opnås samme støtte inden for samme ramme.

Pkt. 16. Det er positivt, at kommunalbestyrelsen kan stille garanti byggelån samt låneomkostninger vedr. støtteberettigede udgifter. Det skal dog bemærkes, at enhver garanti er en belastning for det kommunale budget.

Pkt. 17 § 29. Det har været et problem, at kommunerne har skullet tinglyse en deklaration, hvor et støttebeløb er meget lille. I



bemærkningerne er der sat grænse på, og det er der brug for, da det kan blive meget forskelligt fra kommune til kommune.

Pkt. 19. § 38. Vedr. tilskuddet til ombygning fra erhverv til boliger, hvor lejemålet er nedlagt, kan der nu opnås en større støtte til de støtteberettigede udgifter, svarende til at beløbet følger ejer- og andelsboliger. Det giver fleksibilitet i de gamle historiske bykerner, som oftest er de steder, hvor erhverv konverteres til boliger.

§105. Vedr. politibistand - en hjemmel er tiltrængt.

## **Punkt 2.9 under bemærkninger**

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

## **Når områdefornyelse er nedrivning**

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

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

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

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

Med venlig hilsen

Camilla Rosenhagen

---

**Til:** Bypolitik (Bypolitik@mbbl.dk)  
**Cc:** Birgitte Lundblad (bilun@mbbl.dk), Allan Reinhard Pedersen (arp@mbbl.dk)  
**Fra:** Michael Riff Alexandersen (mra@danskbyggeri.dk)  
**Titel:** svar fra Dansk Byggeri vedr.: Materiale vedr. høring vedr. lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer  
**Sendt:** 08-10-2014 13:56:57  
**Bilag:** lovforslag.pdf; høringsliste.docx; Følgebrev.docx;

Kære MBBL,

Dansk Byggeri har ikke kommentarer til nedenstående høring, j.nr. 2013-3964.

Venlig hilsen

**Michael Riff Alexandersen**

Konsulent

Erhvervspolitisk afdeling

Tlf. direkte: 72 16 02 27 · Mobil: 30 36 01 59

**danskbyggeri**

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K  
[www.danskbyggeri.dk](http://www.danskbyggeri.dk) · [Abonner på nyheder](#)

---

**Fra:** Karina Nicolaisen [<mailto:kni@mbbl.dk>]

**Sendt:** 2. oktober 2014 13:13

**Til:** Håndværksrådet; KL Kommunernes Landsforening; Københavns Kommune; ABF; Boligselskabernes Landsforening; Bosam-Boligforeningerne Sammenslutning i Danmark; Danmarks Lejerforeninger; infoDB; Ejendomsforeningen Danmark; Grundejernes Investeringsfond; Lejernes Landsorganisation Danmark; Advokatsamfundet; Bygge-, Anlægs- og Trækartellet; [byfkon@byfkon.dk](mailto:byfkon@byfkon.dk); Byggeskadebogen vedrørende Bygningsfornyelse; Byggesocietetet; Bygherreforeningen; [kontakt@danskudlejere.dk](mailto:kontakt@danskudlejere.dk); Dansk Industri; Erhvervslejerne Landsorganisation; F.R.I. Foreningen af Rådgivende Ingeniører; Inger Callisen; [info@kubenman.dk](mailto:info@kubenman.dk); Landdistrikterne.dk; SBS Byfornyelse; Forsk Statensbyggeforskningsinstitut; Søren Garde Rådgivning; [mail@arkitektforeningen.dk](mailto:mail@arkitektforeningen.dk); [info@danskeark.dk](mailto:info@danskeark.dk); [sekretariat@byfo.dk](mailto:sekretariat@byfo.dk); [borgerservice@frederiksberg.dk](mailto:borgerservice@frederiksberg.dk); [carsten.abild@regionsyddanmark.dk](mailto:carsten.abild@regionsyddanmark.dk); [rkr@rkr.dk](mailto:rkr@rkr.dk)

**Emne:** Materiale vedr. høring vedr. lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (MBBL Id nr.: 471710)

#### Att.: høringsparterne

Se venligst vedhæftede følgebrev samt forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

høringen findes ligeledes på høringsportalen.

Link til høringen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/39026>

---

Med venlig hilsen

**Karina Nicolaisen**

Kontorfunktionær, Bypolitik



Beskrivelse: Beskrivelse:  
Beskrivelse: Beskrivelse:  
mbbl-logo-midlertidigt (2)

MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER, GAMMEL MØNT 4, 1117 KØBENHAVN K

Mail: [kni@mbbl.dk](mailto:kni@mbbl.dk)



---

**Til:** Karina Nicolaisen (kni@mbbl.dk)  
**Cc:** David Meyer (dm@FRINET.dk)  
**Fra:** Inge Ebbensgaard (ime@FRINET.dk)  
**Titel:** Re: SV: Høring om byfornyelsesloven  
**Sendt:** 22-10-2014 08:56:19  
**Bilag:** image001.png;

Kære Karina

Tak fordi du er opmærksom på os. Det sætter vi stor pris på :-)  
I dette tilfælde har jeg ikke fået kommentarer fra vores medlemsvirksomheder, så vi har ikke fundet baggrund for at kunne give jer et relevant høringssvar.

Med venlig hilsen  
Inge Ebbensgaard  
Mob 60776094

Den 21/10/2014 kl. 16.26 skrev David Meyer <[dm@FRINET.dk](mailto:dm@FRINET.dk)>:

Kære Karina

Tak for henvendelsen.

Den er havnet hos min kollega Inge Ebbensgaard. Jeg kan se af referatet af vores efterfølgende personalemøde, at vi ikke umiddelbart havde nogen kommentarer til den, men jeg vil lige forhøre mig hos Inge for at være helt sikker.

Venlig hilsen

David Meyer

---

**Fra:** Karina Nicolaisen <[kni@mbbl.dk](mailto:kni@mbbl.dk)>  
**Sendt:** 21. oktober 2014 15:15  
**Til:** David Meyer  
**Emne:** Høring om byfornyelsesloven

Kære David

Den 2. oktober sendte Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter lov om ændring af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer i høring, bl.a. til jer.

Vi har imidlertid ikke fået noget høringssvar fra jer, og jeg vil derfor høre, om vi kan forvente det?

Jeg kan imidlertid oplyse, høringsfristen var i dag kl. 12.00

Med venlig hilsen

---

**Karina Nicolaisen**

Kontorfunktionær, Bypolitik

<image001.png>

MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER, GAMMEL MØNT 4, 1117 KØBENHAVN K

Mail: [kni@mbbl.dk](mailto:kni@mbbl.dk)

Tlf: 41 71 78 23