



Alene fremsendt pr. e-mail: byfornyelse@uibm.dk

Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet
Byfornyelse
Slotsholmsgade 10
1216 København K

23. marts 2016
Ref: MEH

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 31 90 40 09
toc@ejendomsforeningen.dk

Att.: Allan Pedersen

J.nr. 2016-125 – Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har i brev af 2. marts 2016 anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ejendomsforeningen Danmark skal i den forbindelse bemærke, at byfornyelsesindsatsen har været med til at sørge for, at udtjente boliger i hele landet, og således også i vækstområderne, er blevet renoveret, således at ældre byggeri er kommet op på et tidssvarende niveau.

Ejendomsforeningen Danmark har forståelse for regeringens ønske om at målrette byfornyelsesmidlerne mod kommuner uden for vækstområderne, men vi må gøre opmærksom på, at der fortsat er mange boliger i vækstområderne, der er utidssvarende. Alene i København er ca. 12 procent af alle boliger fortsat utidssvarende, hvorfor man skal passe på med at kanalisere alle midler ud af vækstområderne.

Byfornyelseslovens formål er at sikre gode boligsociale forhold både i og uden for vækstområder i byerne og på landet. Loven lægger dermed som udgangspunkt op til, at alle ejendomme, uanset om de er beliggende i større eller mindre byer, skal have mulighed for at søge om byfornyelsestilskud for at sikre at nedslidte beboelsesbygninger kan blive renoveret.

Med lovforslagets ændring af prioriteterne i § 6, stk. 2, fratages ejendomsejere i byer med flere end 10.000 indbyggere, som ikke er en provinsby, muligheden for at søge om byfornyelsestilskud. Disse ejendomsejere bliver dermed ikke blot nedprioriteret, men helt frataget muligheden for at opnå tilsagn om byfornyelsesstøtte. End ikke i de tilfælde, hvor der er tale om en uudnyttet ramme, vil det være muligt for ejendomsejere i hovedstadsområdet at komme i betragtning til byfornyelsesmidler.

Dette er en forskelsbehandling, der ikke stemmer overens med hverken lovens formål, eller bemærkningerne til lovforslagets punkt 2 ”baggrund”, hvoraf fremgår, at regeringen vil skabe grundlag for udvikling *i alle dele* af landet.

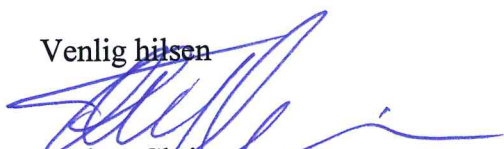
De i lovforslaget foreslåede ændringer vil sætte en stopper for renoveringen af udslidte boligejendomme i vækstområderne, idet byfornyelsesmidlerne er indført i et forsøg på at modvirke de negative konsekvenser af en meget restriktiv og kompliceret lejeregulering. Byfornyelsesloven har skullet kompensere for den reduktion af muligheder for at modernisere de ældre boligejendomme, som er en følge af de mange begrænsninger som boliglovgivningen påfører private udlejere.

Såfremt regeringen ønsker at kanalisere alle byfornyelsesmidler ud af vækstområderne, således som lovforslaget lægger op til, og samtidig sikre, at de ældre boligejendomme i vækstområderne ikke forringes yderligere, bør der samtidig gennemføres følgende ændringer i boliglejelovgivningen:

1. Forenkling af reglerne for lejefastsættelse
2. Forenkling af reglerne for lejefastsættelse og –regulering, så det bliver nemmere og mere gennemskueligt at fastsætte og regulere efter de rigtige regler
3. Energibesparelser skal ikke begrænses til det lejedes værdi eller sparet udgift for lejere
4. Reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål (boligreguleringslovens § 5, stk. 2) bør forenkles
5. Forenkling af reglerne for omkostningsbestemt lejeregulering
6. Forenkling af reglerne om beregning af afkast i den omkostningsbestemte leje
7. Øgning af de lovbestemte beløb til hensættelser til vedligeholdelse
8. Udvidet adgang til pristals- eller indeksregulering af lejen i omkostningsbestemte ejendomme

Ejendomsforeningen Danmark kan dermed blot konstatere, at det fremsendte lovforslag udelukkende lægger op til en forskelsbehandling af byområderne i Danmark, hvor vækstområderne fratages muligheden for at fortsætte den gode udvikling med byfornyelse af udslidte ejendomme og boligområder, uden at der samtidig åbnes op for andre muligheder for at gennemføre en sådan ejendomsrenovering på økonomisk forsvarlig vis for udlejer.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør