

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2009

Beretning den 5. december 2009.

Perioden fra den 15. august 2009 til d. 18. november 2009










	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlinger	
4.	Regeringens lovkatalog	
5	Forslag i folketinget	
5.1	Forslag til lov om energiforbedrende foranstaltninger m.v., L 44	

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

1. Den politiske situation

Oppositionen står i måling til at overtage magten, selvom Socialdemokraterne er under valgresultatet. De Radikale går frem, mens De Konservative får en lussing. Det viste den seneste meningsmåling fra Catinét for Ritzau. Målingen er fra 11. november 2009. Målingen giver 89 mandater til den røde blok, mens regeringspartierne Venstre og De Konservative sammen med støttepartiet Dansk Folkeparti står til 86 mandater. I regeringsblokken får De Konservative klø af vælgerne. Partiet ligger på rekordlave 9 procent i vælgertilslutning. Det står i forhold til 2007-valgets 10,4 procent.

Stemmer ved kommunevalget d. 17. november 2009 følger stemmerafgivningen ved folketingsvalget, men de landspolitiske tendenser afspejler sig på kommunalt niveau. SF fik ved kommunevalget 4,1 procent af stemmerne. Det er en fremgang på 6,7 procentpoint. Dansk

Politiske partier	Valget 2007	16/12/07	14/09/08	18/01/09	19/04/09	11/10/09	K valget 17/11/09
 A - Socialdemokraterne	45 25,5 %	45 25,3 %	45 25,4 %	43 24,1 %	44 24,7%	43 24,6	
 B - Det Radikale Venstre	9 5,1 %	9 5,3 %	10 5,6 %	7 4,0 %	7 3,8 %	9 5,2	
 C - Det Konservative Folkeparti	18 10,4 %	18 10,2 %	19 10,8 %	19 10,9 %	20 11,3 %	16 9,0	
 F - Socialistisk Folkeparti	23 13,0 %	25 14,5 %	32 17,7 %	31 17,6 %	30 17,0 %	33 18,5	
 K - Kristendemokraterne	0 0,9 %	0 0,9 %	0 0,4 %	0 0,4 %	0 0,3 %	0 0,3	
 O - Dansk Folkeparti	25 13,9 %	22 12,6 %	25 14,0 %	27 15,2 %	26 14,4 %	25 14,5	
 V - Venstre	46 26,2 %	47 26,4 %	40 22,1 %	44 25,0 %	43 24,2 %	45 25,3	
 Y - Liberal Alliance	5 2,8 %	4 2,1 %	0 1,0 %	0 0,4 %	0 1,3 %	0 0,4	
 Ø - Enhedslisten	4 2,2 %	5 2,7 %	4 2,2 %	4 2,2 %	5 2,8 %	4 2,2	
? - Øvrige*	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,8 %	0 0,2 %	0 0,2 %	0 0,0	

Folkeparti steg med 2,3 procentpoint og vandt 8,2 procent af de kommunale stemmer.

Valget var det første møde med vælgerne, siden Socialdemokraterne og SF lancerede deres tætte samarbejde om blandt andet udlændinge- og skattepolitik. Venstre gik en anelse tilbage i stemmeandelen, men partiet har i mange tilfælde har byttet vælgere med de konservative. Samlet set har V og K tabt borgmesterposter.

Socialdemokraterne ser ud til at få dobbelt så mange borgmesterposter som Venstre og er på trods en mindre tilbagegang på landsplan stadig det største parti ude i kommunerne. I alt ser Socialdemokraterne ud til at med sikkerhed at kunne sætte sig i borgmesterstolen i 46 kommuner, mens 23 venstrefolk kan smykke sig med borgmesterkæden.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

2. Den samfundsøkonomiske situation

Det økonomiske råd, også kaldet vismændene, fremlagde d. 22. oktober 2009 rådets efterårsrapport. I tabel I.I nedenfor ses vismændenes hovedtal for dansk økonomi. Det ses, at Danmark i 2009 realiserer et kæmpe dyk med -4,8 % i bruttonationalproduktet (BNP). Det er et historisk voldsomt tilbageslag. Det retter sig i 2010, og i 2012 er væksten igen oppe på 2,3 %.

Prognosens hovedtal

	2008	2009	2010	2011	2012
BNP-vækst (pct.)	-1,2	-4,8	1,1	1,4	2,3
Offentlig saldo (mia. kr.)	59	-40	-89	-70	-46
Betalingsbalance (mia. kr.)	38	31	28	30	26
Ledighed (1.000 pers.)	52	100	157	171	156
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	19	-75	-67	-19	17
Stigning i lønomkostninger (pct.)	4,2	3,2	2,7	2,2	2,2
Inflation (pct.)	3,1	1,5	2,0	2,0	1,9

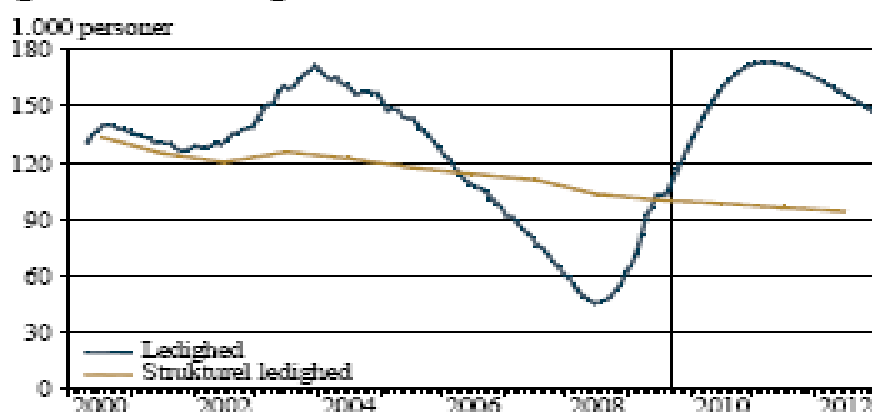
Ann.: Inflationen er opgjort som væksten i deflatoren for det private forbrug.

Kilde: Danmarks Statistik, Nationalregnskaber, ADAM's databank og egne beregninger.

Kilde: Det Økonomiske råd, (Vismændene), Dansk Økonomi, 2009

Ledigheden forudsiges at stige til 171.000 i 2010. Det ses nedenfor figur I.54 fra vismændenes rapport, at ledigheden kommer op på det højeste niveau i VK- regeringens periode siden valget i 2001. Ledigheden vil overstige den strukturelle ledighed (dvs. det ledighedsniveau, som ikke vil give løninflation). Den voldsomt stigende ledighed vil ramme mange lejerfamilier, og vil uden tvivl føre til flere sager om lejere der udsættes af deres bolig, fordi de ikke kan betale huslejen.

Figur I.54 Ledighed



Ann.: Seneste observation er august 2009. Velfærdsaftalen fra 2006 og jobplanen fra 2008 bidrager til at reducere den strukturelle ledighed i prognoseperioden.

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken og egne beregninger.

Kilde: Det Økonomiske råd, (Vismændene), Dansk Økonomi, 2009

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

De dårlige konjunkturer har forringet statsfinanserne. Et overskud på 60 mia. kr. i 2008 bliver vendt til et underskud på 80 mia. kr. i 2010. bag denne udvikling ligger et konjunkturbetinget fald i skatteindtægterne, en stigning i udgifterne til ledige og en forholdsvis stor lempelse af finanspolitikken på 45 mia. kr. i form af skattelettelser og øgede offentlige udgifter.

Regeringens finanslovsforslag for 2010 øger ifølge vismændene væksten med 0,5 % (den såkaldte finanseffekt, dvs. ændringerne i BNP, som følge af politikbeslutninger). I nedenstående tabel 1 fra Finansministeriets budgetoversigt 2 ses, at regeringen selv kalkulerer en finanseffekt for 2010 på 0,7 %. Hertil skal lægges effekten af finanslovsforliget med Dansk Folkeparti, hvilket anslås til 0,4 %, således at den samlede finanseffekt bliver 1,1 %. Samlet vil finansloven forbedre beskæftigelsen med 15.000 personer i 2010.

Tabel 1 Finanseffekten, 2004-2010 eks. virkningen af forligsaftalen 2010.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Finanseffekt, Aktivitetsvirkning, pct. af BNP	0,8	0,3	0,4	-0,1	-0,2	0,9	0,7
SP- opsparing 1)	-	-	-	-	-	0,3	-0,0

1) Påvirkning af den økonomiske aktivitet som følge af ændringer i ordningen for den Særlige Pensionsopsparing (SP).

Som omtalt i sidste beretning til FU, ønskede Vismændene og Arbejderbevægelsens Erhvervsråd en mere lempelig finanspolitik. Således har AE beregnet, at vismændenes og AEs forslag om en ekstra vækstpakke på 10 mia. kr. i 2010 og 16,5 mia. kr. i 2011 vil skabe 10.000 job i 2010 og 19.000 job i 2011. Finanseffekten af forslagene er 0,5 % i 2010 og 0,9 % i 2011, hvilket betyder, at den samlede finanseffekt af regeringens oprindelige finanslovsforslag og AE ekstra forslag bliver 1,3 %, eller godt 18.000 job i 2010. Dette er mere end de 1,1 % og 15.000 job, som regeringen og DF som nævnt ovenfor sluttede med at stimulere økonomien med i 2010. Hvad regeringen og DF har tænkt sig i 2011 er endnu ikke lagt frem.

Finanslovsaftalen med DF øger aktiviteten, men desværre er der ikke sikring af det boligbyggeri, som lejerbevægelsen har stillet krav om.

Således anføres det i Finanslovsaftalen med Dansk Folkeparti af november 2009, side 66, ” at med aftalen fra maj (ændring af de almene boligernes finansiering og styring mv., red) er det forventningen, at der i de kommende år gives tilsagn til 4.000 – 5.000 boliger almene årligt. Kommunernes budgetteringsforudsætninger for 2010 viser, at kommunerne forventer at give tilsagn til 5.500 – 6.000 almene boliger.”

Selv om kommunerne med finanslovsaftalen fik en øget låneadgang på 3. mia. kr., er denne låneadgang ikke reserveret boliger, men mere bredt til kommunale lån. Der er derfor stadig betydelig usikkerhed om kommunernes boligbyggeri. Det handler om hvilke opgaver kommunerne vil prioritere skal udføres, der er nemlig ikke lånegaranti til alle kommunernes ønsker.

3. Lejelovsforhandlingerne

Som omtalt i de sidste beretninger til HB er forhandlingerne om lejelovsforenklinger afsluttet med en oversendelse af en enighedsliste i oktober 2008. Daværende Velfærdsminister Karen

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Jespersen ville ikke fremsætte enighedslisten, i stedet ønskede ministeren flere punkter (energi, vedligeholdelse, stråmandsudlejning og varslingsregler) føjet til, før hun ville fremsætte det hele samlet.

Vi accepterede at forhandle de nye punkter, men fastholdt at enighedslisten under alle omstændigheder skulle omsættes til lovforslag, uanset om vi kunne opnå enighed med udlejerne om på de vedføjede punkter.

Det ville ministeren ikke love, idet hun meddelte, at der skulle opnås enighed på alle punkter, førend hun ville fremlægge et nyt forslag. Det betød, at vi skulle forhandle os til enighed på energiområdet med udlejer. Det vidste vi, at vi ikke kunne, idet udlejerne ikke ville acceptere vores 5.2 forslag kombineret med energi. Vi ville ved et forlig uden vort krav udelukke andre energiforslag i folketinget. Udlejerne ville kunne henvise til, at der allerede var et forlig på dette område. Derfor måtte vi meddele ministeren, at vi ikke kunne forhandle videre med en sådan pistol for panden.

Ministeren blev d. 7. april 2009 afløst af Indenrigs – og Socialminister Karen Ellemann. Ministeren oplyste boligudvalget, at regeringen i efteråret 2009 vil fremlægge forslag til en forenkling af lejelovgivningen.

Den 10. juni 2009 udsendte udlejerforeningen ”Ejendomsforeningen Danmark” 26 forslag til forenkling af lejelovene. Forslagene er fremsendt til HB til sidste HB møde.

Den 7. oktober 2009, to dage for efterårsferien, skriver ministeriet følgende til organisationerne:

” I brev af 12. maj 2009 meddelte indenrigs- og socialministeren formændene for de 5 organisationer, at hun måtte tage til efterretning, at forhandlingerne med organisationerne måtte anses for at være brudt sammen. Samtidig gav ministeren udtryk for, at det er hensigten at lade nogle af organisationernes forslag fra forhandlingsresultatet indgå i et lovforslag om ændring af lejeloven og boligreguleringsloven.

Det drejer sig om de forslag fra organisationernes forhandlingsresultat, som ministeriet opfatter som materielle forslag, der i større eller mindre omfang vedrører forenkling og modernisering af lejelovgivningen, og som organisationerne har givet udtryk for selv at opfatte som afbalancerede, så de ikke samlet set forrykker balancen mellem lejer og udlejer.

Ministeren oplyste samtidig, at organisationerne vil få mulighed for at kommentere udmøntningen af de forslag, der medtages i et lovforslag, før det bliver fremsat.

På denne baggrund skal Indenrigs- og Socialministeriet bede om organisationernes eventuelle kommentarer til udmøntningen af de af organisationernes forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som er medtaget i vedhæftede udkast til bestemmelser, som vil indgå i et lovforslag.

Som oplyst af ministeren i ovennævnte brev af 12. maj 2009 vil der i det samlede lovforslag endvidere indgå et initiativ mod stråmandsudlejning og en udmøntning af initiativ nr. 18 i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Vi skal anmode om eventuelle kommentarer senest mandag den 19. oktober 2009, kl.12.”

Den 7. oktober 21009 offentliggør statsministeren regeringens lovkatalog. Det fremgår her, at regeringen i efteråret vil fremlægge forslag til forenkling af lejelovene.

Den 2. november 2009 svarer organisationerne ministeren med følgende:

”Ministeriet har i brev af 23. oktober 2009 anmodet organisationerne om at fremsende præciseringer til nogle af de punkter fra enighedslisten, som indgår i ministeriets udkast til lovforslag.

Organisationerne skal indledningsvis bemærke, at der generelt er utilfredshed med, at det fremlagte lovforslag ikke udtrykker den balance mellem lejere og udlejere, som ligger til grund for enighedslisten.

Organisationerne ønsker ikke at indlede drøftelser om enkelte punkter på enighedslisten, herunder om implementeringen af disse i et lovforslag. Efter organisationernes opfattelse vil det ikke være formålstjenligt at drøfte enkelte punkter fra enighedslisten, da sådanne drøftelser vil ske uden sammenhæng med det forudgående forhandlingsforløb. Sådanne drøftelser vil efter organisationernes opfattelse indebære, at der på ny åbnes for forhandlinger om hele enighedslisten.

Alle organisationer henholder sig derfor til de bemærkninger, som tidligere er fremsendt til ministeriet.

Organisationerne vil dog gerne gøre en undtagelse for så vidt angår enighedslistens pkt. 12 med bilag om antenner og programforsyning m.v.

Hvis ministeriet vil indkalde organisationerne til et møde med henblik på drøftelse heraf, vil organisationerne forinden mødet i fællesskab udarbejde udkast til regler herom, som præciserer organisationernes intentioner på dette område i forhold til enighedslistens pkt. 12 med bilag.

Organisationerne hører gerne, om ministeriet agter at indkalde til et møde herom.”

Den 11. november 2009 svare ministerens ledende embedsmand Frank Bundgaard med følgende brev:

Med henblik på en præcis udmøntning af organisationernes enighedsliste har Indenrigs- og Socialministeriet med brev af 2. november 2009 anmodet organisationerne om at præcisere indholdet i enkelte punkter på enighedslisten.

Da der ikke anmodedes om fornyede drøftelser af enighedslisten, men alene om en præcisering af, hvad organisationerne allerede har aftalt, anmodedes organisationerne om at svare i løbet af 12 dage.

Organisationerne har med brev af 2. november 2009 oplyst, at man ”generelt er utilfredse med, at det fremlagte lovforslag ikke udtrykker den balance imellem lejere og udlejere, som ligger til grund for enighedslisten”. Videre oplyses det, ”at det efter organisationernes opfattelse ikke vil være formålstjenligt at drøfte de enkelte punkter fra enighedslisten”. Organisationerne ”henholder sig derfor til de bemærkninger, som tidligere er fremsendt til ministeriet”.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

På den ene side udtrykker organisationerne således utilfredshed med den udmøntning, som ministeriet har foreslået. På den anden side synes organisationerne ikke samlet at se noget behov for at justere dette forslag.

Ministeriet anerkender selvfølgelig, at der under organisationernes forhandlinger er indgået kompromisser, og at den enkelte organisation derfor kan have andre ønsker til de enkelte punkter end det aftalte. Ministeriet forudsætter dog samtidig, at organisationerne står bag det fælles forslag. Når organisationerne derfor samlet afstår fra at stille forslag til præcisering af de punkter i udmøntningsforslaget, som ministeriet har udpeget i brev af 23. oktober, må ministeriet tolke organisationernes samlede tilkendegivelser som en accept af, at den af ministeriet foreslåede udmøntning er i overensstemmelse med det mellem organisationerne aftalte.

På den baggrund er der fortsat grundlag for at fremsætte forslag til udmøntning af de forslag i enighedslisten, som har et materielt indhold.

Hvis organisationernes generelle utilfredshed derimod vedrører lovforslagets indhold og dermed den konkrete udmøntning af enighedslistens punkter samtidig med, at man ikke ønsker at medvirke til en præcisering af det nærmere indhold i de udpegede punkter på enighedslisten, er der efter ministeriets opfattelse ikke længere den fornødne opbakning bag lovforslaget fra organisationernes side. Ministeriet vil i så fald forbeholde sig at vurdere, om – og i givet fald i hvilket omfang - der i lovforslaget skal medtages forslag til forenkling og modernisering fra organisationernes liste.

Med henblik på at afklare, om der fortsat er den forudsatte enighed og dermed grundlag for fremsættelse af lovforslag til udmøntning heraf, skal jeg hermed anmode organisationerne om senest fredag d. 13. november at meddele, om 1. organisationerne finder, at ministeriets forslag til udmøntning er i overensstemmelse med enighedslisten, og – hvis der skulle være punkter, hvor dette ikke er tilfældet – 2. organisationernes fælles forslag til præcisering.”

Efter en debat om brevets indhold mellem organisationer vælger flere at svare for sig selv. LLO og DL fremsender d. 13. november 2009 et fællesbrev til Frank Bundgaard, som Bosam ikke ønskede at være en del af:

”Idet vi henviser til dit brev af 11. november 2009 angående ovennævnte og idet vi henviser til vort brev af 2. november 2009 om samme, forslår vi, at du hurtigst muligt indkalder arbejdsgruppen til et møde med ministeriets embedsmænd, med det formål at gennemgå og drøfte lovforslagets enkelte punkter, således at ministeriet bliver bekendt med organisationernes holdning og således at ministerens intentioner med de enkelte punkter i lovforslaget kan drøftes i forhold til parternes intentioner.

Herefter anbefaler organisationerne, at ministeren tager politisk stilling til organisationernes samlede tilbagemeldinger om den konkrete lovudformning, og herefter fremlægger et lovforslag i Folketinget.”

4. Regeringens lovkatalog

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Den 7. oktober 2009 offentliggjorde statsministeren regeringens lovkatalog. Det fremgår her, at regeringen i efteråret vil fremlægge forslag til forenkling af lejelovene. På indenrigs- og socialministerens område er der følgende boligforslag:

Ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Energibesparende foranstaltninger m.v.) (Okt II)

Forslaget vedrører en udvidelse af byfornyelseslovens anvendelsesområde således, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til energibesparende foranstaltninger, som er foreslået i energimærkningen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det foreslås endvidere, at der bliver mulighed for at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshuse. Endelig foreslås det at sidestille reglerne for nedrivning af ejer- og andelsboliger med reglerne for nedrivning af udlejningsboliger.

Ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene familieboliger) (Nov II)

Den nuværende forsøgsordning om salg af almene boliger udløber ved årets udgang. Forslaget vedrører den fremtidige ordning på området.

Ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Regelforenkling, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.) (Dec I)

Lovforslaget vedrører bl.a. en opfølgning på dele af det udspil, som lejer- og udlejerorganisationerne har fremlagt om forenkling og modernisering af den gældende lejelovgivning. Forslaget vedrører endvidere initiativer vedrørende vilkårene for udlejning af boliger via firmaer (stråmandsudlejning) og bedre incitamenter for udlejere og lejere til at gennemføre energibesparelser.

Ændring af lov om social service (Frit valg af hjælpemidler og boligindretning) (Jan I)

Forslaget vedrører større muligheder for frit valg af hjælpemidler og boligindretning for personer med nedsat funktionsevne.

Ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Byggeskadeforsikring af renoveringer i alment byggeri og støttede byfornyelsesombygninger) (Jan II)

Forslaget indebærer bl.a. etablering af en byggeskadeforsikring for renoveringsarbejder i det almene byggeri.

Herudover vil Indenrigs- og socialministeren give Folketinget en regionalpolitisk redegørelse 2010 (Apr II) og en redegørelse om udviklingen på det sociale område efter kommunalreformen (Maj II)

5. Forslag i folketinget

5.1 Forslag til lov om energiforbedrende foranstaltninger m.v., L 44

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Lovforslaget, der blev fremsat den 21. oktober 2009 af indenrigs – og socialministeren Karen Ellemann har to formål, dels at øge boligejeres incitament til at gennemføre energiforbedringer i deres boliger, og dels at styrke bosætningen i landdistrikterne.

Hovedelementerne er at yde støtte til energiforbedrende arbejder i alle ejendomme, hvor der er udarbejdet energimærke med forslag til energiforbedringer, at forbedre mulighederne for at få støtte til at nedrive ejer- og andelsboliger, dvs. en sidestilling med reglerne for udlejningsboliger og at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshus og bygninger med lignende anvendelse.

Lovforslaget forbedrer kommunernes muligheder for efter byfornyelsesloven på baggrund af en aftale med ejeren dels at yde støtte til at energioptimere den eksisterende boligmasse dels at styrke bosætningen i områder præget af dårlige og faldefærdige boliger.

Regeringens strategi fra april 2009 for reduktion af energiforbruget i bygninger indeholder en bred vifte af initiativer, der skal bidrage til at sikre, at mulighederne for at nedbringe energiforbruget i eksisterende bygninger bliver udnyttet. En stor del af den eksisterende boligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag. Sådanne boliger vil i stigende grad blive utidssvarende og vil ikke kunne bidrage til den nødvendige reduktion af energiforbruget.

Det foreslås derfor at give kommunalbestyrelsen mulighed for, inden for den gældende ramme til bygningsfornyelse, at støtte energiforbedrende arbejder i eksisterende boliger uanset bygningens opførelsesår og vedligeholdelsesstand. Hermed udmøntes energistrategiens initiativer vedrørende reovering af ældre boligbyggeri.

Det er ifølge forslaget motivering regeringens opfattelse, at det skal være attraktivt at bo i alle dele af landet. Nogle steder påvirkes bosætningen imidlertid negativt af misligholdte huse mv. Statens Byggeforskningsinstitut gennemførte i 2007 for det daværende Velfærdsministerium en undersøgelse ”Dårlige boliger i landets yderområder – om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand”. Undersøgelsen konkluderede, at der er i omegnen af 10.000 dårlige og nedrivningstruede boliger i landets yderområder. 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.

Herudover er en stor del af landsbyernes omdrejningspunkt – forsamlingshusene – så nedslidte, at de er i fare for at forsvinde. Mister de små lokalsamfund dette centrale sociale mødested, forsvinder samtidig et attraktivt element for bosætning. Der er derfor behov for at give kommunerne de bedst mulige redskaber til at afhjælpe disse byfornyelsesproblemer.

Med henblik på at understøtte kommunernes indsats for at styrke bosætningen i landdistrikterne er det som en del af aftalen mellem Regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2010 aftalt, at der etableres en pulje til medfinansiering af kommunernes indsats på 150 mio. kr.

Puljen kan efter ansøgning fra kommuner i yderområder yde tilskud til den kommunale udgift til opkøb af private ejendomme og visse avls- og driftsbygninger med henblik på nedrivning og reovering, til kommunal medvirken ved oprydning samt til den kommunale andel af byfornyelsesmidlerne.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

Målgruppen for lovforslaget er ejere af udlejningsejendomme, ejer- og andelsboliger samt ejere af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Støtte til boliger, der har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer

Kommunalbestyrelsen har efter de gældende regler visse muligheder for at give støtte til energiforbedrende foranstaltninger i private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger. Muligheden gælder kun, hvis boligen enten har installationsmangler i form af manglende wc, bad eller tidssvarende opvarmning eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Med henblik på at øge ejernes incitament til at gennemføre energiforbedringer på boligerne og samtidig sikre kvaliteten foreslås det at udvide byfornyelseslovens anvendelsesområde således, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at yde støtte til afhjælpning af væsentlige energimæssige mangler i eksisterende boliger, uanset boligens opførelsesår og vedligeholdelsesstand.

En stor del af den eksisterende boligmasse er opført i perioden fra 1950 til 1979, hvor energikravene til nybyggeri blev strammet betydeligt. En stor del af disse bygninger har et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag.

Samtidig er det en kendsgerning, at gennemførelse af energiforbedrende foranstaltninger i den eksisterende boligmasse stiller store krav til tekniske løsninger for at undgå efterfølgende skader på bygningen. Byggesager, der gennemføres efter byfornyelsesloven, er omfattet af krav til kvalitetssikring og myndighedsbevågenhed, der sikrer, at arbejderne udføres teknisk korrekt, idet kommunerne efter byfornyelsesloven kan stille relevante krav til udførelsen, materialer m.v.

Det foreslås endvidere, at afgrænsningen af de bygninger og energiforbedrende foranstaltninger, som skal være omfattet af støttemuligheden efter byfornyelsesloven, sker på baggrund af energimærkninger af de enkelte bygninger udført i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Støtte vil således alene kunne gives til arbejder, der er anbefalet i konkrete energimærkningsrapporter. Hermed sikres kommunalbestyrelsen et nemt og utvetydigt grundlag for at afgøre, hvorvidt en ejendom er omfattet af anvendelsesområdet samt hvilke energiforbedrende arbejder, der kan støttes.

Den foreslåede adgang til at yde støtte til boliger, som har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, får endvidere den betydning, at byfornyelseslovens almindelige bestemmelser om genhusning og byggeskadeforsikring vil finde anvendelse. Genhusningsmuligheden kan være af afgørende betydning for gennemførelse af større energirenoveringsprojekter i private udlejningsejendomme, hvor f.eks. indvendig efterisolering af ydervægge er en del af projektet. Større energirenoveringer med støtte efter loven vil endvidere være omfattet af byggeskadeforsikring i Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse. Byggeskadeforsikringen er med til at sikre investeringen gennem teknisk og økonomisk støtte i forbindelse med eventuelle efterfølgende skader.

2.2. Støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger – sidestilling med reglerne for udlejningsboliger

Kommunalbestyrelsen kan efter de gældende regler yde støtte til nedrivning af alle boligtyper. Størrelsen af støtten til nedrivning fastsættes af kommunalbestyrelsen efter forhandling med ejeren. Støtten til ejere af ejer- og andelsboliger i form af tilskud kan dog maksimalt udgøre en

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2010

tredjedel af udgiften til nedrivningen. For udlejningsboliger kan støtten udgøre hele udgiften til nedrivning.

Dårlige og faldefærdige boliger på landet har ofte status som ejerboliger. Den begrænsede støttemulighed efter de gældende regler har vist sig at være utilstrækkelig til at motivere ejerne til på frivillig basis at nedrive bygningerne. På den baggrund foreslås det, at reglerne om støtte til nedrivning af ejer - og andelsboliger sidestilles med reglerne for udlejningsboliger. Ændringen indebærer, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejerne kan fastsætte den procentuelle, finansielle støtte til nedrivning af ejer - og andelsboliger.

2.3. Støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse

Efter de gældende regler i byfornyelsesloven har kommunalbestyrelsen ikke mulighed for at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse.

For at bevare forsamlingshusenes funktion i landsbyer og landdistrikter og derved understøtte bosætningen i lokale områder foreslås det at udvide byfornyelseslovens anvendelsesområde, så kommunalbestyrelsen får mulighed for at yde støtte til istandsættelse af nedslidte forsamlingshuse. Det foreslås, at støtten kan ydes til istandsættelse af klimaskærm, afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold samt til forbedring af tilgængeligheden for ældre og handicappede som f.eks. etablering af niveaufri adgang og handicaptoiletter.

2.4. Præcisering af regler om påbud

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen udstede et påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud mod beboelse eller ophold som følge af de sundheds- eller brandfarlige forhold. Da bestemmelsernes formulering har givet anledning til tvivl om retstilstanden, foreslås det, at ordlyden præciseres, så det af hensyn til beboerne klart fremgår at kommunalbestyrelsen alene kan udstede påbud, når der er nedlagt forbud mod beboelse. Den foreslåede præcisering indebærer ikke en skærpelse af retstilstanden i forhold til borgerne.