

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 21-09-2020

Mødedato Mandag d. 21. september 2020 kl. 22:00

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status for arbejdet med tilrettelæggelse af et intensiveret tilsyn med tomme boliger.....	4
Ansøgning om, at fire boliger i Hostrups Have kan stå tomme i over tre måneder.....	7
Status for Peter Graus Vej skema B.....	9
Godkendelse af høringssvar om ændring af boligreguleringsloven.....	11
Lukket.....	13

Punkt 74: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

a. Omdisponering af rådhusmidler

I tidligere disponering af midlerne i puljen til rådhusarbejder blev der afsat 850.000 kr. til renovering af toiletterne ved kantinen på tredje sal. Adgangsforholdene til kantinen er efterfølgende ændret på grund af COVID-19-restriktioner, og arbejdet vurderes derfor uhensigtsmæssigt at igangsætte. På baggrund af dette omdisponeres midlerne til renovering af toiletter på anden sal, som forventes at kunne igangsættes ultimo 2020. De økonomiske konsekvenser (forskydning til 2021) håndteres i forbindelse med 3. forventede regnskab 2020.

b. Status for arbejdet med styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme, med fokus på hvilken inddragelse der sker af beboerrepræsentanterne.

Udbud af drift, vedligehold og administration af de kommunale beboelsesejendomme:

Som en del af et styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme, undersøges mulighederne for at udbyde hele eller dele af drift, vedligehold og administration af ejendommene (forventes forelagt for BEU i november 2020). Opdraget for opgaven er givet ved Budget 2019.

Arbejdet med at gennemføre undersøgelsen af muligheden for at udbyde flere opgaver end de hidtidigt udliciterede udføres i samarbejde med beboerrepræsentanterne.

Beboerrepræsentanterne for de 15 kommunale beboelsesejendomme har været til møde med forvaltningen om processen henholdsvis den 21. november 2019 og den 28. februar 2020. Desuden er de blevet interviewet af kommunens rådgiver knyttet til opgaven den 19. maj og den 24. august 2020, med henblik på at give input og fremføre synspunkter i forhold til et evt. fremtidigt udbud. Dertil er aftalt et møde om den endelige rapport samt et møde mellem beboerrepræsentanterne og borgmesteren. Begge møder forventes afholdt senest medio november 2020. Processen har – som alt andet – været udskudt grundet corona.

Beboerrepræsentanternes inddragelse i processen er under forløbet udvidet fra oprindelig planlagt to til fire møder for at sikre et optimalt mål af inddragelse i så bredt et spænd af den samlede opgave, som det er muligt og hensigtsmæssigt, henset til opgaven om at styrke ejerskabet af ejendommene.

Tværgående vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme:

Ligeledes som en del af et styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme er der aftalt en møderække for at drøfte vedligeholdelsesbehovet på ejendommene. Der er aftalt i alt fire møder, hvor alle 15 beboelsesejendomme gennemgås – med henblik på en drøftelse af tværgående prioritering af vedligeholdelsen. Drøftelserne skal også munde ud i et oplæg til strategi for vedligehold med udgangspunkt i anbefalinger om, hvilke forbedringer der kan finansieres via huslejestigninger, under hensyntagen til beboernes sociale profil. Det første af disse møder blev afholdt den 28. februar 2020, hvorefter møderækken på grund af corona blev udsat, men blev genoptaget den 8. september 2020. De resterende tre møder er planlagt til afholdelse i efteråret 2020.

Møderne om den tværgående vedligehold skal ses som supplement til de årlige møder med beboerrepræsentationerne om de lovpligtige 10 års vedligeholdelsesplaner. Ud over at tjene som forum for en drøftelse af de lovpligtige planer, fungerer møderne også som et forum, hvor beboerrepræsentanter og forvaltning har en dialog om alle emner, der vedrører den enkelte ejendom, eksempelvis dårlig adfærd blandt nogle af borgerne, eller ønsker for fremtidige tiltag.

Tryghed i Finsens Have:

Beboerrepræsentanten i Finsens Have har kontaktet forvaltningen på grund af utryghed i bebyggelsen. Utrygheden går især på én person, som er blevet opsagt fra sin bolig på grund af vold. Derudover meldes der om handel med euforiserende stoffer. Den person der især skaber utryghed, har stadig sin gang i ejendommene. Der afholdes møder herom med deltagelse af beboerrepræsentanten, forvaltningen, SSA samt politiet. Pt. undersøges det, om der kan skabes øget overvågning (der er opsat videoovervågning flere steder) samt øget belysning af området.

Områdeudvikling, Finsensvej Vest:

I regi af projekt omhandlende Områdeudvikling Finsensvej Vest inddrages naturligvis de kommunale beboelsesejendomme i området. Områdeudviklingen har igangsat en indsats i kvarteret ved Christian Paulsens Vej, der består af kommunale beboelsesejendomme og almen beboelse (FFB). Formålet med indsatsen er at igangsætte en positiv udvikling i kvarteret med fokus på udearealer samt kulturelle og sociale aktiviteter for beboerne. Der er afholdt flere møder med beboerrepræsentationen i området i forbindelse med opstarten af områdeudviklingen – samt planlægningen af den bydelsdag, der var planlagt til den 26. september, men som desværre er udskudt på grund af coronasituationen.

Punkt 75: Status for arbejdet med tilrettelæggelse af et intensiveret tilsyn med tomme boliger

03.01.00-G01-1-12

Resume

Som led i budgetaftalen 2020 blev det besluttet at tilføre ressourcer til tilsynet med tomme boliger i form af en tidsbegrænset bevilling af supplerende arbejdskraftressourcer samt en bevilling til investering i udvikling af forbedrede it-løsninger. Denne status gennemgår regelsættet og erfaringerne fra tilsynsarbejdet i 2019 og 2020 samt de foreløbige overvejelser om den fremadrettede tilrettelæggelse af et skærpet tilsyn med tomme boliger.

Beslutning

Bolig- og ejendomsudvalget tog status for arbejdet med tilrettelæggelse af et intensiveret tilsyn med tomme boliger til efterretning.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at status for arbejdet med tilrettelæggelse af et intensiveret tilsyn med tomme boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Med afsæt i Budget 2020's fokus på en styrket indsats i forhold til at reducere byens tomme boliger gives en status på forvaltningens tilsynsarbejde på området.

Tilsynet med tomme boliger har tidligere haft et omfang af ca. ½ årsværk. Sidenhed er pr. 1. januar 2020 suppleret med en projektmedarbejder med en ugentlig arbejdstid på 21 timer. Projektmedarbejderen skal bidrage til udviklingen af grundlaget for og gennemførelsen af det intensiverede tilsyn.

I det igangværende arbejde, med tilrettelæggelse af det intensiverede tilsyn, er det hensigten at iværksætte nye arbejdsgange, herunder udvikling af nye it-løsninger, der vil gøre det muligt at optimere tilsynet med tomme boliger yderligere.

Tilsynet med tomme boliger

By-, kultur- og miljøområdet gennemfører løbende kontrol med Boligreguleringslovens overholdelse og fører tilsyn med boliger, som er uden CPR-registrering. Det kontrolleres mindst én gang hvert fjerde år, at der er folkeregistertilmelding på alle boliger med bopælspligt. Såfremt forvaltningen modtager en anmeldelse om en ledig bolig iværksættes desuden en undersøgelse af forholdet.

I henhold til Boligreguleringsloven skal ejeren af en ledig bolig, der hidtil helt eller delvist har været benyttet til helårsbeboelse, sørge for, at boligen fortsat benyttes til bolig. En bolig anses for ledig, når den hverken er udlejet eller benyttes til beboelse for ejer. Har en bolig været ledig i mere end seks uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen. Har ejeren ikke anmeldt den ledige bolig ved udgangen af denne frist, kan ejeren politianmeldes.

Tilsynsopgaven foregår ved, at forvaltningen sender boligejere påmindelse om at registrere sig på lejligheden.

Påmindelsen følges op med to rykkere, såfremt der ikke registreres folkeregistertilmelding eller anmeldelse om årsag til tom bolig. Derudover har forvaltningen mulighed for at føre tilsyn på adressen efter aftale med ejeren.

Såfremt boligen er beboelig og hverken udlejes eller benyttes til beboelse for ejer, kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren er pligtig til straks at udleje boligen. Denne regel i lovens §51, stk. 3 er dog ikke svarende til de nuværende forhold på boligmarkedet, og kommunen har endnu ikke anvist boligsøgende til tomme boliger. Reglen afspejler den store mangel på boliger efter 2. verdenskrig, og bestemmelsen er meget vanskelig.

Frederiksberg Kommune har ikke anvist en lejer pr. dags dato, hvilket skyldes, at boligerne enten har været ubeboelige under moderniseringer eller har haft en for høj husleje til de mulige lejere, som kommunen umiddelbart kunne anvise.

En udlejer er forpligtiget til at udleje til en anvist boligsøgende, men den boligsøgende har ikke pligt til at tage imod en anvist bolig efter Boligreguleringsloven. De borgere, som kommunen umiddelbart har mulighed for at anvise til en tom bolig, formår ofte ikke at betale den pågældende leje. Hvis kommunen skal finde andre lejere, må kommunen derfor annoncere efter lejere på samme vilkår som en udlejer. Derefter skal udlejer udlevere nøgle, udarbejde kontrakt mv. Hvis udlejer modsætter sig, kan fogedretten involveres.

Indsættelse af lejer kan således medføre omfangsrig sagsbehandling, og proceduren bringes derfor først i anvendelse, når andre muligheder, som eksempelvis dialog, ikke har vist sig virksomme. Det kan i øvrigt bemærkes, at andre større kommuner også kun sjældent anvender indsættelse som værktøj.

Ejere/andelshavere er undtaget fra udlejningspligten, hvis de er fraflyttet deres bolig, og boligen er sat til salg, men det ikke har været muligt at afhænde boligen.

Har en bolig stået tom i over fem år, har forvaltningen ingen sanktionsmuligheder ifølge Boligreguleringsloven.

Forvaltningen går dog i dialog med boligejeren og opfordrer til, at boligen benyttes som helårsbeboelse.

Boliger uden folkeregistertilmelding, hvor anvendelsen ikke er i strid med lovgivningen, omfatter eksempelvis:

- Boliger under til-/rafflytning (herunder køb/salg), hvor beboer endnu ikke er folkeregistertilmeldt på den nye adresse.
- Boliger, hvor ejer/lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold og lignende.
- Boliger, der benyttes af ejer/lejer, der er tilmeldt folkeregistret i en anden kommune, men som benytter boligen på Frederiksberg i mere end 180 dage om året.
- Boliger, der benyttes til genhusning for lejere, hvis bolig er omfattet af et byfornyelsesprojekt, idet disse ikke som udgangspunkt skal folkeregistertilmelde sig i den midlertidige bolig.
- Boliger, der med kommunens tilladelse benyttes midlertidigt af personer med diplomatstatus eller af medlemmer af Folketinget.
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt anvendes til andet formål end beboelse, eksempelvis fællesarealer til bofællesskaber og lignende.
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt ikke benyttes til beboelse på grund af større renoveringer/ombygninger.

Tomme boliger, hvor anvendelsen er i strid med reglerne i Boligreguleringsloven, omfatter boliger, der har været ledige i mere end seks uger, uden at dette er godkendt af kommunalbestyrelsen, og som ikke er omfattet af en af de ovenfor anførte (lovlige) anvendelser.

Status for tilsynsarbejdet

I lighed med de foregående år har det almindelige tilsyn været koncentreret om de boliger, hvor der ikke har været folkeregistertilmelding i en periode, der er længere end seks måneder, men kortere end år år. Denne gruppe omfatter cirka 974 boliger august 2020. For mange af disse boliger gælder det, at anvendelsen ikke er i strid med bestemmelserne i Boligreguleringsloven, jf. ovenstående opstilling af (lovlige) benyttelser.

	16.10.2017	11.10.2018	16.12.2019	19.08.2020
Boliger uden folkeregistertilmelding pr.:				
Boliger uden folkeregistertilmelding i alt:	1.856	2.098	2.217	2.544
Kortere end 180 dage	1.025	1.101	1.108	1.275
Imellem 181 og 1.825 dage	723	881	761	974
Længere end 1.826 dage (5 år)	108	116	90	67
Boliger uden en første folkeregistertilmelding*	0	0	258	228
Boliger, der står tomme uden tilladelse, som er omfattet af tilsynet (6 uger til 5 år).**		1.449	882	1.254
Påbegyndte tilsyn siden sidste opgørelse:	206	38	1.274	293

* Ved en fejl hos kommunens dataleverandør har denne kategori først fremgået af datagrundlaget fra og med 2019. Det samlede antal boliger uden folkeregistertilmelding for 2018 og tidligere år har derfor været opgjørt for lavt.

** Ej opgjørt før 2018

Forvaltningens indsats i 2019 og første halvår af 2020 har haft særlig fokus på tomme boliger i forbindelse med sammenhængende opkøb og renovering af større bebyggelser specielt Den Sønderjyske By og Hostrups Have. Forvaltningens dialog med ejerne af disse bebyggelser har resulteret i en samlet reduktion af antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i mere end seks uger - fra 108 til 27 boliger.

Boliger uden folkeregistertilmelding pr.:	22.03.2019	19.08.2020
Hostrups Have (Heimstaden)	98	22
Den Sønderjyske By (Frederiksberg Boligfond)	10	5

Iværksættelse af et intensiveret tilsyn

I perioden efterår 2018 til ultimo 2019 blev der påbegyndt 1.274 nye tilsyn med boliger, som var uden folkeregistertilmelding. Behandlingstiden for disse allerede påbegyndte tilsyn rakte ind i primo 2020, hvorfor antallet af nye påbegyndte tilsyn i 2020 er lavere sammenlignet med de foregående år.

I det igangværende arbejde med tilrettelæggelse af det intensiverede tilsyn er en ny IT-løsning under udarbejdelse, ligesom en ny selvbetjeningsløsning til borgerne er iværksat. Den nye IT-løsning skal optimere tilsynet med tomme boliger ved blandt andet at automatisere arbejdsgange. IT-systemet bruges i Københavns Kommune, og et samarbejde om erfaringsudveksling og optimering af systemet er ved at blive etableret.

By-, kultur- og miljøområdet vurdering

By-, kultur- og miljøområdet forventer, at det med de øgede ressourcer vil være muligt at fordoble antallet af tilsyn, således at alle tomme boliger kontrolleres mindst én gang hvert andet år. Forvaltningen vil på baggrund af de erfaringer, der indhøstes i 2020, forelægge en statusrapport for udvalget i sidste kvartal 2021, der samtidig vil kunne danne grundlag for en politisk beslutning om den fremadrettede prioritering af tilsynsarbejdet. Samlet set er det forvaltningens vurdering, at effekten af det intensiverede tilsynsarbejde på sigt vil kunne bidrage til at nedbringe antallet af tomme boliger og dermed være med til at sikre en bedre udnyttelse af kommunens samlede boligmasse til helårsbeboelse.

Økonomi

Med baggrund i budgetaftalen for 2020 blev der, som supplement til det eksisterende tilsyn med tomme boliger, afsat 550.000 kr. til en øget arbejdsindsats i 2020-21. Derudover blev der afsat 150.000 kr. til investering i understøttende it-løsninger.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Punkt 76: Ansøgning om, at fire boliger i Hostrups Have kan stå tomme i over tre måneder

03.01.00-K08-6-19

Resume

Heimstaden har søgt om Frederiksberg Kommunes accept af, at fire bestemte lejligheder i Hostrups Have kan stå tomme i over tre måneder. Endvidere skal udvalget drøfte en delegation til forvaltningen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at acceptere, at fire bestemte lejligheder i Hostrups Have under modernisering kan stå tomme i længere tid end den periode på tre måneder, som kommunen normalt accepterer som tomgangsperiode, frem til den 30. november 2020,
2. at forvaltningen bemyndiges til at tillade, at boliger kan stå tomme op til seks måneder, såfremt ansøgningen herom er kvalificeret jf. sagsfremstillingen, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end seks måneder, fortsat forelægges udvalget og ordningen evalueres ved udvalgets første møde i 2022, med henblik på stillingtagen til fortsat bemyndigelse.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at det accepteres, at fire bestemte lejligheder i Hostrups Have under modernisering kan stå tomme i længere tid end den periode på tre måneder, som kommunen normalt accepterer som tomgangsperiode, frem til den 30. november 2020, og
2. at forvaltningen bemyndiges til at tillade, at boliger kan stå tomme op til seks måneder, såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, jf. sagsfremstillingen, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end seks måneder fortsat forelægges udvalget.

Sagsfremstilling

Bolig- og ejendomsudvalgets besluttede på sit møde den 19. november 2018 at acceptere, at boliger i bebyggelsen Hostrups Have var ubeboede som følge af renoveringsarbejder i et bestemt tidsmæssigt omfang, som blev oplyst af ejer.

I juli 2019 var der registreret 101 tomme boliger i Hostrups Have. Dette antal var i september 2019 nedbragt til 42 boliger, hvor 29 havde stået tomme på grund af moderniseringsarbejder.

Ved udvalgets møde den 23. september 2019 gav forvaltningen en status for antallet af tomme boliger i Hostrups Have. Udvalget tog orienteringen til efterretning, idet udvalget samtidig tilkendegav, at boliger, der har stået tomme i over tre måneder, skal udlejes straks. Hvis påbuddet ikke efterkommes, skal der iværksættes en indsættelsessag.

Der er siden været fulgt løbende op over for ejer. Under et varslet syn i oktober 2019 viste det sig, at ejer i mellemtiden havde fået udlejet mange boliger, herunder de boliger, hvor det dengang var aktuelt at begynde en indsættelsessag.

Efterfølgende er antallet af tomme boliger i Hostrups Have faldet. Under de senere opfølgninger har forvaltningen bemærket et naturligt "flow" i moderniseringer og genudlejninger af lejligheder. Det har typisk ikke været de samme lejligheder, som forvaltningen undervejs har bemærket som tomme, bortset fra nogle få undtagelser. Her har det ofte været lejligheder med mere omfattende moderniseringer end normalt eller ganske store eller specielt beliggende lejligheder, som der kun er et lille publikum til. I sidstnævnte tilfælde opfordres udlejer fremadrettet til at sætte lejen ned.

I den forbindelse bemærkes, at indsættelsessager ikke har vist sig gennemførlige, idet lejlighederne var ubeboelige under moderniseringerne eller blev lejet ud kort tid efter moderniseringernes faktiske afslutning, inden forvaltningen kunne iværksætte en indsættelsessag.

Status pr. december 2019, som forvaltningen orienterede udvalget om pr. e-mail den 13. december 2019, var syv tomme lejemål i Hostrups Have. Af disse havde tre lejemål stået tomme i over tre måneder. Af de tre var to under renovering og således ubeboelige, men ville efter lejers oplysninger være klar til udlejning pr. 1. februar 2020.

Efter den seneste opfølgning har ejer nu anmodet om, at følgende fire lejligheder kan stå tomme i over tre måneder:

- Hostrups Have 25, 2. th. Lejemålets modernisering forventes afsluttet den 15. oktober 2020. Moderniseringen startede sent, idet man på grund af COVID-19 ikke kunne få adgang til de omkringliggende lejemål
- Hostrups Have 26, 4. th. Lejemålet forventes klar til udlejning medio oktober 2020.
- Hostrups Have 26, 5. th. Lejemålet forventes klar til udlejning den 15. oktober 2020.
- Hostrups Have 6, 1. tv. Lejemålets modernisering har afventet en afklaring i forhold til nye regler i boligreguleringsloven og en længere leveringstid på køkkener og hårde hvidevarer på grund af sommerferie og COVID-19-nedlukning af Europa.

Ejer oplyser for én af lejlighederne, at dens gennemgribende modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har skullet godkendes af Huslejenævnet efter en besigtigelse i henhold til den nye § 5, stk. 3, i loven, der er trådt i kraft den 1. juli 2020. Huslejenævnets sagsbehandling må forventes at tage minimum seks uger, hvilket altså vil forlænge tomgangsperioden. For en anden lejlighed har ejeren måtte afklare, om den nye regel også gjaldt denne lejlighed. Forvaltningen har ved en besigtigelse den 20. august 2020 af alle fire lejligheder konstateret, at lejlighederne ikke kan bebos under renoveringen, ligesom forvaltningen har forvissat sig om moderniseringernes omfang.

Forvaltningen vil fortsat følge tæt op på renoveringsarbejderne i ejendommen og genudlejningen af boligerne.

Erfaringen fra tilsynet med tomme boliger og fra kommunale renoveringsprojekter, herunder bygningsfornyelse, viser, at det varierer fra sag til sag, hvor lang tid renoveringen tager. Udsiftning af bad og køkken kan gøres på cirka tre måneder, hvis intet uforudset indtræffer. Andre gange er standen dårligere end først antaget, eller tag, facader og vinduer indgår i renoveringen, hvilket giver en længere byggeperiode. Dertil kommer, hvis projektet kræver byggetilladelse, som er forbundet med en sagsbehandlingstid, hvor renoveringen ikke kan påbegyndes. Endvidere er kravet til en renovering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og 3, at Huslejenævnet forlods skal vurdere, om der er grundlag for en gennemgribende modernisering, før renoveringen må igangsættes, der som nævnt forlænger tomgangsperioden.

Af hensyn til en fleksibel sagsbehandling og smidig dialog foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at give tilladelse til, at boliger kan stå tomme i op til seks måneder, såfremt ansøgningen er sagligt velbegrunderet og belyst, blandt andet med en realistisk tidsplan, og som fagligt og objektivt vurderes til at være et seriøst og troværdigt projekt. Tomgangsperioden, der kan tillades, afhænger af renoveringens omfang, men maksimum op til seks måneder.

By-, kultur- og miljøområdet vurdering

Fælles for lejlighederne er typisk, at deres moderniseringer enten er eller snart vil være afsluttet. Forvaltningen forventer, at den yderligere periode, hvor boligerne vil stå tomme, vil være kort. Mens arbejderne pågår, vil de dog være så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos. Da udviklingen i antallet af tomme boliger i Hostrups Have har været positiv siden sommeren 2019, er forvaltningen ikke betænkelig ved at imødekomme ejerens anmodning. Forvaltningen finder alt i alt, at de ansøgte tidsperioder for lejlighederne efter omstændighederne er rimelige. Det vurderes endvidere, at bemyndigelse af forvaltningen vil smiddiggøre sagsgangen, således borgerne og virksomhederne hurtigere kan få afklaring, hvilket også vil styrke kommunens indsats mod tomme boliger.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

Bilag

Svar fra Heimstaden på spm. om 4 lejligheder

Ref. BEU 19.11.2018

Punkt 77: Status for Peter Graus Vej skema B

03.02.12-G01-1-20

Resume

Lejerbo søger om fristforlængelse for ansøgning om skema B for de tyve boliger på Peter Graus Vej

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for skema B for Lejerbo Peter Graus Vej til den 31. august 2021, og at forvaltningen kan forlænge denne frist yderligere, hvis det vurderes nødvendigt,
2. at forvaltningen bemyndiges til fremadrettet at kunne godkende fristforlængelser på op til et år ved modtagelse af skema B-ansøgninger, og
3. at afsatte midler til grundkapitalindsud i 2020 til projektet overføres til 2021 i forbindelse med 3 forventet regnskab for 2020, jf. økonomiafsnittet.

Indstilling

By- kultur og miljøområdet indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for skema B for Lejerbo Peter Graus Vej til den 31. august 2021, og at forvaltningen kan forlænge denne frist yderligere, hvis det vurderes nødvendigt,
2. at forvaltningen bemyndiges til fremadrettet at kunne godkende fristforlængelser på op til et år ved modtagelse af skema B-ansøgninger, og
3. at afsatte midler til grundkapitalindsud i 2020 til projektet overføres til 2021 i forbindelse med 3 forventet regnskab for 2020, jf. økonomiafsnittet.

Sagsfremstilling

Som et led i udmøntningen af grundkapital til 100 nye almene familieboliger på Frederiksberg gav kommunalbestyrelsen på sit møde den 26. august 2019 tilsagn til byggeriet af tyve nye almene familieboliger på Peter Graus Vej. Der blev godkendt en anskaffelsessum på 52,748 mio. kr. inkl. moms og et kommunalt grundkapitallån svarende til 12 procent af anskaffelsessummen på i alt 6,330 mio. kr. inkl. moms. Byggeriet på Peter Graus Vej består af elleve tagboliger og ni rækkehuse.

Der er frist for modtagelse af skema B-ansøgninger den 26. november 2020. Lejerbo søger om fristforlængelse til den 31. august 2021. Dette begrundes i, at der er tale om et særligt kompliceret byggeri at sende i udbud, idet der både er tale om opførelse af nye tagboliger og en rækkehusbebyggelse - således to meget forskellige byggeopgaver - og at det samlet set er et forholdsvis lille byggeri med kun tyve boliger. Der har været afholdt et møde mellem forvaltningen og Lejerbos projektleder og byggechef den 12. august 2020, hvor Lejerbo redegjorde for ovenstående. Der vil være behov for en dialog mellem Lejerbo og Frederiksberg Kommune om den mere præcise arkitektoniske detaljering og materialevalg, hvor det sikres, at Vandkunstens arkitektoniske oplæg, som projektet blev valgt på baggrund af, bliver båret vel igennem udbudsprocessen og projekteringen.

Det fremgår af støttebekendtgørelsens § 36, at kommunalbestyrelsen i særligt komplicerede byggerier kan beslutte at forlænge fristen for modtagelse af skema B.

Forvaltningen søger om fremadrettet at blive bemyndiget til at godkende fristforlængelser for modtagelse af skema B. I flere mindre almene byggesager kan opstå et sådant behov, idet det i de mindre sager er vanskeligt at holde anskaffelsessummen inden for rammebeløbet, og det giver nogle særligt komplicerede udbudsprocesser, der ofte inkluderer udbud med forhandling. Der forventes, at ligge en byggetilladelse inden, at der kan ansøges om Skema B-tilsagn, og der skal derfor påregnes tid til afklaring af arkitektonisk detaljering, nabohøring mv.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer på baggrund af mødet med Lejerbo den 12. august 2020, at der er tale om en særligt kompliceret byggesag i forhold til udbudsprocessen. Det vurderes derfor nødvendigt at give Lejerbo mere tid til henholdsvis at projektere byggeriet, gennemføre et udbud med forhandling og gennemføre dialogen med Frederiksberg Kommune om den præcise arkitektoniske detaljering og materialevalg, så det sikres, at byggeriet får den forventede høje arkitektoniske kvalitet.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at det vil smidiggøre Frederiksberg Kommunes sagsbehandling i støttesager, hvis forvaltningen fremadrettet bemyndiges til at godkende fristforlængelser for modtagelse af skema B.

Økonomi

Grundkapitallånet forventes ikke at komme fuldt ud til betaling i 2020, hvorfor afsatte midler på 6,330 mio. kr. vil blive søgt overført til 2021 i 3. forventet regnskab. Når Lejerbo indsender skema B-ansøgning i 2021, vil Lejerbo have mulighed for at søge om at øge anskaffelsessummen inden for det gældende maksimumbehøb for 2021. Hvis det øger anskaffelsessummen og grundkapitallånet med mere end 5 procent end den ved skema A-godkendte anskaffelsessum, skal skema B-sagen og den ændrede økonomi forelægges og godkendes af kommunalbestyrelsen.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, m, k

Punkt 78: Godkendelse af høringssvar om ændring af boligreguleringsloven

03.01.00-K04-1-20

Resume

Transport- og Boligministeriet har den 3. juli 2020 sendt udkast til lovforslag om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene i høring. Forslaget omhandler bopælspligten i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbeboelse. By-, kultur og miljøområdet har den 17. august 2020 sendt et høringssvar til Transport- og Boligministeriet, der nu sendes til efterfølgende politisk godkendelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget godkendte høringssvaret.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at høringssvaret godkendes.

Sagsfremstilling

Transport- og Boligministeriet har i brev af 3. juli 2020 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) i høring. Frederiksberg Kommune har ikke oprindeligt været indbudt til at afgive høringssvar. Imidlertid har by-, kultur- og miljøområdet sendt et høringssvar til ministeriet, idet bopælspligt og tomme boliger er et højt politisk prioriteret område i kommunen, og idet lovændringen er relevant for Frederiksberg. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

Da høringen fandt sted på et fremskredent tidspunkt midt i sommerferieperioden, sendte forvaltningen høringssvaret til ministeriet, uden at høringssvaret var blevet forelagt til udvalgets behandling. Det fremgår tydeligt af høringssvaret, at det er indsendt med forbehold for politisk godkendelse. Udvalget forelægges derfor nu høringssvaret til godkendelse.

Høringssvaret er koordineret med Københavns Kommune, som har lignende og større udfordringer på området.

I høringssvaret tilkendegiver forvaltningen, at Frederiksberg Kommune ser med tilfredshed på lovforslagets hovedsigte. Det er en generel svaghed i Boligreguleringslovens kapitel VII, at reglen om bopælspligt og folkeregistertilmelding inden for seks uger kun gælder boliger, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse. Som det er i dag, kan nyetablerede boliger således stå ubeboet, uden at kommunen kan kræve, at boligerne tages i brug til helårsbeboelse.

Imidlertid svækker det lovforslagets formål betydeligt, hvis lovforslaget kun skal gælde boliger fastlagt til helårsboliger i en lokalplan, der er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort efter 1. januar 2021. En bolig, der er opført i henhold til en tidligere gennemført lokalplan, vil således stadig være omfattet af reglerne i lovens nuværende udformning. Der kan derfor gå lang tid, før alle nyetablerede boliger vil være omfattet af lovændringen, medmindre kommunerne gennemfører et omfattende arbejde med at indføre nye lokalplaner i de områder, hvor der er mange nyopførte boliger. I Frederiksberg Kommune er der tale om 228 boliger pr. 19. august 2020, som er uden en første folkeregistertilmelding.

Forvaltningens høringssvar indeholder desuden følgende kritik af Boligreguleringslovens nuværende bestemmelser om anvisning af ledig bolig til en lejlighedssøgende:

Ifølge § 51, stk. 3 i Boligreguleringsloven kan en boligejer anmode kommunen om at anvise en lejer, hvis kommunen har afslået en ansøgning om at ophæve kravet om helårsbeboelse i en bolig med den konsekvens, at kravet om helårsbeboelse er ophævet, hvis ikke kommunen inden seks uger efter anmodningen anviser en lejer. Her svarer loven ikke til de nuværende forhold på boligmarkedet, da det hidtil ikke er hændt, at kommunen har anvist boligsøgende, som ejerne så er pligtige til at leje de tomme boliger ud til.

§ 51, stk. 3 i loven betyder, at en ejer reelt kan tvinge kommunen til at give tilladelse til nedlæggelse af en bolig, til en husstands benyttelse af flere boliger i samme kommune eller til sommerbeboelse mv. ved at bede om at få anvist en lejer, hvilket kommunen meget sjældent er i stand til. Når kommunen pr. dags dato ikke har anvist en lejer til en tom bolig, skyldes det, at indsættelsessager ikke har vist sig gennemførlige, fordi boligerne i nogle tilfælde har været ubeboelige under moderniseringer eller har haft for høj en husleje, som de lejlighedssøgende ikke har villet eller kunnet betale. En lejlighedssøgende har - modsat udlejer - nemlig ikke pligt til at indgå lejekontrakt for en anvist bolig efter boligreguleringsloven.

De borgere, som kommunen umiddelbart har mulighed for at anvise til en ledig bolig, kan ofte ikke betale lejen for den tomme bolig. Hvis kommunen skal finde lejere, skal kommunen derfor annoncere efter lejere på samme måde som en udlejer, men selv afholde udgiften til det. Såfremt det lykkes kommunen at finde en lejer, skal udlejer udlevere nøgle, udarbejde kontrakt mv. En vrangvillig udlejer har således mulighed for at forhale denne proces. Her kan kommunen anmode fogedretten om at indsætte en boligsøgende, men der vil gå mange uger, inden en sådan sag kan blive behandlet ved fogedretten. Indsættelsessager er derfor i praksis ikke mulige. Forvaltningen opfordrer derfor i høringssvaret til, at man ophæver ejers adgang i loven til at bede kommunen om at anvise en lejlighedssøgende i de ovennævnte situationer. Dernæst skriver forvaltningen i høringssvaret, at kommunerne bør få flere styringsredskaber og sanktionsmuligheder. Her kan et værktøj i lighed med CPR-loven være at kræve oplysninger fra både ejer og lejer, som kan dokumentere

benyttelsen af boliger, eksempelvis via lejekontrakter. Det vil gøre det lettere at administrere Boligreguleringsloven og modvirke misbrug.

Forvaltningen foreslår desuden, at Boligreguleringslovens straffebestemmelser suppleres med en bestemmelse, som giver bødestraf for de ejere, der uden kommunalbestyrelsens samtykke overskrider en tidligere meddelt yderligere frist til, at en bolig kan være ledig som følge af ombygning, uden at boligen i mellemtiden er blevet beboet. Den foreslåede bestemmelse skal modvirke, at ombygnings- og renoveringsprojekter, hvor boliger står tomme, trækker urimeligt i langdrag. Den foreslåede bestemmelse skal bidrage til, at kommunens meddelte frister bliver overholdt af ejerne. Det vil være et nyttigt redskab i kommunens indsats over for tomme boliger, som der kan være mange af i store ombygnings- og renoveringsprojekter.

Endelig foreslår forvaltningen i høringssvaret, at kommunerne i lighed med SKAT og Politiet får tildelt en hjemmel til at give administrative bøder for brud på straffebestemmelser i loven. Kommunerne kan så udsende administrative bødeforelæg til ejere, der overtræder straffebestemmelserne. Hvis ejerne er uenige i bødeforelægget eller ikke reagerer på det, vil kommunerne stadig skulle anmelde sagerne til Politiet. Et sådant redskab vil gøre det muligt at afslutte mange sager efter Boligreguleringsloven uden at skulle gå "den tungere vej" gennem retssystemet. Det vil gøre håndhævelsen af loven mere effektiv og få en præventiv virkning, uden at det krænker retssikkerheden. Dette forslag til supplement til Boligreguleringslovens straffebestemmelser vil også kunne håndhæves uden et kommunalt udstedt bødeforelæg, hvor overtrædelser i stedet politianmeldes.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

Det er by-, kultur- og miljørådets vurdering, at en gennemførelse af lovforslaget er i Frederiksberg Kommunes interesse. Hvis ovenstående bemærkninger indgår i lovforslaget og bliver til lov, vil det give kommunerne flere styringsredskaber til at administrere Boligreguleringsloven og tilsynet med kommunens tomme boliger. Forvaltningen indstiller på den baggrund til at høringssvaret godkendes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget

Bilag

Høringssvar fra Frederiksberg Kommune

Punkt 79: Lukket

02.00.00-G10-1-20