

## **Orientering om ændring af byfornyelsesloven og information om skimmelsvamp**

---

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K

Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail vfm@vfm.dk

J.nr. 2008-1942

---

26. maj 2008

### **Orienteringsskrivelse om ændring af byfornyelsesloven og information om skimmelsvamp**

#### **Ændring af byfornyelsesloven**

Folketinget vedtog den 22. maj 2008 forslag til ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Hovedformålet med lovændringen er at forbedre kommunernes muligheder efter byfornyelsesloven for at gribe ind over for de allerdårligste boliger, herunder især dårlige boliger i landets yderområder samt boliger ramt af fugt og skimmelsvamp.

Nedenfor gennemgås de væsentligste ændringer:

Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold  
Mulighed for at kondemnere tomme boliger  
Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger  
Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare  
Forøget udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer

Lovforslaget med bemærkninger (L 110, 2008) kan i sin henled ses på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

#### 1. Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

##### *Påbud*

Efter de hidtil gældende regler har kommunalbestyrelsen ikke kunnet pålægge en ejer at afhjælpe kondemnabile forhold, selv om dette ud fra en samlet vurdering ville være rimeligt. Kommunalbestyrelsen har alene haft mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse og efterfølgende forlange den kondemnerede bygning nedrevet mod erstatning.

Som § 75 a er der nu indsat en ny bestemmelse hvorefter kommunalbestyrelsen kan give ejeren påbud om at afhjælpe de kondemnabile forhold, hvis det findes rimeligt ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering. Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal meddeles påbud efter § 75 a, lægges der vægt på, hvad det vil koste at afhjælpe de kondemnabile forhold set i forhold til lokaliteternes standard efter arbejdernes gennemførelse, herunder bygningens restlevetid. Det er hensigten, at påbud kan anvendes, hvis bygningen vil kunne bruges i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbuddet udstedes enten samtidig med eller efter der er nedlagt forbud mod beboelse efter § 76, stk.1.

### *Formkrav*

Påbuddet skal være klart udformet og skal angive, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres, jf. § 75 a, stk. 3 nr. 1. Både foranstaltningernes art og omfang bør fremgå af påbuddet.

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

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at lade påbuddet tinglyse på ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er behov for at oplyse kommende købere om, at ejendommen er behæftet med et påbud.

### *Offentlig støtte*

Efter § 75 a stk. 3, nr. 2, skal påbuddet indeholde oplysning om de muligheder, der er for at søge offentlig støtte til at gennemføre påbuddet efter byfornyelseslovens kapitel 3 eller 4.

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

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

### *Tvangsforanstaltninger*

Efterkommer ejeren ikke påbuddet inden for den fastsatte frist har kommunalbestyrelsen efter § 75 a, stk. 4, følgende muligheder:

Lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.

Forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning med henblik på, at kommunalbestyrelsen afhjælper de kondemnabile forhold. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren enten ikke vil eller ikke magter at efterkomme påbuddet, og hvor ejendommens stand efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering tilsiger, at afhjælpning af de kondemnabile forhold bør ske, frem for at ejendommen står tom eller bliver nedrevet.

Ændre påbuddet til et forbud efter § 76. Bestemmelsen vedrører tomme ejendomme, hvor der ikke inden eller samtidig med påbuddet er nedlagt forbud. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen. Efterfølgende kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen.

### *Genhusning*

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

### *Opgørelse af erstatning i forbindelse med udstedelse af påbud*

Bestemmelsen i § 75 b vedrører opgørelse af ejerens eventuelle erstatning, såfremt han lider et tab som følge af kommunalbestyrelsens påbud.

Udgangspunktet er, at et påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold normalt vil betyde en forøgelse af ejendommens værdi.

Viser det sig imidlertid, at kommunalbestyrelsens påbud om gennemførelse af visse foranstaltninger kun delvis medfører en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, vil ejeren have et tab, som skal erstattes, jf. § 75 b, stk. 1.

For at kunne fastsætte størrelsen af en eventuel erstatning opdeles de udgifter kommunalbestyrelsen har godkendt til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter, jf. § 75 b, stk. 2.

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

For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Begrebet "øvrige ejendomme" omfatter alle andre kategorier af ejendomme end udlejningsejendomme. Ombygningstabet udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

#### *Tinglysning*

Efter § 76 b, stk. 5, jf. § 18 og § 29, skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med udbetaling af erstatning som følge af påbud tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatning, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år.

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

#### *Klagemulighed*

Efter § 76 b, stk. 6, kan erstatningsfastsættelsen indbringes for taksationsmyndighederne af ejeren inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 anvendelse.

## 2. Mulighed for at kondemnere tomme boliger

Den vedtagne ændring af § 76, stk. 1, medfører, at kommunalbestyrelsens mulighed for at kondemnere lokaliteter udvides fra kun at omfatte beboede lokaliteter til nu også at omfatte forbud mod beboelse i sundheds- eller brandfarlige ejendomme, som står tomme, og hvor det ønskes at forhindre fremtidig beboelse.

Kommunalbestyrelsen behøver således ikke fremover at afvente, at tomme boliger, som er sundheds- eller brandfarlige at bebo, faktisk bliver beboet, før der kan gribes ind med et forbud mod beboelse. Ændringen giver således kommunalbestyrelsen et nyt værktøj til at forhindre spekulative opkøb og udlejning af sundheds- og brandfarlige tomme boliger.

Det bemærkes, at ændringen ikke indebærer, at kommunalbestyrelsen fremover skal føre tilsyn med tomme boliger. Ændringen er således ikke en udvidelse af kommunalbestyrelsens gældende forpligtelse til at føre tilsyn med, at beboede ejendomme ikke er sundheds- eller brandfarlige.

### 3. Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger

Med ændringen af § 22, stk. 1 udvides byfornyelseslovens anvendelsesområde for ejer- og andelsboliger således, at der, ud over mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan støtte istandsættelse af bygningens klimaskærm, også kan støtte nedrivning af en ejer- eller andelsbolig, når bygningens stand er meget dårlig.

Kommunalbestyrelsen vil med ændringen få mulighed for at give støtte til ejere, som selv er indstillet på, at den faldefærdige ejer- eller andelsbolig nedrives. Efter de hidtil gældende regler har denne mulighed alene eksisteret for private udlejningsboliger.

Den støtte, der efter ændringen vil kunne ydes til nedrivning, beregnes efter den samme regel, som støtten til istandsættelse af bygningen. Det betyder, at støtten højst kan udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter, når ejeren er enig i nedrivningen. De støtteberettigede udgifter består af udgifter til nedrivning og rydning af grunden minus værdistigningen af ejendommen som følge af, at den dårlige bygning er fjernet.

Kommunalbestyrelsen fastsætter støttens størrelse efter forhandling med ejeren. Ejers økonomi vil kunne indgå som et led i forhandlingen.

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

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

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen adgang til, som led i sin tilsynsforpligtelse med lokaliteter, der kan være sundheds- og brandfarlige, at foretage nødvendige indgreb i en bygnings konstruktioner med henblik på at konstatere, om der foreligger fare.

Der er tale om nødvendige "destruktive" indgreb, der er afgørende for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, hvorvidt der foreligger fare i det konkrete tilfælde. Som eksempler på indgreb kan nævnes fjernelse af tapet, optagelse af gulvbrædder og åbning af vægge.

Det er præciseret i bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage retablering efter et indgreb. Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.

Opmærksomheden henledes på, at retssikkerhedslovens bestemmelser om varsling m.v. skal iagttages.

### 5. Forøget udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer

Ændringen i § 7, stk. 3, 1. pkt. vedrører den bemyndigelse velfærdsministeren har til at fastsætte udgiftsramme til områdefornyelse i mindre byer.

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

Med ændringen skabes der hjemmel til at ændre ovennævnte bekendtgørelse, således, at den udgiftsramme, der efter de gældende regler forlods sikres de mindre byer, forhøjes fra 20 pct. til 25 pct. af udgiftsrammen til områdefornyelse på 50 mio. kr., dvs. fra 10 mio. kr. til 12,5 mio. kr. Herudover er det hensigten at gøre det muligt at anvende eventuel uforbrugt udgiftsramme af de resterende 37,5 mio.kr., der vedrører de øvrige

kategorier af byområder, til mindre byer. Samtidig vil der blive åbnet adgang til overføre de resterende midler til de øvrige kategorier, hvis mindre byer ikke kan anvende de forlods afsatte 12,5 mio. kr.

Andre mindre ændringer

Lovændringen omfatter endvidere enkelte mindre ændringer. Det drejer sig om:

· Bestemmelsen i § 29 om tinglysning af deklaration på ejer- og andelsboliger, om tilbagebetaling af støtte i forbindelse med salg af boligen, udvides til at omfatte statusskift i lighed med bestemmelsen for udlejningsboliger. Hensigten med ændringen er at forhindre muligheden for at kapitalisere støtte i forbindelse med, at ejendommen skifter status.

Ændring af opgørelsesmetoden for tilskud til andelsboligejendomme i forbindelse med kondemnering således, at der ikke kan opnås større tilskud, end boligen er værd i handel og vandel.

Information om kommunernes muligheder for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum

#### *Vejledning*

Velfærdsministeriet gennemførte høring over "Vejledning om kommunernes muligheder for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum" i efteråret 2007. Relevante høringssvar samt ændringer som følge af den netop gennemførte ændring af byfornyelsesloven vil blive indarbejdet i vejledningen. Vejledningen forventes udsendt til kommunerne ultimo juni 2008.

#### *Kursus*

Herudover henledes opmærksomheden på, at COK, Danmarks Forvaltningshøjskole, i efteråret 2008 vil udbyde kurser om kommunernes håndtering af skimmelsvampesager. Nærmere information herom vil senere kunne findes på COK's hjemmeside eller ved tilmelding til COK's nyhedsmail på [www.dfhnet.dk/nyheder.aspx](http://www.dfhnet.dk/nyheder.aspx)

Med venlig hilsen

Pia Scott Hansen

Specialkonsulent