

Lovforslag nr. 160. Fremsat den 29. februar 1980 af boligministeren

Forslag

til

Lov om byfornyelse og boligforbedring

Kap. I.

Almindelige bestemmelser.

§ 1. Det påhviler kommunalbestyrelserne efter bestemmelsen i denne lov at medvirke til

- 1) at der gennemføres fornyelse af utidsvarende byområder,
- 2) at der udføres forbedringer i utidssvarende beboelsejendomme samt,
- 3) at sundheds- og brandfarlige forhold i bygninger fjernes.

§ 2. Et byområde er utidssvarende, uanset om dets beboelsejendomme opfylder de i § 3 angivne normer, såfremt

- 1) bygningernes indbyrdes placering eller bebyggelsestætheden hindrer rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer eller
- 2) bebyggelsen er belastet af væsentlige ulemper i form af støj, røg eller uhensigtsmæssige trafikforhold m.v.

§ 3. En beboelsejendom må for at være tidssvarende i det væsentlige opfylde følgende normer:

- 1) Bygningen skal i konstruktiv henseende være i forsvarlig stand. Dens tagdækning, vinduer, døre og øvrige facadedele skal være tætte og forsvarlige.
- 2) Bygningen skal uanset alder opfylde de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.
- 3) Bygningen skal have sædvanlige tidsvarende opvarmningsmuligheder i overensstemmelse med varmforsyningsplanlægningen, jfr. kap. 2 og 3 i lov om varmforsyning.

4) Bygningens energiforbrug skal være søgt begrænset gennem energibesparende foranstaltninger i et omfang, der nærmere fastsættes af boligministeren.

5) Facadebehandling og andre ydre vedligeholdelsesarbejder skal være foretaget under hensyntagen til opretholdelse eller forbedring af bygningens forhold til den omliggende bebyggelse og til lysforholdene på friarealet omkring bygningen.

6) Ejendommens ubebyggede arealer skal bl.a. gennem beplantning være gjort egnede til ophold.

7) Hver lejlighed skal indeholde mindst ét opholdsrum på normalt mindst 18 m² eller to opholdsrum af en rimelig størrelse. Lejlighedens gulv må ikke ligge under det omgivende terræn.

8) Hver lejlighed skal indeholde et køkken af en efter forholdene rimelig størrelse og kvalitet. Køkkenet skal normalt mindst være 6 m², når lejligheden har mere end ét beboelsesrum.

9) Hver lejlighed skal være forsynet med mindst ét wc med håndvask.

10) Hver lejlighed skal være forsynet med varmt vand og bad eller have mulighed for senere tilslutning hertil.

11) Der skal være tilfredsstillende ventilation og en forsvarlig lydisolering mellem de enkelte lejemål.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om de i stk. 1 nævnte normer og bestemme, at også andre normer for bygningernes og boligernes standard skal søges opfyldt.

§ 4. Boliger og opholdsrum er sundheds- og brandfarlige, når de afviger fra et eller flere af de krav, der skal sikre, at benyttelsen ikke udsætter brugeren for fare, jfr. nærmere § 63.

§ 5. Fornylse af utidssvarende byområder med forbedringer af bebyggelsen og bygnin- gernes og boligernes omgivelser, herunder ved nedrivninger foretages efter reglerne i kap. II.

Stk. 2. Forbedringer af en enkelt ejendoms bygninger og boliger gennemføres efter reglerne i lovens kap. III.

Stk. 3. Sundheds- og brandfarlige forhold i bygninger fjernes efter reglerne i kap. VIII. Såfremt kommunalbestyrelsen har bekendt- gjort, at den har truffet beslutning om anvendelse af bestemmelserne i kap. II eller III, kan kommunalbestyrelsen kun anvende bestemmelserne i kap. VIII, såfremt fortsat beboelse eller ophold i de pågældende boliger eller lokaler frembyder nærliggende fare for brugerne, jfr. § 66, stk. 2.

§ 6. Bestemmelserne i kap. II og III kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om kommune- planlægning. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at plangrundlaget er tilstrækkeligt til at foretage en helhedsvurdering og koordineret gennemførelse af de foranstaltninger, der er nødvendige for at gøre hele området tidssva- rende.

Kap. II.

Byfornyelse.

§ 7. I områder, som angivet i § 2, kan kommunalbestyrelsen for hele området eller dele heraf træffe beslutning om byfornyelse gennem iværksættelse af

1) nedrivning helt eller delvis af bestående bebyggelse og tilpasning af den resterende bebyggelse,

2) afhjælpning af ulemper for beboelses- ejendomme fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpningen ikke kan påbydes efter anden lovgivning,

3) forbedring af beboelsesejendomme, der ikke opfylder normerne i § 3,

4) forbedringer af ejendomme, der ikke indeholder beboelse. Forbedringerne kan

sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, nr. 1-6,

5) foranstaltninger, der i øvrigt skal træf- fes for at gøre området eller bebyggelsen tidssvarende, så som

a) tilvejebringelse af nødvendige fællesare- aler og fællesanlæg for flere ejendomme,

b) sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.

Stk. 2. Såfremt der i en lokalplan er opta- get bestemmelser om lejlighedssammenlæg- ninger, isolering mod støj, afhjælpning af andre ulemper eller særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske krav til udformningen af ombygnings- og forbedringsarbejder, kan kommunalbestyrelsen i en beslutning efter stk. 1 også forlange disse krav opfyldt. Det samme gælder krav, som kommunalbestyrel- sen ifølge gældende planer eller bestemmel- ser i medfør af lovgivningen i øvrigt har hjemmel til at forlange opfyldt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal i sin beslutning angive

1) de ejendomme eller dele af ejendomme, det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over,

2) de arbejder, der kan udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer,

3) de arbejder, der kun kan gennemføres for flere ejendomme under ét, og om det ef- ter forholdene skønnes påkrævet, at

a) de må udføres af kommunalbestyrelsen for ejernes regning, eller

b) de skal kunne gennemføres af de på- gældende ejendommers ejere.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal angive en tidsfølge for gennemførelsen af de oven- for nævnte foranstaltninger.

§ 8. I kommuner, hvor der findes områder med behov for byfornyelse efter § 7, skal kommunalbestyrelsen, indenfor de rammer for offentlig støtte, som kommunalbestyrel- sen har til rådighed, jfr. § 60, søge forbedring af sådanne områder gennemført, forud for forbedringer efter kap. III.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke lade en beslutning efter § 7, stk. 1, træde i kraft, medmindre den indenfor sin ramme for offentlig støtte, jfr. stk. 1, kan meddele tilsagn om ydelse af offentlig støtte til byfor-

nyelsesarbejdernes gennemførelse efter reglerne i kap. VII.

§ 9. Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet forslag til beslutning efter § 7, stk. 1, skal den orientere offentligheden herom efter regler, der fastsættes af boligministeren.

Stk. 2. Samtidig med orienteringen af offentligheden skal kommunalbestyrelsen skriftligt underrette de berørte ejere og lejere om indholdet af den planlagte byfornyelsesbeslutning efter § 7, stk. 1, samt reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen. Lejerne skal tillige gøres bekendt med reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Meddelelsen til lejerne kan ske ved afgivelse til postvæsenet af adresseløse forsendelser til omdeling.

Stk. 3. Orienteringen af offentligheden og meddelelsen til ejere og lejere skal tillige indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning indenfor en frist af 6 uger.

Stk. 4. Efter udløbet af den efter stk. 3 fastsatte frist kan kommunalbestyrelsen vedtage beslutningen efter § 7, stk. 1. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 6 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

§ 10. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning i henhold til § 7, stk. 1, skal beslutningen bekendtgøres efter regler, der fastsættes af boligministeren.

Stk. 2. Samtidig med bekendtgørelse efter stk. 1 sender kommunalbestyrelsen et eksemplar af beslutningen til ejerne og lejerne i de ejendomme, der er omfattet af beslutningen, ledsaget af det i § 9, stk. 2, nævnte materiale. § 9, stk. 2, sidste punktum, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen lader beslutningen tinglyse på de ejendomme, den vedrører.

§ 11. Fremgår det af kommunalbestyrelsens beslutning i henhold til § 7, stk. 3, at det er nødvendigt at råde over en ejendom, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen, så snart bekendtgørelse i henhold til § 10, stk. 1, har fundet sted.

§ 12. Når der er foretaget bekendtgørelse i henhold til § 10, stk. 1, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med kommunalbestyrelsens beslutning, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil.

Stk. 2. Fra det i stk. 1 nævnte tidspunkt må de ejendomme, der er omfattet af beslutningen, ikke prioriteres eller omprioriteres, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan inden det i stk. 1 nævnte tidspunkt nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en beslutning om byfornyelse efter § 7, stk. 1. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år og kan i særlige tilfælde, med tilladelse fra byfornyelsesnævnet, forlænges med yderligere 1 år. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

§ 13. Det påhviler kommunalbestyrelsen efter den tidsfølge, der er angivet for byfornyelsen, jfr. § 7, stk. 4, at træffe fornødne foranstaltninger til gennemførelsen.

§ 14. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at private tilhørende grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning, når det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over dem af hensyn til beslutningens gennemførelse, jfr. § 7, stk. 3, nr. 1. Det samme gælder private rettigheder over de pågældende ejendomme.

§ 15. I det omfang de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsens beslutning omfatter, kan udføres af ejeren af en enkelt ejendom, skal kommunalbestyrelsen opfordre ejeren til indenfor en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist at fremkomme med et projekt til udførelse af foranstaltningerne. Meddelelsen skal ledsages af det i § 9, stk. 2, nævnte materiale og indeholde oplysning om reglerne i stk. 3-5.

Stk. 2. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne. Reglen i § 9, stk. 2, sidste punktum, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Inden ejeren af en udlejningsejendom fremsender projektet til kommunalbestyrelsen, skal han skriftligt orientere lejerne i ejendommen. Orienteringen skal indeholde

F.t.l. om byfornyelse og boligforbedring

en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansiering heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af foranstalningernes gennemførelse. Orienteringen skal tillige indeholde oplysning om, at lejerne kan fremsætte indsigelse mod projektet indenfor en frist på 6 uger.

Stk. 4. Er der i medfør af lejeloven valgt beboerrepræsentanter for ejendommen, skal orienteringen gives dem, og de skal have adgang til at udtale sig over ejerens projekt til opfyldelse af kommunalbestyrelsens beslutning indenfor en frist på 6 uger. Det påhviler beboerrepræsentanterne at fremsende eventuelle bemærkninger fra lejerne til ejeren sammen med beboerrepræsentanternes eventuelle bemærkninger.

Stk. 5. Har et flertal af lejerne skriftligt fremsat indsigelse overfor ejeren mod projektet, skal ejeren underrette kommunalbestyrelsen herom, og foranstalningerne kan herefter kun fremmes efter påbud fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens påbud kan herefter alene omfatte foranstaltninger, der er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygningens forbedring og foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder i bygningen.

§ 16. Såfremt en ejer ikke er fremkommet med projekt som nævnt i § 15, stk. 1, indenfor den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, eller gennemførelsen af de besluttede foranstaltninger kræver påbud fra kommunalbestyrelsen efter § 15, stk. 5, kan kommunalbestyrelsen give påbud om gennemførelse af sin beslutning indenfor passende frister. Bestemmelserne i § 15, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Såfremt en ejer ikke mener at kunne gennemføre de efter stk. 1 påbudte foranstaltninger, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan godkende gradvis gennemførelse af påbud.

§ 17. Påbud efter § 16, stk. 1, samt oplysning om klageadgang i medfør af § 20 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal underrettes om påbuddet.

Stk. 2. Samtidig med underretningen til ejere og panthavere efter stk. 1 skal lejerne i udlejningsejendomme underrettes om de meddelte påbud samt klageadgangen. Hvis et påbud indebærer, at boliger må rømmes, skal lejerne ligeledes orienteres om reglerne for at opnå erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i § 9, stk. 2, sidste punktum, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Reglerne i § 15, stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. En beboer af en lejlighed kan forlange iværksættelse af en forbedring, der alene vedrører den pågældende bolig, udsat, til han fraflytter eller sælger boligen. Uanset om en beboer modsætter sig en sådan forbedring, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at eventuelle fornødne foranstaltninger til sikring af boligens senere forbedring gennemføres i forbindelse med de øvrige foranstaltninger i bygningen.

§ 18. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig med godkendelse af et projekt, fremsendt i henhold til § 15 eller efter påbud efter § 16, stk. 1, en passende frist for arbejdnernes gennemførelse.

Stk. 2. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke indenfor den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningen udføre for ejerens regning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan, såfremt et påbud efter stk. 1 ikke efterkommes, forlange, at private tilhørende grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning, når det vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af påbuddet.

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud om ombygning eller forbedring af en beboelsesejendom i medfør af § 16, stk. 1, såfremt det må antages, at ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning, eller i udlejningsejendomme hvis kommunalbestyrelsen giver tilsagn om grundkapital efter reglerne i § 56. Ved beregningen af bebyggelsens leje- og brugsværdi skal der tages hensyn til den rentesikring, der kan opnås efter reglerne i kap. VII.

Stk. 2. Ved gennemførelse af huslejeforhøjelser i forbindelse med et påbud efter denne

lov, gælder reglerne om lejernes medindflydelse efter §§ 23 og 24 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, idet byfornylsesnævnet, jfr. kap. IX, træder i stedet for huslejenævnet. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 3. Er boligreguleringslovens bestemmelser om huslejeregulering ikke gældende i kommunen, skal udlejer, når lejerne eller beboerrepræsentanterne har fremsat indsigelse, der opfylder kravene i boligreguleringslovens § 23, stk. 2, og § 24, stk. 3, forelægge sagen for byfornylsesnævnet.

§ 20. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 7, 12–16, 17, stk. 4, 18 og § 19, stk. 1, kan af ejeren eller mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornylsesnævnet.

§ 21. I det omfang de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsens beslutning omfatter, forudsætter fælles gennemførelse af flere ejere, jfr. § 7, stk. 3, nr. 3) b), skal kommunalbestyrelsen opfordre ejerne til i fællesskab at udarbejde et forslag til gennemførelsesprojekt. Meddelelsen skal ledsages af det i § 9, stk. 2, nævnte materiale og indeholde oplysning om reglerne i stk. 3–6. Forslaget skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

Stk. 2. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne. Reglen i § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Forslaget skal indeholde bestemmelser om

1) afgrænsning af de ejendomme, der er omfattet af projektet,

2) en nærmere beskrivelse af byfornyelsesarbejderne, jfr. § 7.

Stk. 4. Forslaget skal endvidere indeholde oplysninger om

1) hvornår gennemførelsen agtes iværksat, og hvornår den skønnes tilendebragt,

2) et overslag over udgifterne til arbejderne gennemførelse fordelt på de enkelte ejendomme,

3) finansiering af udgifterne og den forventede størrelse af de lejeforhøjelser, der er en følge af arbejderne gennemførelse,

4) en opgørelse af behovet for erstatningsboliger til personer, der må fraflytte deres boliger.

Stk. 5. Inden ejerne fremsender forslaget til kommunalbestyrelsen skal de orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter som angivet i § 15, stk. 3, 1. og 3. pkt., og stk. 4.

Stk. 6. Et byfornylsesselskab, godkendt i henhold til kap. V, kan af ejerne bemyndiges til at udarbejde, fremsende og udføre projekter til opfyldelse af kommunalbestyrelsens beslutning.

§ 22. Såfremt ejerne ikke har indsendt et forslag til gennemførelsesprojekt inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, jfr. 21, stk. 1, udarbejder kommunalbestyrelsen forslaget. Det samme gælder, når de af kommunalbestyrelsens beslutning omfattede foranstaltninger skal gennemføres af kommunalbestyrelsen for ejernes regning, jfr. § 7, stk. 3, nr. 3) a). Forslaget skal udarbejdes inden en passende frist.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige et byfornylsesselskab, godkendt i henhold til kap. V, til at udarbejde forslaget.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter om forslaget som angivet i § 15, stk. 3, 1. og 3. pkt. og stk. 4. Reglen i § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen skal tillige give de ejere inden for området, der bliver berørt af projektet skriftlig underretning om projektet samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag, og meddele dem, om der er mulighed for offentlig støtte til foranstaltningernes gennemførelse.

§ 23. Ejeres eller lejeres indsigelser mod og ændringsforslag til et forslag til gennemførelsesprojekt skal fremsættes inden udløbet af den frist, kommunalbestyrelsen har fastsat. Fristen skal være mindst 6 uger.

Stk. 2. Efter udløbet af den efter stk. 1 fastsatte frist kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig hermed en frist for arbejderne gennemførelse.

Stk. 3. De i §§ 22 og 23 nævnte ejere og lejere skal have meddelelse om forslagens

vedtagelse og den fastsatte frist for arbejderne gennemførelse.

§ 24. Et vedtaget gennemførelsesprojekt er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

§ 25. Når et gennemførelsesprojekt er vedtaget, skal kommunalbestyrelsen pålægge private ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fællesarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse samt om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg. Servitutterne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Stk. 2. Servitutpålæg efter stk. 1 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejeren skal indeholde oplysning om bestemmelserne i § 47, stk. 2 og 4.

§ 26. Såfremt ejerne ikke har udført de i gennemførelsesprojektet beskrevne arbejder inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, jfr. § 23, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gennemføre dets bestemmelser for ejernes regning.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at private tilhørende grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning, når det vil være af væsentlig betydning for udførelsen af de i gennemførelsesprojektet beskrevne arbejder.

§ 27. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser for gennemførelse af byfornyelse.

Kap. III.

Forbedring af utidssvarende boliger.

§ 28. I områder, hvor der ikke er behov for at træffe beslutning om byfornyelse efter reglerne i kap. II, kan kommunalbestyrelsen for ejendomme med beboelse, som kommu-

nalbestyrelsen påregner bevaret og anvendt helt eller delvis til beboelse i mindst 15 år, træffe beslutning om gennemførelse af boligforbedringer, således at de i § 3 nævnte normer for bygningens og boligernes standard skal søges opfyldt indenfor nærmere angivne områder i kommunen. Beslutningen kan træffes, når de i § 8 nævnte betingelser er opfyldt.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 7, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 29. Kommunalbestyrelsens beslutning efter § 28 kan omfatte en enkelt ejendom, såfremt ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder kommunalbestyrelsen herom.

Stk. 2. Inden kommunalbestyrelsen træffer beslutning i henhold til § 28, stk. 1, skal den orientere offentligheden om dens planer herom. Kommunalbestyrelsen skal endvidere give skriftlig meddelelse til ejerne og lejerne i de ejendomme, der vil blive omfattet af beslutningen, ledsaget af en orientering om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af boligforbedringer. Lejerne skal tillige gøres bekendt med reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Bestemmelsen i § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 10, stk. 1 og 2, § 12 og §§ 15–20 finder tilsvarende anvendelse.

§ 30. Kommunalbestyrelsen kan forlange sammenlægning af beboelseslejligheder, hvis gennemførelse af forbedringer efter § 3 vil medføre, at en lejlighed bliver uhensigtsmæssig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan forlange nedlæggelse af lejligheder og ændret anvendelse af lokaler med henblik på fremskaffelse af passende fællesrum for beboerne.

Stk. 3. Medfører påbud om nedlæggelse af lejligheder efter stk. 2 tab for ejeren, herunder i form af lavere lejeindtægt, har han ret til erstatning.

§ 31. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser for gennemførelse af bestemmelserne om forbedring af utidssvarende boliger.

Kap. IV.

Genhusning.

§ 32. Når en lejlighed eller et lokale, der er udlejet, skal rømmes efter reglerne i denne lov, skal udlejeren opsiges lejereren. Ved opsigelsen skal reglerne herom i lov om leje iagttages, idet dog opsigelsen skal indbringes for byfornylsesnævnet af udlejeren, hvis lejereren ikke kan godkende den.

Stk. 2. Opsigelse efter stk. 1 kan tidligst afgives 6 måneder før rømningen påregnes iværksat. Opsigelse kan ske med 3 måneders varsel, selv om lejeaftalen er indgået for et bestemt tidsrum eller med længere opsigelsesvarsel.

Stk. 3. Har lejereren ret til flyttegodtgørelse efter § 33 eller til erstatningsbolig efter § 34, skal opsigelsen indeholde oplysning herom.

§ 33. Lejereren har ved opsigelse efter § 32 ret til godtgørelse fra kommunen af flytteudgifter og lignende, når lejeaftalen ikke er tidsbestemt, eller når den opsiges til ophør inden udløbet af den aftalte lejetid.

§ 34. Husstande, der bebor lejligheder, som skal rømmes efter reglerne i denne lov, har ret til en erstatningsbolig, jfr. dog § 35. Den tilbudte erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig dog under forudsætning af, at den tidligere bolig ikke var overbefolket.

Stk. 2. Ved anvisning af erstatningsbolig er der fortrinsret for husstande, der fraflytter en bolig i samme boligkvarter eller i et tilstødende kvarter.

Stk. 3. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig udenfor sit hidtidige bykvarter, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinnsvis i sit tidligere bykvarter.

§ 35. Udlejes en beboelseslejlighed efter at udlejeren er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal rømmes efter reglerne i denne lov, har lejereren ikke ret til genhusning efter reglerne i § 34, medmindre hans fraflytning først forlanges mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Udlejeren skal inden lejeaftalen indgås, skriftlig gøre lejereren bekendt

hermed. Opfylder udlejeren ikke denne oplysningspligt, kan lejereren forlange erstatning af udlejeren.

§ 36. Såfremt en husstand, der har ret til erstatningsbolig efter § 34, tilbyder i stedet selv at skaffe sig anden bolig, kan kommunen give tilsagn om en rimelig godtgørelse. Godtgørelsen udbetales, når det er dokumenteret, at husstanden har skaffet sig anden passende bolig.

§ 37. Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboliger efter § 34 og yder godtgørelse efter §§ 33 og 36.

Stk. 2. Til fremskaffelse af erstatningsboliger i hovedstadsområdet kan Hovedstadsrådet nedsætte et fællesudvalg for flere kommuner, som i fællesskab skal sikre den nødvendige anvisning. Udvalgets udgifter afholdes af Hovedstadsrådet.

§ 38. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at almennyttige boligselskaber, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, med afdelinger i kommunen skal stille hver 3. ledige lejlighed i disse afdelinger til rådighed som erstatningsbolig efter § 34.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan samtidig hermed bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter § 34.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1 og 2, såfremt den samtidig bestemmer, at halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsejendomme stilles til rådighed som erstatningsbolig efter § 34.

Stk. 4. I ejendomme, hvis beboere er blevet opsagt efter reglerne i denne lov, og hvis lejligheder derefter er blevet forbedret med støtte efter denne lov, skal samtlige lejligheder ved første udlejning stilles til rådighed for genhusning efter § 34.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemaal om beboelseslejligheder, der bliver ledige, inden de skal rømmes af hensyn til byfornylsens gennemførelse, overtages af kommunen, der kan stille disse lejligheder til rådighed for lejere, der har behov for midlertidig genhusning, jfr. § 40.

Stk. 6. Ved opgørelse efter stk. 1-3 ses der bort fra lejligheder, der overdrages til ejen-

domsfunktionærer, samt lejligheder, der overdrages ved bytning, eller som overdrages boligsøgende, der allerede har bolig i samme ejendom. Endvidere ses der bort fra beboelseslejligheder, som står i umiddelbar forbindelse med et forretningslokale og udlejes i forbindelse med dette.

Stk. 7. Ved opgørelse efter stk. 2, ses der, ud over hvad der er angivet i stk. 6, ligeledes bort fra lejligheder, der lovligt agtes benyttet af ejeren, samt lejligheder, hvor ejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig, at disse stilles til rådighed som erstatningsbolig efter § 34.

Stk. 8. Pligten til at stille lejligheder til rådighed som erstatningsbolig efter ovenstående regler gælder uanset modsstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter, men er i så fald betinget af, at den lejer, der anvises, opfylder de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder.

Stk. 9. En ejer kan ikke tilpligtes at udleje en lejlighed efter ovenstående regler, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen.

Stk. 10. Ejersens pligt i henhold til stk. 1 og 2, betragtes som opfyldt i det omfang, ejeren med et godkendt byfornylsesselskab indgår aftale om, at byfornylsesselskabet indenfor en vis periode kan disponere over lejligheder til genhusning i et antal, der mindst svarer til det i stk. 1 og 2 anførte. Aftalen anmeldes af ejeren til kommunalbestyrelsen eller fællesudvalget.

§ 39. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter § 38, skal udlejeren anmelde hver 3. ledige lejlighed, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til beboelse, til kommunalbestyrelsen. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om lejlighedens beliggenhed, størrelse og indretning og om huslejens størrelse og skal være indgivet senest 14 dage efter, at opsigelsen af lejemålet om lejligheden er sket, eller efter at udlejeren på anden måde er blevet vidende om, at lejligheden er eller vil blive ledig. Anmeldelsen skal dog tidligst indgives 1 måned før, lejligheden bliver ledig. Tvistigheder vedrørende anvendelse af § 38, stk. 6–9, indbringes for byfornylsessnævnet.

Stk. 2. Senest 2 uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, skal kommunalbestyrelsen meddele udlejeren, om den ønsker at benytte lejligheden til genhusning. Evt. lejetab i forbindelse med genhusningen afholdes af kommunen.

Stk. 3. En udlejer kan frit udleje en rettidig anmeldt lejlighed, såfremt kommunalbestyrelsen ikke inden 2 uger fra anmeldelsen har meddelt, at den ønsker at anvise lejligheden.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til fra folkeregisteret at kræve sig tilstillet meddelelse om flytninger til, fra eller indenfor kommunen.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogedretten at lade en lejlighedssøgende, som udvalget har anvist, indsætte i lejligheden samt at lade en lejer, hvis lejemål er afsluttet i strid med foranstående bestemmelser, udsætte af lejligheden.

§ 40. Er gennemførelse af ombygning og forbedring i en beboelseslejlighed så omfattende, at den vil være ubeboelig, medens arbejdet foregår, men arbejdet kan udføres og lejligheden på ny være beboelig inden for højst 3 måneder, kan udlejeren ikke opsiges lejeaftalen, men forlange, at lejeren midlertidigt overtager en anden bolig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Boligen skal indeholde mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden over 2 år. Såfremt lejen overstiger lejen for den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen forskellen.

Stk. 3. Som midlertidig bolig efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen anvise ophold på hotel eller lignende. Med lejerens samtykke kan den midlertidige bolig være beliggende uden for kommunen.

§ 41. For husstande, der skal rømme deres lejlighed efter reglerne i denne lov, kan kommunalbestyrelsen betale eller yde lån til hel eller delvis betaling af depositum, boligandel, boligindskud eller leje, som forlanges forudbetalt ved lejemålets indgåelse, såfremt husstanden skønnes at have behov herfor for at kunne opnå en efter sine forhold passende bolig. Sådant betaling eller låneydelse kan under samme betingelse foretages til husstande, der skal rømme deres lejlighed som følge

af gennemførelse af gade- og vejanlæg og andre offentlige anlæg.

Stk. 2. Støtte efter stk. 1 ydes ikke til husstande, der opnår godtgørelse efter § 36.

Stk. 3. Udgifterne efter stk. 1 afholdes af den hidtidige opholdskommune for den i stk. 1 nævnte husstand.

Kap. V.

Byfornylsesselskaber.

§ 42. Et byfornylsesselskab er et selskab, der i medfør af denne lov er godkendt af boligministeren med det formål at bistå kommunalbestyrelsen og ejere med at forberede, tilrettelægge og gennemføre byfornylses- og boligforbedringsarbejder efter reglerne i denne lov.

Stk. 2. Et byfornylsesselskabs navn og vedtægter skal godkendes af boligministeren for at være gyldige. Navn og vedtægter kan ikke ændres eller selskabet opløses, medmindre boligministeren meddeler tilladelse hertil.

§ 43. Vedtægterne for et byfornylsesselskab skal indeholde bestemmelser, der nærmere fastlægger selskabets formål og angiver den måde, hvorpå formålet skal søges virkeliggjort. Vedtægterne skal endvidere indeholde regler til sikring af en betryggende ledelse og forretningsførelse.

§ 44. Enhver opgave skal henlægges til en særlig afdeling af selskabet.

Stk. 2. Nærmere regler om opdelingen i afdelinger og om disses økonomiske uafhængighed indbyrdes og i forhold til selskabet fastsættes af boligministeren.

§ 45. Kommunalbestyrelsen kan overlade til et godkendt byfornylsesselskab at varetage nærmere bestemte administrative opgaver, der påhviler kommunalbestyrelsen i forbindelse med byfornylses- og boligforbedringsarbejder efter denne lov.

Kap. VI.

Fremgangsmåden ved ekspropriation m.v.

§ 46. En ekspropriationsbeslutning skal meddeles til ejeren ved anbefalet brev. Meddelelsen skal indeholde oplysning om klageadgangen efter § 48. Ved ekspropriation af en del af en ejendom eller af rettigheder,

skalt knyttet til en ejendom, skal meddelelsen tillige indeholde oplysning om bestemmelserne i § 47, stk. 1 og 4.

§ 47. Når der forlanges overtagelse af en del af en ejendom eller af rettigheder, knyttet til denne, og den tilbageblivende del af ejendommen vil få en sådan form, beliggenhed eller beskaffenhed i øvrigt, at den ikke mere vil kunne anvendes som selvstændig ejendom med den hidtil gjorte brug, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Når der meddeles påbud eller servitutpålæg, og ejendommen som følge heraf ikke mere vil kunne anvendes som selvstændig ejendom med den hidtil gjorte brug, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 3. Når meddelte påbud eller servitutpålæg medfører tab for ejeren, kan han forlange erstatning for tabet hos kommunen.

Stk. 4. Krav i medfør af stk. 1 eller stk. 2 skal fremsættes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 4 uger efter, at meddelelse om ekspropriationen, påbuddet eller servitutpålægget er meddelt den pågældende, eller byfornylsesnævnet har truffet afgørelse herom.

§ 48. En ekspropriationsbeslutning kan af ejeren påklages til byfornylsesnævnet. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at beslutningen er meddelt ejeren. Klage har ikke opsættende virkning, medmindre nævnet træffer bestemmelse derom.

§ 49. Søgsmål til prøvelse af ekspropriationsbeslutninger kan ikke indbringes for domstolene, før klageadgangen til byfornylsesnævnet er udnyttet. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at byfornylsesnævnets afgørelse er meddelt den pågældende.

§ 50. Ved ekspropriation ydes fuld erstatning. Erstatningen fastsættes af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 2. Taksationsmyndighederne afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter § 47, stk. 1 og 2, og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af ejendomme eller ejers tab som følge af påbud eller servitutpålæg.

Stk. 3. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om erstatningens fastsættelse og udbetaling finder reglerne i § 51, stk. 2-4 og 7, §§ 52-56, 63-64 og 66-67 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger.

Stk. 5. Retssag anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende. Søgsmål om ekspropriation efter denne lov behandles i første instans ved landsret.

Kap VII.

Offentlig støtte til finansiering af boligforbedring og byfornyelse.

§ 51. Byfornyelsesudgifter i form af erstatning til ejere og lejere, udgifter ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder genhusning, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om, afholdes – bortset fra udgifter til rentesikring – af kommunen. Det samme gælder udgifter til boligforbedringsarbejder, som vil medføre, at lejen efter forbedringen vil komme til at overstige det lejedes brugsværdi. Kommunen afholder endvidere de i henhold til kap. V godkendte byfornylsesselskabers administrationsudgifter i det omfang, de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Ved opgørelsen af kommunens udgifter efter stk. 1 fragår værdien af overtagne ejendomme og alle indtægter, der indvindes i forbindelse med byfornylsesforanstaltninger.

§ 52. Til finansiering af udgifter til byfornylsesarbejder efter lovens bestemmelser kan kommunalbestyrelsen garantere for lån eller yde lån i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Kommunalbestyrelsen kan endvidere yde lån til byfornylsesselskabers erhvervelse af ejendomme i områder, som må forventes inddraget under byfornylsesvirksomhed inden for en kortere årrække.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes til forbedringsudgiften med fradrag af indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser for ydelse af kommunal støtte efter stk. 1 og 2.

§ 53. Kommunalbestyrelsen kan indenfor en ramme, der fastsættes af boligministeren, jfr. § 60, i ejendomme med udlejningslejligheder give tilsagn om rentesikring til arbejder, der iværksættes til opfyldelse af byfornylseskrav i henhold til denne lov. Indenfor samme ramme kan rentesikring ydes til udlejningsejendomme, der ejes af kommunen. Kommunalbestyrelsen skal samtidig med meddelelse af påbud om boligforbedringer give tilsagn om rentesikring til påbudte forbedringsarbejder. Det samme gælder forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til kommunalbestyrelsens beslutning efter kap. II eller III. Rentesikring ydes til forbedringsudgiften med fradrag af indestående på vedligeholdelseskontoen, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. Rentesikringen ydes til renteudgiften ud over en effektiv forrentning på mere end en basisrente på 6 pct. p.a. af de optagne lån. Ved beregningen af rentesikringen kan der ikke tages hensyn til en forrentning, der ligger ud over markedsrenten for sædvanlige lån i realkreditinstitutterne til ombygnings- og forbedringsarbejder i udlejningsejendomme.

Stk. 3. Rentesikringen ydes med virkning fra forbedringens gennemførelse og udbetales kontant. Udbetalingen foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, jfr. § 78, stk. 2, og sker kvartalsvis bagud pr. 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Rentesikringen udbetales første gang, når forbedringsarbejdet er godkendt af kommunalbestyrelsen og da for perioden fra forbedringens færdiggørelse til den kvartalsafslutning, der ligger nærmest forud for rentesikringens berigtigelse.

Stk. 4. Der ydes fuld rentesikring i 4 år. Derefter sker en årlig aftrapning, der tilrettelægges således, at den ikke kan overstige en procentandel af summen af ejendommens kapitalafkast før forbedringen og basisrentebetalingen af lånet til forbedringerne. Procentandelen fastsættes til 75 pct. af den procentvise stigning i reguleringspristallet, udregnet på grundlag af reguleringspristallet for juli, jfr. lov om beregning af reguleringspristal.

Stk. 5. Overstiger den procentvise stigning i reguleringspristallet stigningen i indkomsterne ifølge et officielt anerkendt lønindeks, lægges indkomststigningen til grund ved beregning af rentesikringens aftrapning.

Stk. 6. Rentesikring kan nedsættes eller bortfalde efter boligministerens nærmere bestemmelse, såfremt ejendommens økonomi forbedres, eller ændrede forhold for udlejningsejendomme taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau.

§ 54. Det er et vilkår for udbetaling af rentesikring, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil, og at der på ejendommen lyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen skal godkende lejen efter forbedringens udførelse samt senere lejeforhøjelser med undtagelse af forhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter i henhold til §§ 50 og 51 i lov om leje.

Stk. 2. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen, uden hensyn til hvornår retten er stiftet.

Stk. 3. Ved fastsættelse af lejens størrelse finder bestemmelserne om omkostningsbestemt leje i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Lejen kan som følge af forbedringen forhøjes efter reglerne i § 58 i lov om leje, men således at forrentningen af forbedringsudgiften fastsættes svarende til basisrenten efter § 53, stk. 2.

Stk. 4. Lejen i ejendomme, der forbedres efter reglerne i denne lov, skal, selv om ejeren ikke ønsker at modtage rentesikring, beregnes, som om rentesikring var ydet.

Stk. 5. Til arbejder, som nævnt i § 53, stk. 1, der udføres i ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, ydes rentesikring efter reglerne i § 53. Rentesikring kan dog kun ydes, hvis foreningen vedtager boligministeriets normalvedtægter for private andelsboligforeninger, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 6. Når rentesikringen aftrappes, jfr. § 53, stk. 4, kan forøgelsen af rentebetalingen udlignes på lejlighederne og lokalene i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

§ 55. Hvis boligforbedringsarbejderne udføres i flere etaper, jfr. § 16, stk. 3, og § 17,

stk. 5, finansieres senere etaper gennem en regulering af det realkreditlån, som var med til at finansiere første etape.

Stk. 2. Ved reguleringen efter stk. 1 forhøjes lånet restgæld med boligforbedringsomkostningerne. Låntagerens bidrag til ydelserne på lånet forøges med et beløb svarende til den husleje-forhøjelse, som boligforbedringen giver anledning til, og rentesikringen justeres i overensstemmelse hermed.

Stk. 3. De nærmere regler fastsættes af boligministeren.

§ 56. Vil udgifterne til boligforbedringsarbejder, hvortil der ydes rentesikring efter § 53, stk. 1, medføre, at lejen efter ydelse af rentesikring vil overstige det lejedes værdi, indskyder kommunalbestyrelsen som led i finansieringen en grundkapital af en sådan størrelse, at lejen kan nedbringes hertil.

Stk. 2. Boligministeren kan forlange grundkapitalen forrentet, når ejendommens værdi stiger, dens økonomi efter boligministerens skøn tillader det, eller en stigning i det almindelige lejeniveau taler derfor.

Stk. 3. Ved afhændelse af ejendommen kan grundkapitalen forlanges tilbagebetalt med renter og rentes rente 9 pct. p.a., såfremt der er indtrådt en hertil svarende værdistigning på ejendommen. Renterne tilskrives hovedstolen hver 1. januar. Ved opgørelsen fragår beløb, svarende til den rente, der er betalt efter stk. 2. Til sikkerhed for kommunens tilbagebetalingskrav udsteder ejeren tinglyst pantebrev.

Stk. 4. Grundkapital efter stk. 1 kan på vilkår som nævnt i § 54, stk. 5, ydes til private andelsboligforeninger. Ved salg af andele sker tilbagebetaling efter bestemmelsen i stk. 3 i forhold til andelens værdi.

§ 57. Er bygningen opdelt i ejerlejligheder, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til bygningen som helhed, når opdelingen i ejerlejligheder er aflyst.

Stk. 2. Kan opdelingen i ejerlejligheder ikke aflyses, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til den del af de hidtidige ejerlejligheder, der sammenlægges til én ejerlejlighed. Det er yderligere en betingelse, at denne mindst består af 5 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Sker der sammenlægning af ejerlejligheder efter stk. 2, kan en ejerlejlighedsejer,

der bebor sin ejerlejlighed, forlange, at kommunen overtager ejendomsretten til ejerlejligheden mod erstatning, idet han har ret til at forblive boende som lejer af sin beboelseslejlighed.

§ 58. Boligministeren fastsætter nærmere retningslinier for kommunalbestyrelsens beføjelser efter reglerne i §§ 53–57.

§ 59. Udgifter til rentesikring afholdes af staten.

Stk. 2. Af de udgifter, kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 51, tab på lån, eller garantier for lån efter § 52 eller til grundkapital efter § 56, refunderer staten 50 pct.

Stk. 3. Statens udgifter efter stk. 1 og 2 afholdes efter boligministerens bestemmelse, jfr. § 60.

§ 60. Kommunalbestyrelser, der søger gennemført byfornyelse og boligforbedring efter lovens regler, skal hvert år fremsende et overslag over de beløb, der forventes at medgå til nærmere bestemte byfornyelses- og boligforbedringsarbejder i de følgende 4 år. Beløbet skal for hvert år omfatte udgifter til boligforbedringsarbejder, der ønskes finansieret ved lån med rentesikring, jfr. § 53, samt de kommunale udgifter, hvortil der ønskes statsrefusion efter § 59, stk. 2.

Stk. 2. Inden for beløbsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove, kan boligministeren bemyndige kommunalbestyrelser til at give tilsagn om rentesikring på statskassens vegne til finansiering af forbedringsudgifter inden for et nærmere angivet beløb. Boligministeren kan endvidere indenfor de nævnte rammer bevilge kommunalbestyrelsen refusion efter § 59, stk. 2, af udgifter til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, som af kommunalbestyrelsen påregnes iværksat indenfor det pågældende år og fuldført indenfor de følgende 2 finansår. Det bevilgede beløb kan udbetales forskudsvis.

Stk. 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen ved udgangen af hvert finansår at indberette til boligministeren, i hvilket omfang der inden for den fastsatte ramme er givet tilsagn om rentesikring. Kommunalbestyrelsen skal samtidig indberette, i hvilket omfang der i det forløbne finansår er iværksat byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, hvortil ud-

gifterne er refusionsberettigede efter bevilling efter stk. 2.

Stk. 4. Såfremt kommunalbestyrelsen inden for et finansår ikke har udnyttet rammen for tilsagn om rentesikring fuldtud, kan boligministeren tillade, at den resterende del udnyttes i det følgende finansår. Er der i et finansår ikke iværksat byfornyelses- eller boligforbedringsarbejder, hvortil udgifterne er refusionsberettiget ifølge bevilling efter stk. 2, i det omfang, det var forudsat ved bevillingen, kan boligministeren tillade, at yderligere arbejder iværksættes efter bevillingen i det følgende finansår eller nedsætte bevillingen og forlange forholdsmæssig tilbagebetaling af forskudsvis udbetalte beløb.

Stk. 5. Det påhviler kommunalbestyrelsen ved udgangen af hvert finansår at fremsende en opgørelse over refusionsberettigede beløb, der er afholdt i det forløbne finansår.

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser for beregningen og opgørelsen af refusionen, herunder fastsætte rammer for de udgifter, der kan medtages ved refusionsberegning af de enkelte arter af byfornyelsesforanstaltninger, og tidsfrister for endelig afregning.

§ 61. Halvdelen af de refusionsberettigede byfornyelsesudgifter, som i medfør af § 59, stk. 2, skal afholdes endeligt af kommunen, berigtiges for kommuner i hovedstadsområdet, jfr. lov om Hovedstadsråd, ved tilskud fra Hovedstadsrådet. Indbetalinger i henhold til § 56, stk. 3, skal i hovedstadsområdet ske til Hovedstadsrådet.

§ 62. Boligministeren kan indenfor et beløb, der fastsættes på de årlige finanslove, yde tilskud til oplysning, forskning, rådgivning og planlægning vedrørende boligforbedring og byfornyelse.

Kap. VIII.

Kondemnering m.v. af sundheds- eller brandfarlige boliger og opholdsrum.

§ 63. Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinier, som den selv fastsætter, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det må befrygtes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Stk. 2. Ved skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra ét eller flere af følgende mindstekrav i stk. 3 og stk. 4.

Stk. 3. Alle beboelses- og opholdsrum skal

- 1) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj
- 2) have fyldestgørende adgang for dagslys
- 3) have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri og
- 4) have mulighed for tilstrækkelig opvarmning.

Stk. 4. Enhver lejlighed skal

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand
- 2) have behørigt afløb for spildevand og
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc eller, hvor wc-indlæg ikke er påbudt, til forsvarligt indrettet klosetrum.

Stk. 5. Ved skønnet over, om personer, som opholder sig i en bygning, udsættes for brandfare skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn.

§ 64. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en boligkommission kun kan træffe beslutning i medfør af § 67, stk. 1, med samtykke fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. En boligkommission, der nedsættes efter stk. 1, vælges af kommunalbestyrelsen for dennes funktionsperiode og skal bestå af 7 medlemmer:

1 formand, der skal være medlem af kommunalbestyrelsen (i København borgerrepræsentationen eller magistraten)

1 medlem, der er læge

1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab

1 medlem, der er bygnings sagkyndig

1 medlem, der har bestået juridisk kandidatksamen

1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen

1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen.

Stk. 3. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til kommissionen, vælger kommunalbestyrelsen selv en lejer og en ejer, der tillige er udlejer.

Stk. 4. Bortset fra formanden, må ingen af medlemmerne tillige være medlem af kommunalbestyrelsen (i København borgerrepræsentationen eller magistraten).

Stk. 5. Ved behandlingen af sager om ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, jfr. lov om boligbyggeri, erstattes det efter indstilling af grundejerforeninger valgte medlem af boligkommissionen dog af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligselskaber i kommunen.

Stk. 6. Samtidig med valget af medlemmer vælges en suppleant for formanden samt en eller flere suppleanter for hvert medlem.

Stk. 7. Boligkommissionens beslutninger træffes med almindelig stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen fastsætter et regulativ for boligkommissionens virksomhed.

Stk. 9. Kommunalbestyrelsen stiller den fornødne medhjælp til rådighed for boligkommissionen, og udgifterne ved dennes virksomhed, herunder eventuelle vederlag til formand og medlemmer efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, afholdes af kommunen.

§ 65. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jfr. § 63, stk. 2-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der udføres arbejder, der afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for arbejdernes gennemførelse.

Stk. 2. Påbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 69, skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemaal omfattes af påbuddet. Reglen i § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningen udføre for ejerens regning.

§ 66. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jfr. § 63, stk. 2–5, men vil det ud fra en samlet økonomisk, brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke være rimeligt at påbyde arbejder, der afhjælper faren, jfr. § 65, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod benyttelse af ejendommen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker efter udløbet af en samtidig fastsat frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum (kondemnering).

Stk. 2. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare og må i øvrigt ikke overstige 6 år.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 69, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Skrivelsen til ejeren skal desuden indeholde en beskrivelse af de bygningsmæssige forhold, der begrunder kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7–9, og § 68.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal lade forbud efter stk. 1 tinglyse på ejendommen samtidig med meddelelsen herom til de i stk. 3 nævnte. Det tinglyste forbud, af hvilket ejeren skal have genpart, skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden er indskrænket i medfør af stk. 7–9.

Stk. 6. Forbud i medfør af stk. 1 skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen, uden hensyn til hvornår retten er stiftet.

Stk. 7. En ejendom, på hvilken der er tinglyst forbud efter stk. 1, må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi.

Stk. 8. Stk. 7 kan fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke,

- 1) såfremt kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- 2) såfremt der foreligger et godkendt forbedringsforslag, jfr. § 68.

Stk. 9. Stk. 7 finder ikke anvendelse på lån, der ydes efter lov om sanering eller efter reglerne i denne lov.

Stk. 10. For ejendomme, der er undergivet forbud i medfør af stk. 1, skal der ved førstkomende års-vurdering efter kondemneringsbeslutningen foretages ansættelse til ejendomsværdi og grundværdi under hensyntagen til den ved kondemneringen skete indskrænkning i ejendommens udnyttelsesmulighed, jfr. lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ansættelsen foretages uden udgift for ejeren.

§ 67. Samtidig med eller efter, at der er meddelt forbud i medfør af § 66, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddeligggøre.

Stk. 2. Efter kondemneringens ikrafttræden kan kommunalbestyrelsen – hvis en bygning eller en del af en bygning forvolder ulempe for de omboende – give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af denne samt om at lade den nedrive og grunden ryddeligggøre.

Stk. 3. Påbud i medfør af stk. 1 og 2, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 69, skal skriftligt meddeles ejeren, de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen.

Stk. 4. Kondemnering efter § 66 medfører ikke adgang til erstatning. Ved påbud om nedrivning efter stk. 1 er ejeren berettiget til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeligggørelse af grunden. Medfører påbud efter stk. 1 desuden tab for ejeren, enten fordi han derved afskæres fra at anvende bygningen i tidsrummet, indtil kondemneringen træder i kraft, eller fordi han afskæres fra at anvende bygningen til andet lovligt formål end beboelse eller ophold, er han berettiget til erstatning for det tab, han lider som følge af påbuddet om nedrivning. Erstatningen betales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i

lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

Stk. 5. Efterkommes et påbud efter stk. 1 og 2 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Ved gennemførelse af afspærring eller nedrivning efter stk. 2 påhviler udgiften hertil ejeren.

§ 68. En ejer, over for hvem der meddeles forbud i medfør af § 66, kan søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen. Der skal i forbudsskrivelsen til ejeren være fastsat en frist herfor. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forbedringsforslag, hvis et forslag skønnes at ville komme til at stride mod en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring efter denne lovs kap. II eller III, eller ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i bygningslovgivningen.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, meddeler den ejeren, at den vil ophæve kondemneringen, når forslaget er gennemført. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en rimelig frist, der ikke må være kortere end 2 måneder, inden for hvilken forslaget skal være gennemført.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1–3 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 69. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne. § 9, stk. 2, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve forbud, hvis den finder, at ejendommens forhold er i overensstemmelse med bygningslovgivningen.

Stk. 6. Stk. 1–5 finder tillige anvendelse på ophævelse af forbud, der er nedlagt i medfør af boligtilsynsloven.

§ 69. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen eller mindst $\frac{1}{4}$ af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslut-

ningen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jfr. § 70.

Stk. 2. Kondemneringer og påbud om nedrivning kan tillige indbringes for nævnet af panthavere i ejendommen.

Kap. IX.

Byfornyelsesnævn.

§ 70. I samtlige amtskommuner og i Københavns, Frederiksberg, Århus, Odense og Aalborg kommuner nedsættes et byfornyelsesnævn. Dette nævn består af en formand, der opfylder betingelserne for at være dommer, og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Ved afgørelser i henhold til kap. VIII tiltrædes nævnet af yderligere 2 medlemmer, hvoraf det ene skal have brandmæssig sagkundskab, det andet være en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

Stk. 2. Formanden, de to bygningskyndige medlemmer og medlemmerne med brandmæssig og bolighygiejnisk sagkundskab beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten. Hverken formanden eller de bygningskyndige medlemmer må have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De 2 andre medlemmer, der skal være kendt med bygge- og boligforhold, herunder huslejeforhold, beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger.

Stk. 4. Der beskikkes en suppleant for formanden og hvert af medlemmerne efter de i stk. 1–3 nævnte regler.

Stk. 5. Udnævnelse af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år.

§ 71. Medlemmer og suppleanter skal opfylde betingelserne for at være lægdommere ved en boligret, jfr. § 109, stk. 2 og 3, i lov om leje, der finder tilsvarende anvendelse.

§ 72. Amtsrådet, henholdsvis kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Amtskommunen, henholdsvis kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.v. og formandens og med-

lemmernes udlæg i anledning af hvervet. Der kan tillægges formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

§ 73. Indbringelse af sager for byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden 6 uger efter, at klageren har fået meddelelse om den beslutning, der påklages. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges.

Stk. 2. Indbringelsen har ikke opsættende virkning, medmindre nævnet efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet kommunalbestyrelsen og, hvis klagen vedrører ejendomme, der er udlejede, den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at eventuelle ytringer i sagen må fremsættes inden 4 uger. Denne frist kan forlænges, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 74. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 2. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 4 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 75. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter, herunder kommunalbestyrelsen, skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet. Alle parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

§ 76. Byfornyelsesnævnet skal træffe afgørelse senest 8 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 73, stk. 3, eller efter § 74, stk. 2, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at

svaret er afgivet, kan nævnet anse tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund ved afgørelsen af sagen.

Stk. 3. Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren, kommunalbestyrelsen og de, der i henhold til § 73, stk. 3, har fået underretning om sagens indbringelse for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med adgangen efter § 77 til at indbringe sagen for boligretten. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring eller et påbud, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 77 ikke har opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

§ 77. Byfornyelsesnævnets afgørelse kan med undtagelse af afgørelser om ekspropriation, af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i lejeloven. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Justitsministeren kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen. Angår sagen lejens størrelse, finder lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Byfornyelsesnævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 4. Har byfornyelsesnævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 76, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Indbringelsen har ikke opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom. Med hensyn til byfornyelsesnævnets afgørelse efter § 32 kan boligretten dog ikke træffe bestemmelse om opsættende virkning.

Kap. X.

Forskellige bestemmelser.

§ 78. Nærmere bestemmelser om gennemførelsen af denne lovs bestemmelser fastsættes af boligministeren.

Stk. 2. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling af bankens bestyrelse og efter forhandling med boligministeren.

§ 79. Ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder har pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller et byfornyelsesselskab at afgive oplysninger til brug for boligforbedrings- og byfornyelsesvirksomheden, herunder genhusning og kondemnering m.v. i medfør af denne lov.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte myndigheder kan uden retskendelse forlange adgang til fast ejendom for at udøve den i stk. 1 nævnte virksomhed. Legitimation skal forevises på forlangende.

Stk. 3. Politiet yder de i stk. 1 nævnte myndigheder bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom. Der kan fastsættes nærmere regler om denne bistand efter forhandling mellem boligministeren og justitsministeren.

Stk. 4. Spørgsmål om, hvorvidt en oplysning efter stk. 1 eller adgang efter stk. 2 kan kræves, kan af ejere eller brugere indbringes for byfornyelsesnævnet.

§ 80. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantringsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 18, stk. 2, § 26, stk. 1, § 29, stk. 3, § 65, stk. 3 og § 67, stk. 5, 2. pkt., har udredet forskudsvis. Beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen i henhold til stk. 1 har udpantringsret for afholdte udgifter, skal der tinglyses en kort meddelelse herom på ejendommen. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.

§ 81. Med bøde straffes den, som

- 1) ikke orienterer lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter som angivet i § 15, stk. 3 og 4, § 21, stk. 5 og § 29, stk. 3,
- 2) ikke underretter kommunalbestyrelsen om lejernes indsigelser som angivet i § 15, stk. 5, og § 29, stk. 3,
- 3) undlader at foretage anmeldelse af en ledig eller ubeboet lejlighed, jfr. § 39,
- 4) i strid med § 39 undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen,
- 5) i strid med § 39 udlejer til en anden lejlighedssøgende,
- 6) lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 7) undlader at efterkomme et i medfør af § 65, stk. 1, § 66, stk. 1, eller § 67, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud,
- 8) undlader at afgive begærede oplysninger, jfr. § 79, stk. 1.

Stk. 2. Er en af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Stk. 3. Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af stk. 1, nr. 3–5 og de udviste forhold begrunder en nærliggende fare for yderligere overtrædelser af bestemmelsen, kan det ved dommen bestemmes, at kommunalbestyrelsen i alle tilfælde af genudlejning bestemmer, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Reglerne i straffelovens § 79, stk. 1, 3. punktum, samt stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Er der sket frakendelse efter stk. 3 skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Ved dom for de i stk. 1, nr. 5 og 6, nævnte overtrædelser skal det, selv om straf ikke idømmes, bestemmes, at lejeren senest 1 måned efter, at dommen er forkyndt for ham, skal fraflytte det lejede, medmindre

kommunalbestyrelsen godkender en anden ordning.

§ 82. Boligministeren kan bemyndige en styrelse under ministeriet til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

§ 83. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1981. Samtidig ophæves lov om boligtilsyn, jfr. lovbekendtgørelse nr. 362 af 3. juli 1974.

Stk. 2. For de beslutninger, der er truffet i medfør af lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele kap. III og lov nr. 185 af 6. juni 1959 om boligtilsyn med senere ændringer gælder dog disse love. De i medfør af lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. med senere ændringer gældende bestemmelser i boligtilsynsloven bevarer deres gyldighed i samme omfang.

Stk. 3. Kommunalbestyrelser, boligkommissioner og boligtilsynsråd færdigbehandler

de sager, der i henhold til lov nr. 185 af 6. juni 1959 om boligtilsyn med senere ændringer er indbragt for dem inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 4. Lov om sanering, jfr. lovbekendtgørelse nr. 356 af 3. juli 1975 ophæves den 31. december 1984. Loven bevarer dog sin gyldighed for så vidt angår saneringsplaner, der er vedtaget inden denne dato.

Stk. 5. Efter anmodning fra en kommunalbestyrelse kan boligministeren bemyndige kommunalbestyrelsen til at ændre sin vedtagelse i medfør af saneringslovens § 9 til en beslutning i medfør af § 7, stk. 1. Beslutningen efter § 7, stk. 1, kan i så fald træffes af kommunalbestyrelsen uden iagttagelse af bestemmelserne i § 9. Som vilkår herfor kan boligministeren kræve beløb, udbetalt efter saneringslovens regler tilbagebetalt.

§ 84. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger.

1. Indledning.

Lovforslaget tilsigter at skabe grundlag for en koordineret indsats for at forbedre bolig- og bebyggelsesforholdene i de ældre bydele. Forslaget afløser de hidtidige love om boligtilsyn og sanering og indebærer en videreførelse og udbygning af saneringslovens bestemmelser.

Forslaget må ses på baggrund af den udvikling, der er sket på boligmarkedet i de senere år.

Der er i de senere årtier – bl.a. som følge af de skærpede tekniske krav til byggeriet og den forudgående fysiske planlægning – opført en række nye boligbebyggelser, der er vel forsynet med moderne bekvemmeligheder af høj standard, og som ligger i områder med passende friarealer, trafikdifferentiering, privat og offentlig service etc.

I de ældre byområder var der i årene inden den 2. verdenskrig påbegyndt en tilpasning af bebyggelserne til tidens ændrede krav. Der gennemførtes en vis udtynding af befolkningen i de tættest bebyggede områder – især i hovedstaden – og en række ældre bebyggelser blev forbedret og forsynet med mere moderne bekvemmeligheder. Udviklingen gik stort set i stå under den mangelsituation, der opstod under og umiddelbart efter 2. verdenskrig.

Efter krigen kom en modernisering og forbedring af de ældre boliger så småt i gang, og der blev taget skridt til sanering af de dårligste dele af den eksisterende boligmasse. I årene efter 1960, hvor den samfundsmæssige udvikling var kendetegnet af en stærk økonomisk vækst, blev der i betydeligt omfang gennemført forbedringer – men forbedringerne blev navnlig koncentreret om ejerboliger og landbrugets stuehuse. Selv om denne udvikling er fortsat i 1970'erne, er der stadig en betydelig del af ejerboligerne og i endnu højere grad af udlejningsboligerne, som ikke er tilnærmet nutidens krav til gode funktionsdygtige boliger.

Udlejningsboligerne ligger ofte i bebyggelser og bydele, hvor forholdene kun kan gøres tidssvarende ved forbedrings- og fornyelsesarbejder, der om-

fatter flere ejendomme samtidigt. De forbedringer, der hidtil er sket, har i vid udstrækning omfattet nedrivning af de forældede bygninger og opførelse af nyt byggeri med en mere begrænset udnyttelse af grunden, men der er også sket forbedringer af boliger og bygninger i områder, hvor friarealproblemerne har været af begrænset omfang.

Den hidtidige fornyelses- og forbedringsaktivitet inden for de ældre bysamfund har været utilstrækkelig til at løse problemerne inden for et rimeligt åremål. Der er behov ikke alene for en øget indsats, men også for en indsats, der kan sikre, at de ældre bydeles og ejendommens miljøværdier ikke går tabt.

En tilpasning af de eksisterende byområder og boliger til nutidens krav er på længere sigt en forudsætning for befolkningens trivsel i de ældre bydele og dermed for at fastholde befolkningen i disse områder. En fornyelse må tage sigte på ikke alene at forbedre boligerne og bebyggelserne, men også forbedre trafikforholdene, institutionsdækningen, serviceniveaue t m.v.

Flere samfundsmæssige hensyn taler for en øget byfornyelsesindsats. Forbedring af den eksisterende bygningsmasse skaber således flere arbejdspladser og er mindre råstofkrævende og importskabende end en tilsvarende investering i nybyggeri. I mange tilfælde vil byfornyelsen åbne mulighed for en større udnyttelse af de eksisterende lokale tekniske anlæg i området (veje, kloaker, belysning m.v.). Endelig er der grund til at forvente, at byfornyelse kan skabe en mere varieret befolkningssammensætning og på længere sigt kan formindske den store fraflytning fra ældre byområder. Der kan således i almindelighed blive tale om øget udnyttelse af områdernes eksisterende offentlige og private service.

De stigende energipriser og anlægsøkonomien i de kommende kollektive energiforsyningssystemer kan medføre, at der fremover må stilles større krav til tætheden i bebyggelser. Netop på dette område har den ældre boligmasse et forspring fremfor den øvrige boligmasse, og byfornyelsen vil samtidig

F.t.l. om byfornyelse og boligforbedring

åbne mulighed for en bedre udnyttelse af de eksisterende forsyningsanlæg.

2. *Situationen i de ældre byområder.*

Der er i de senere år – bl.a. med tilskud efter saneringsloven – foretaget en række analyser og undersøgelser af by- og boligforbedringsproblemerne, og i juni 1978 udsendte boligministeriet en omfattende »Redegørelse om by- og boligforbedring«, der giver en samlet fremstilling af de problemer, der er knyttet til en forbedring af forholdene i de ældre bydele.

Redegørelsen indeholder en nærmere analyse af de problemer, der vil være forbundet med at fremme en by- og boligforbedring, navnlig i de ældste udlejningsbebyggelser, hvor mangelen på moderne bekvemmeligheder, lys og luft, tilfredsstillende trafikale forhold, fællesanlæg og serviceinstitutioner, er størst.

Herudover indeholder redegørelsen en nærmere analyse af den hidtidige udvikling inden for den samlede boligmasse – en analyse, der imidlertid i stor udstrækning bygger på oplysninger fra bolig-tællingen i 1970.

Siden redegørelsens fremkomst er der gennemført en statistisk opgørelse af boligbestanden baseret på oplysninger i bygnings- og boligregistret – BBR. Sidstnævnte opgørelse ændrer i et vist omfang det samlede billede af boligforbedringsbehovet, og forrykker vægten af de enkelte dele af behovet. Resultatet heraf er anført i »Undersøgelse af behovet for boligforbedring og byfornyelse samt skøn over investeringsbehov til afhjælpning heraf«, der er udsendt af boligministeriet samtidig med nærværende lovforslags fremsættelse.

Undersøgelsen indeholder en nærmere redegørelse for den samlede boligforsyning og en vurdering af den nuværende tilstand for de forskellige boligområder og boligformer.

Af landets godt 2 mill. boliger skønnes op imod 400.000 boliger i større eller mindre omfang at savne sædvanlige moderne bekvemmeligheder (centralvarme, bad og eget w.c.). Det tilsvarende tal alene for boliger i enfamiliehuse, landbrugets stuehuse o.lign. er omkring 125.000. I forhold til tidligere opgørelser repræsenterer tallet en stigning på ca. 100.000 og dermed et noget større behov til afhjælpning af fundamentale installationsmangler end tidligere anslået. Det skyldes, at man i tidligere opgørelser er gået ud fra, at afhjælpningen af installationsmangler i ejerboliger (landbrugsejendomme, enfamiliehuse o.lign.) var mere fremskredne.

Ud over det nævnte antal boliger, som savner sædvanlige moderne bekvemmeligheder, er et antal boliger beliggende i bygninger, som er så forsømte og nedslidte, at en større genopretning og vedligeholdelse er nødvendig. Der er også et betydeligt antal boliger, som ligger i kvarterer med afgørende byplanmæssige mangler – boliger i tæt bebyggede områder med mangel på lys og luft og adgang til rimelige friarealer eller boliger, som er udsat for generende trafik og støjproblemer.

I den nu foretagne undersøgelse er det skønnet, at omkring 500.000 boliger – eller ca. 25. pct. af den samlede boligmasse – ikke er tidssvarende og har behov for fornyelse eller forbedring af forskellig art, omend indsatsen pr. bolig for en stor dels vedkommende er af mere begrænset karakter.

Fornyelses- og forbedringsvirksomheden, der må betragtes som en fortsættelse og udbygning af den hidtidige saneringsvirksomhed, vil forudsætte nedrivning af en del beboelsesejendomme, men det skønnes i boligministeriets redegørelse fra 1978 ikke nødvendigt at nedrive så mange boliger som tidligere antaget. De seneste erfaringer fra saneringskvartererne og den voksende interesse for at bevare ældre byejendomme peger – ligesom en del undersøgelser fra de senere år – mod det rimelige i at søge at begrænse nedrivningerne til bygninger (herunder erhvervsbygninger), der ligger inde i gårdene, og at skåne randbebyggelserne i videst muligt omfang. Der skønnes endvidere at være behov for en forbedring af friarealforholdene ved trafiksaneringer, omdannelse af gade- og fortovsarealer til opholds- og legeområder, udtyndning af beboelserne, bl.a. ved lejlighedssammenlægninger m.m. Det antages, at maksimalt 30.000 lejligheder vil blive fjernet ved nedrivning, og at 25.000 af disse vil være blandt de dårligste boliger.

Det er i redegørelsen fremhævet, at det kvalitetsniveau, der forudsættes opnået gennem forbedringerne, ikke nødvendigvis behøver at svare til nybyggeriets. I overensstemmelse med den målsætning, som Københavns kommune har opstillet for forbedring af ældre boliger og bygninger, må det være tilstrækkeligt gennem en modernisering – herunder ved installation af manglende bekvemmeligheder – at tilvejebringe sunde og tidssvarende boliger og ikke udskifte bygningsdele, der gennem vedligeholdelse, reparationer og delvise fornyelser kan bringes i god og rimelig stand.

3. *Den gældende lovgivning og indsatsen for byfornyelse.*

Der er i dag ikke en enkelt lov, der skaber grundlag for en omfattende og koordineret indsats for forbedring af boliger og bykvarterer, men en række love åbner – med hver sin baggrund – mulighed for at støtte en indsats på området. De enkelte loves anvendelsesmuligheder er dog begrænsede.

Saneringsloven indeholder vel stort set de beføjelser, der skal til for at gennemføre en bolig- og byfornyelse – nedrivninger, retableringer, påbud om ombygninger, moderniseringer, gårdrydninger, ekspropriationer etc. – men loven tager i første række sigte på de allerdårligste områder og er da også fortrinsvis anvendt i disse områder. Primært er lovens bestemmelser udformet med henblik på nedrivninger, medens moderniseringer indgår som supplerende foranstaltninger med begrænsede muligheder for offentlig støtte. Loven åbner ikke mulighed for at støtte gennemførelse af egentlige kvarterforbedringer.

Sammenholdt med behovet har saneringsaktiviteten efter saneringsloven hidtil været ret beskedent. I løbet af 1960'erne blev i alt ca. 5.000 boliger genstand for sanering efter bestemmelserne i saneringsloven, og af disse boliger blev ca. 3.000 nedrevet. Efter saneringslovens revision i 1969 blev saneringstempoet øget. Godt 20.000 boliger er saneret i tiden fra 1969 til begyndelsen af 1978, og heraf blev godt 9.000 boliger nedrevet. Forøgelsen af saneringstempoet har navnlig fundet sted i de seneste år, og hovedparten af saneringerne har fundet sted i København. I de seneste år er der dog i stadig flere provinsbyer vist interesse for at gennemføre saneringer.

Uden at være omfattet af saneringsplaner efter saneringsloven er der til stadighed sket saneringer og forbedringer af boliger og bykvarterer i et vist omfang.

Loven om boligtilsyn er ikke anvendt i større udstrækning til selvstændige indgreb over for mangelfulde boliger. Loven giver adgang til påbud og kondemnering over for boliger, der er sundheds- eller brandfarlige, men reglerne er først og fremmest anvendt i tilfælde, hvor beboerne eller andre har fremsat klage. Bestemmelserne er endvidere anvendt, når de umiddelbart har kunnet følges op af en nedrivning eller forbedring som et led i en saneringsplan. Loven indeholder ret snævre grænser for de udgifter, der kan pålægges grundejerne, og dette har medvirket til, at det har været vanskeligt at få selv meget fundamentale mangler ved boligerne afhjulpet ved påbud efter loven.

Planlægningslovgivningen skaber grundlaget for den samlede fysiske planlægning og indeholder en

særlig offentlighedsprocedure, som sikrer borgerne en medindflydelse på udformningen af planerne. Selv om planlægningslovgivningen imidlertid kun giver begrænsede muligheder for at fremme gennemførelsen af en bred byfornyelse, er planlægningen – også i ældre byområder – et nødvendigt led i bebyggelsesreguleringen. Dels skabes herigennem et grundlag for kommunernes gennemførelse af offentlige anlæg, dels får private oplysning om de bestemmelser, der gælder for områdets fremtid og derigennem et grundlag for at træffe beslutning om, hvorledes de skal disponere over deres ejendom.

Planlægningslovgivningen giver således hjemmel for fastlæggelse af regler for en byfornyelse, men ikke for en almindelig adgang til at forlange arbejderne gennemført af ejerne. I det omfang, planlægningens gennemførelse ikke beror på offentlige myndigheders initiativ – sådan som det er tilfældet med hensyn til institutionsforsyning, friholdelse af arealer til offentlige formål, trafiksanering o.lign. – afhænger realiseringen helt af de private grundejeres ønsker og muligheder for at foretage ændringer i de eksisterende forhold.

Heller ikke *byggelovens* muligheder for at påbyde væsentlige mangler afhjulpet eller påbyde bedre vedligeholdelse har fundet større anvendelse i praksis. Byggelovens hjemmel til at gennemføre gårdrydninger er stort set kun anvendt i København og endda kun i behersket omfang.

Boligreguleringsloven har reglerne om omkostningsbestemt husleje bidraget til i øget grad at reservere midler til såvel vedligeholdelse som genopretning af boliger og ejendomme, bl.a. med sigte på at forbedre ejendommenes forhold. For de ringeste ejendomme, hvor leje- og ejendomsvurderingen er lav, men vedligeholdelsesproblemerne til gengæld størst, har midlerne imidlertid ikke været tilstrækkelige til den nødvendige indsats. Ved den nyligt gennemførte ændring af boligreguleringsloven er reglerne om disse henlæggelser ændret fra procentvise henlæggelser til faste beløb pr. m², og dette indebærer øgede henlæggelsesbeløb i de dårligste ejendomme med den laveste leje. Såvel boligreguleringsloven som den almindelige *lejelov* indeholder en række beskyttelsesregler for lejerne – specielt reglerne om ejernes genhusningspligt og om begrænsninger i ejernes adgang til lejeforhøjelse for mere omfattende forbedringer – som tilgodeser hensynet til de enkelte lejere, men samtidig modvirker gennemførelse af større forbedringsarbejder.

Ejerlejlighedsloven åbnede indtil den 5. november 1979 mulighed for opdeling i ejerlejligheder

også af udlejningsejendomme fra før 1. juli 1966, men opstillede visse kvalitetskrav som betingelse for opdelingen. Disse kvalitetskrav lagde dermed – i forhold til udlejningslejligheder – et særligt niveau for denne type boliger, men kravene opfyldte ikke i enhver henseende de mål, det kan være rimeligt at opstille som et led i en omfattende bolig- og byfornylsesindsats – der var således ikke krav til bygningens konstruktive og vedligeholdelsesmæssige standard eller krav til ejendommens friarealer, opholdsarealer, parkeringsarealer m.m.

Den opdeling i ejerlejligheder, der har fundet sted, begrænser genhusningsmulighederne og betyder en forøgelse af saneringsudgifterne i tilfælde, hvor det af hensyn til helheden viser sig nødvendigt at fjerne en ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder.

For ejendomme, der er forlangt brandsikret i henhold til *brandsikringsloven*, eller som er forbedret i henhold til de beskæftigelsesfremmende tilskudslove, kan det samme anføres. Der er heller ikke her på forhånd foretaget en vurdering af ejendommens placering i helhedsbilledet.

Bygningsfredningsloven åbner mulighed for at frede enkelte bygninger og deres umiddelbare omgivelser, medens en bevaring af samlede bymiljøer kan gennemføres med hjemmel i kommuneplanloven.

En øget indsats til fredeligørelse af boligkvartererne kan ske ved en udvidet anvendelse af bestemmelserne i *vejlovgivningen* og *færdselslovgivningen* – f.eks. lukning af gader for gennemkørende trafik, gennemførelse af trafikdifferentieringsforanstaltninger etc.

4. Investering og beskæftigelse.

I boligministeriets redegørelse fra 1978 er foretaget et skøn over de investeringer, der vil være behov for ved en omfattende byfornylsesindsats. Et sådant skøn er selvsagt behæftet med en vis usikkerhed og er bl.a. afhængig af den ønskede standard for forbedringer og omfanget af de mangler, der skal afhjælpes. I redegørelsen er regnet med en standard, der ikke nødvendigvis i alle henseender behøver at svare til nybyggeriets standard. På grundlag af erfaringerne bl.a. fra den hidtidige sanerings- og forbedringsaktivitet blev boligerne opdelt i 4 grupper efter deres behov for forbedringer, og der blev for de enkelte grupper foretaget en vurdering af investeringsbehovet, der varierede fra ca. 30.000 kr. pr. bolig for den gruppe boliger, hvor der kun forestår beskedne forbedringsarbejder, til 180.000 kr. pr. bolig for gruppen

med de mest mangelfulde, nedslidte og forældede boliger.

På dette grundlag blev de samlede omkostninger til boligforbedringerne anslået til 20,5 mia. kr. (målt i jan. 1978-priser), hvortil kom investeringer til byforbedringer, såsom friarealforbedring, afhjælpning af støjgener, trafiksanering m.v. i alt 3,9 mia. kr. De samlede investeringer til by- og boligforbedringer blev herefter anslået til 24,4 mia. kr. (i jan. 1978-priser).

I boligministeriets seneste undersøgelse, der er foretaget på grundlag af BBR-registrets oplysninger, er der anvendt samme udgangspunkt for det tilsigtede forbedrings- og retableringsniveau, men undersøgelsen foretager en mere dybtgående vurdering af behovet for afhjælpning af installationsmanglerne i de enkelte boliger samt behovet for genopretning af bygningerne ud over almindeligt vedligeholdelsesarbejde. Specielt om det opstillede skøn for behovet for bygningsopretning kan nævnes, at dette er udarbejdet på grundlag af en summarisk bedømmelse af tilstanden for tagværk, facader, vinduer, trapper og porte for omkring 700 bygninger med ialt knap 9.000 lejligheder gennemført ved besigtigelse på stedet. Undersøgelsen er søgt gjort repræsentativ ved at udvælge hver 50. bygning til flerfamiliehusformål i København, Frederiksberg, Helsingør, Svendborg, Odense, Århus og Aalborg kommuner. Bedømmelserne er herefter omsat til investeringsbehov under anvendelse af normal sat i forhold til oplysningerne i bygnings- og boligregistret. Endvidere er der taget højde for, at en del af de allerdårligste boliger forventes nedrevet, og at en del kræver særlig stor opretningsindsats, idet de har bevaringsværdig karakter.

På den anden side er ikke medregnet opretningsudgifter for ejerboliger (enfamiliehuse, stuehuse o.lign.), hvis manglerne alene vedrører tidsvarende eller mangelfulde vinduer.

Investeringsbehovet for *såvel ejer- som udlejningsboliger* ved byfornylsesindsats (målt i januar 1980-priser) er på dette grundlag anslået til omkring 30½ mia. kr., der fordeler sig således:

Investeringsbehov til afhjælpning af installationsmæssige mangler i boliger	ca. 16 mia. kr.
Investeringsbehovet til bygningsopretning	ca. 9 mia. kr.
Investeringsbehov for køkkenmoderniseringer (beregningmæssigt forudsat at berøre 100.000 boliger)	ca. 1 mia. kr.

Investeringsudgifter til friarealforbedringer, afhjælpning af støjgener og trafiksanering	ca. 4½ mia. kr.
I alt	ca. 30½ mia. kr.

Den samlede investering er baseret på beregninger med en indsats i de enkelte boliger, der varierer fra mindre end tusinde kroner pr. bolig for den gruppe boliger, hvor der kun forestår beskedne forbedringsarbejder, til et par hundrede tusinde kroner pr. bolig for gruppen med de mest mangelfulde, nedslidte og forældede boliger.

Opgørelsen omfatter endvidere udgifter til friarealforbedringer, afhjælpning af støjgener og trafiksanering, men ikke udgifter til en række rent kommunale opgaver som fornyelse og etablering af kommunale institutioner, omlægning af trafikstrukturen etc.

Bl.a. til brug for analyser af de statsfinansielle konsekvenser af byfornyelsesindsatsen er foretaget et særskilt skøn over investeringsbehovet i udlejede boliger. Investeringsbehovet er her opgjort for udlejede boliger i parcelhuse, række-, kæde- og dobbelthuse samt alle boliger i flerfamiliehuse med fradrag af et skøn for ejerlejligheder.

Det samlede investeringsbehov ved byfornyelsesindsats i *udlejede boliger* (målt i 1980-priser) skulle herefter kunne anslås til:

Investeringsbehov til afhjælpning af installationsmæssige mangler i boliger	ca. 11½ mia. kr.
Investeringsbehov til bygningsopretning	ca. 5½ mia. kr.
Investeringsbehov for køkkenmoderniseringer (beregningmæssigt forudsat især at berøre boliger opført før 1950)	ca. ½ mia. kr.
Investeringsudgifter til friarealforbedringer, afhjælpning af støjgener samt trafiksanering	ca. 4 mia. kr.
Fradrag for det samlede investeringsbehov for ejerlejligheder	ca. 1 mia. kr.
I alt	ca. 20½ mia. kr.

Det er i investeringsplanredegørelsen »De offentlige investeringer 1978-90« forudsat, at investeringerne i byggesektoren ikke skal øges væsentligt i de kommende år. Der er regnet med, at der sideløbende med et nybyggeri af det daværende

omfang, d.v.s. ca. 35.000 påbegyndte lejligheder årligt, ville være plads til en begrænset forøgelse af byfornyelsen. Investeringsplanredegørelsen går dog ud fra, at det årlige nybyggeri i begyndelsen af 1980'erne vil falde til et sted mellem 30.000-35.000 påbegyndte lejligheder årligt, og det er bl.a. på baggrund heraf skønnet, at investeringer i byfornyelse på noget over 20 mia. kr. (i april 1977-priser) – svarende til noget over 25 mia. kr. i januar 1980-priser – vil kunne afvikles i perioden 1978-90. Ud over de forbedringer, der allerede finder sted i byfornyesområder, skulle der i perioden 1978-81 være plads til øgede investeringer på ca. 0,8-0,9 mia. kr. årligt (i januar 1980-priser), medens det i perioden 1982-85 ville være muligt at øge investeringerne til ca. 2,9 mia. kr. årligt (januar 1980-priser). I perioden 1986-89 er det skønnet muligt at øge investeringerne til ca. 3,8 mia. kr. i januar 1980-priser.

Det må skønnes, at nybyggeriet allerede i 1979 når ned på omkring 30.000 påbegyndte lejligheder og i de kommende år snarest vil vise yderligere vigende tendens.

Entreprenørforeningen skønner således, at påbegyndelserne i 1980 vil andrage godt 29.000 boliger, medens Håndværksrådet i sin byggeprognose »B 90« forudsår, at byggeriet i perioden 1979-81 vil ligge på godt 30.000 lejligheder årligt, i perioden 1982-85 på 28.000 lejligheder årligt og i perioden 1986-90 på 29.000 lejligheder årligt. Den i investeringsplanredegørelsen opstillede forudsætning om, at et fald i nybyggeriet til omkring 30.000 påbegyndte lejligheder årligt skulle muliggøre en væsentlig øget byfornyelsesindsats, synes således allerede opfyldt og må forventes opfyldt for de kommende år.

På grundlag af undersøgelser foretaget i samarbejde med Danmarks Statistik kan lønandelen af en investering i byfornyelse (excl. moms) fastsættes til 70 pct., medens importandelen kan fastsættes til 15 pct. En investering i byfornyelse (reparation og vedligeholdelse) på 1 mia. kr. (incl. moms) i januar 1980-priser vil herefter direkte og indirekte skabe beskæftigelse for 5.300. En tilsvarende investering i nybyggeri ville kun skabe 3.800 arbejdspladser. Beskæftigelsesvirkningen af den samlede investering i boligforbedringer og moderniseringer omfattende såvel ejer- som udlejningsboliger kan på dette grundlag opgøres til ca. 160.000 mandår, heraf ca. 135.000 indenfor byggesektoren. Tænkes denne investering fordelt f.eks. som antaget nedenfor under beregningerne af de offentlige udgifter, svarer dette til en årlig beskæftigelse i byggesektoren i 1981 på lidt under 3.000 mand, i 1982 på

godt 4.000 mand, i 1983 på godt 7.000 mand og i de følgende 12 år på ca. 10.500 mand. Under den nævnte forudsætning vil det maksimale behov for faglært arbejdskraft kunne opgøres til godt 7.600 mand årligt. Den forudsatte byfornylsesindsats vil medføre en årlig import på godt 300 mill. kr.

Det bemærkes, at beregningerne er forbundet med usikkerhed, idet bl. a. anvendes løn- og importkvoter vedrørende reparation og vedligeholdelsesvirksomhed, uanset byfornyelsen omfatter et bredere spekter af aktiviteter.

For at skabe et sikrere grundlag for vurderingen er nedsat en tværministeriel arbejdsgruppe om de beskæftigelsesmæssige konsekvenser af byfornyelse. Resultaterne af dette arbejde vil snart fremkomme.

5. Tilrettelæggelse af en øget boligforbedrings- og byfornylsesindsats.

Som det fremgår af boligministeriets redegørelse, er der behov for en øget indsats for at fremme boligforbedring og byfornyelse i de ældre bygninger med henblik på at skaffe mere tidssvarende boligvilkår for de betydelige dele af befolkningen, der bor i disse områder. En sådan indsats er også nødvendig for at standse befolkningsnedgangen i de ældre byområder og for at undgå, at flere boligområder udvikler sig til egentlige saneringskvarterer, således at omfattende nedrivninger senere bliver nødvendige.

En øget indsats må primært have til formål at sikre muligheder for at gennemføre boligforbedringer i den tidssvarende boligmasse og samtidig også forbedringer af forholdene omkring boligejendomme i de ældre byområder, hvor bebyggelsesforholdene er utilfredsstillende. Samtidig giver byfornyelsen mulighed for at gøre boligerne og nærmiljøet egnet bl.a. for det stærkt stigende antal ældre og handicappede.

Gennemførelsen af denne opgave må tages op af ejere og lejere i de enkelte ejendomme og områder. Ejere og lejere må interesseres for opgavens løsning og deres ansvar herfor, og kommunerne, der har det offentlige ansvar for en tilfredsstillende boligforsyning, må sikre, at de nødvendige forbedringer af boligforholdene gennemføres.

Det er en forudsætning for gennemførelsen af de pågældende arbejder, at de er i overensstemmelse med planlægningen efter planlægningslovgivningen, herunder navnlig kommuneplanloven.

Kommunalbestyrelsen må sikre, at der via kommuneplanlægningen bliver den fornødne sammenhæng mellem byfornylsens enkelte elementer.

En kommuneplan skal bestå af en hovedstrukturdel og en rammedel, og inden den tilvejebringes, skal der udarbejdes en redegørelse om hovedspørgsmål og planlægningsmuligheder.

Hovedstrukturen fastlægger den fremtidige fysiske struktur for hele kommunen og dens enkelte bysamfund og bydele. Rammedelen fastlægger rammerne for lokalplanerne for de enkelte dele af kommunen.

For rammedelens delområder skal der fastsættes bestemmelser for anvendelse, bebyggelsens art, bebyggelsesprocent, etageareal, bygningshøjde, normer for opholdsarealer og parkeringsarealer m.v. Endvidere kan der være taget stilling til, hvilke bygninger der på længere sigt ønskes fjernet, og i hvilke områder der er bevaringsinteresser. Endelig kan der angives principper for den fremtidige trafikstruktur samt udpeges eventuelle gadestrækninger, hvor støjsolering bliver nødvendig.

Af hensyn til byfornylsens gennemførelse må kommuneplanens rammer indeholde overvejelser om en tidsmæssig prioritering af byfornylsesindsatsen. Det vil derfor være nødvendigt at ændre kommuneplanloven således, at tidsfølgeplanbestemmelserne i lovens § 4 udvides fra kun at gælde i hovedstadsområdet til at gælde i hele landet.

Kommuneplaner og lokalplaner udarbejdes af kommunalbestyrelserne inden for landsplanlægningen og regionplanlægningens rammer. Desuden er der omfattende offentlighedsbestemmelser, der sikrer borgerne mulighed for indflydelse på den fysiske planlægning. Byfornylsens enkelte dele skal fastlægges i lokalplaner. Bortset fra ekspropriation er der ikke i kommuneplanloven hjemmel til at træffe bestemmelse om gennemførelse af lokalplanen eller dele af denne og om økonomisk udligning mellem grundejere indbyrdes eller i forhold til det offentlige. De regler, der er udmøntet i lokalplanen skaber ingen handlepligt, hverken for borgerne eller kommunerne.

De planmæssige forudsætninger er forskellige, alt efter om de forbedringer eller fornyelsesarbejder, der er behov for, alene vedrører den enkelte ejendom og boligerne heri, eller der er tale om forbedringer af de samlede bebyggelses- og friarealforhold.

Ved regler om gennemførelse af boligforbedring og byfornyelse vil det derfor være rigtigt at skelne mellem på den ene side forbedringer i de enkelte bygninger og boligerne heri og på den anden side forbedringer eller fornyelsesarbejder, der ligger uden for forbedringer i de enkelte bygninger. I sidstnævnte tilfælde er der brug for en samlet løsning gennem en koordineret planlægning af byfor-

nelysesområdet. Denne planlægning forudsættes normalt at ske ved en ny lokalplan for området efter kommuneplanlovens regler og inden for enten de såkaldte midlertidige § 15-rammer eller inden for kommuneplanens rammer.

Lokalplaner i et byfornyelsesområde må være så detaljerede, at området kan underkastes en helhedsvurdering.

Normalt vil der således være taget stilling til grundarealers og bygningers anvendelse, herunder til diverse offentlige formål, bebyggelsens placering på grunden, bebyggelse, som forudsættes fjernet, bebyggelse, om forudsættes bevaret, fredningsværdige forhold i øvrigt, det fremtidige boligtal og den fremtidige boligstørrelse, normer for opholds- og parkeringsarealer, bygningshøjden, bebyggelsesprocenten, udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer samt vej- og stiforhold, herunder trafiksanering.

Ved en lovgivning om gennemførelse af byfornyelse må der samtidig ske konsekvensændringer i kommuneplanloven. F. eks. bør lokalplanerne også kunne bidrage til afhjælpning af støj, ligesom mulighederne for at koordinere lejlighedernes størrelse med den ønskede byfornyelsesaktivitet bør forbedres.

Disse planlægningsmæssige forudsætninger må være opfyldt efter kommuneplanlovens regler, inden gennemførelse af byfornyelsen finder sted. Ved kommuneplanlovens regler sikres det i forbindelse med lokalplanlægningen, at ejere og beboere får medindflydelse på beslutninger om kvarterets fremtid.

En samlet indsats for en øget rationel byfornyelsesvirksomhed vil rejse visse organisatoriske og arbejdskraftmæssige problemer, og det kan blive nødvendigt at sikre en tilpasning af arbejdskraften i byggesektoren til de nye opgaver, bl.a. ved at udvikle en øget »industrialisering« af væsentlige dele af boligforbedringerne.

Ved tilrettelæggelsen af byfornyelsens igangsætning og afviklingsrytme er det nødvendigt at tage hensyn til de økonomiske, arbejdskraftmæssige og organisatoriske forhold. En lovgivning må derfor søges udarbejdet således, at det inden for de angivne rammer er muligt at tilrettelægge byfornyelsesvirksomheden med et rimeligt hensyn til de samfundsmæssige konsekvenser, som denne store opgave afføder.

En tilrettelæggelse af en byfornyelsesvirksomhed efter de skitserede retningslinier vil tage nogen tid efter gennemførelse af en lovgivning herom. Byfornyelsesindsatsen efter en ændret lovgivning kunne søges påbegyndt fra 1. januar 1981 og øges

gennem gradvis optrapning af det årlige antal boliger, som byfornyes. De årlige omkostninger afhænger naturligt af det tempo, hvori byfornyelsen gennemføres. Hvis det som eksempel forudsættes, at byfornyelsen fra 1984 når op i en størrelsesorden af 30.000 udlejningsboliger samt lidt under 10.000 ejerboliger årligt, vil boligforbedringerne føre til årlige investeringer fra 1984 på godt 2 mia. kr., målt i 1980-priser. Hertil kommer investeringer i friarealforbedringer, trafiksaneringer m.v. på omkring 300 mill. kr. årligt, således at de samlede årlige investeringer vil andrage omkring 2,3 mia. kr.

Hvis der i årene 1981, 1982 og 1983 forudsættes byfornyet henholdsvis 8.000, 12.000 og 20.000 udlejningsboliger, og henholdsvis 2.500, 4.000 og 6.500 ejerboliger, vil dette forudsætte samlede investeringer på henholdsvis godt 600 mill. kr., ca. 950 mill. kr. og godt 1,6 mia. kr. i de 3 år.

Ved gennemførelsen af boligforbedring og byfornyelsesforanstaltninger må kommunerne forudsættes at administrere de enkelte byfornyelsesprojekter, medens statens indflydelse så godt som udelukkende sker gennem ydelse af en vis økonomisk støtte, jfr. nedenfor under pkt. 6.

6. *Det offentliges medvirken.*

For ejerboliger – enfamiliehuse, landarbejderboliger og ejerlejlighedsejendomme – er der på baggrund af den hidtidige udvikling grund til at tro, at problemerne i almindelighed vil kunne klares uden anden offentlig støtte end den, der ydes via skatte-reglerne.

Den foran skitserede virksomhed og behovet for offentlig støtte for at fremme udviklingen tager derfor navnlig sigte på de ældre udlejningsejendomme og andelsboliger.

I de tilfælde, hvor forbedringsvirksomheden omfatter forhold, som kan løses på den enkelte ejendom for sig – genopretning af ejendommens vedligeholdelsestilstand og forsyning med almindelige moderne bekvemmeligheder – må ejeren og beboerne på forskellig måde – bl.a. ved offentlig støtte – påvirkes til at fremme virksomheden.

For de byfornyelses- og forbedringsforanstaltninger, der tager sigte på forholdene uden for den enkelte ejendom for at gøre omgivelserne tidssvarende, og som forudsætter en koordineret planlægning, vil et særligt kommunalt initiativ ofte være nødvendigt af hensyn til gennemførelsen. Der er i disse tilfælde tale om en videreføring og udbygning af virksomheden efter den gældende lov om sanering.

Befolkningssammensætningen i tidssvarende boliger er ofte sådan, at de nuværende beboeres indkomster ligger på et niveau, der nødvendiggør offentlig støtte, hvis beboerne skal kunne klare huslejen i de forbedrede boliger. De familier, der nu bor i disse områder, må sikres den nødvendige støtte til i det store og hele at kunne bo i de forbedrede boliger efter indgrebene. Der vil i øvrigt ikke findes alternative muligheder for dem, når bolig- og byfornyelsesindsatsen – som det jo forudsættes – kommer til at omfatte hele den tidsvarende del af boligmassen, hvor lejen er lav.

Konkurrencesituationen til andre boliger taler også for en offentlig økonomisk støtte til de byfornye boliger. Der sker en ret udstrakt generel subsidiering af boligforbruget såvel inden for ejerboligområdet i kraft af indkomstkattereglerne som af det nyere almennyttige byggeri, hvor der ydes direkte tilskud af forskellig art for at nedbringe huslejen. Alene af den grund kan det være nødvendigt med en generel tilskudsordning i forbindelse med byfornyelsen for at undgå forvriddinger i efterspørgselsstrukturen. For boligtagere, som har økonomisk mulighed for frit at vælge bolig, vil det synes rimeligt, at boliger af samme standard koster nogenlunde det samme, hvad enten denne standard er nået via en byfornyelsesindsats eller ej.

Endelig omfatter byfornyelsen en række aktiviteter, som ud fra et privatøkonomisk synspunkt ikke vil være rentable og derfor ikke blive foretaget uden offentlig støtte. Der tænkes her på nedrivninger, etablering af friarealer, afhjælpning af gener, f.eks. ved trafiksanering, gennemførelse af offentlige foranstaltninger m.v. Udgifter til denne del af byfornyelsen må helt eller delvis påhvile det offentlige.

7. Lovforslagets tilblivelse og grundlaget herfor.

På baggrund af de undersøgelser og redegørelser om behovet for byfornyelse og boligforbedring, som da forelå, og ud fra de synspunkter, der er redegjort for foran under punkt 5 og 6, blev der i foråret 1979 i boligministeriet udarbejdet et udkast til lovforslag om boligforbedring og byfornyelse.

Dette lovdokument blev af boligministeren den 25. juli 1979 sendt til udtalelse hos en række organisationer.

Der var – som det blev fremhævet af boligministeren ved udsendelsen – tale om et udkast, som ikke i forvejen havde været genstand for behandling eller drøftelser i regeringen, men tanken var, at den videre behandling af udkastet skulle foregå i lyset af de bemærkninger og synspunkter, som

måtte fremkomme fra de berørte organisationer og interessegrupper.

Lovudkastet og udsendelseskrivelsen samt de udtalelser og kommentarer, som fremkom fra organisationer og interessegrupper, er optrykt som bilag til den nu offentliggjorte redegørelse af marts 1980 »Kommentarer til boligministeriets lovdokument om boligforbedring og byfornyelse af juli 1979«. I denne redegørelse er redegjort for baggrunden for lovdokumentet, hovedtrækkene heri, et sammendrag af udtalelserne og en gennemgang af kommentarerne til udkastets hovedpunkter.

De fremkomne udtalelser omfatter et meget varieret sæt af synspunkter og vurderinger, navnlig om behovet for offentlig indsats og økonomisk støtte for at fremme byfornyelse og boligforbedring, om sammenhængen med kommunernes planlægning efter kommuneplanloven og om byfornyelsens gennemførelse med størst mulig hensyntagen til de befolkningsgrupper, der vil blive berørt af en kommende byfornyelses- og boligforbedringslovgivning.

I lyset af det fremkomne materiale har lovdokumentet været genstand for en fornyet indgående gennemgang og bearbejdelse.

Lovforslaget er på denne baggrund omarbejdet og ændret på en række punkter ud fra regeringens ønske om at søge den kommende påkrævede byfornyelsesindsats tilrettelagt så hensigtsmæssigt som muligt.

8. Lovforslagets hovedpunkter.

a) Byfornyelse og boligforbedring.

I overensstemmelse med synspunkterne foran under pkt. 5 skelnes der i lovforslaget mellem fornyelse af tidssvarende byområder, hvor de forhold, der må ændres for at skabe hensigtsmæssige bebyggelses- og boligforhold, herunder forbedringer i boligene i området, vedrører en flerhed af ejendomme, og forbedringer i enkelte bygninger og boligene heri.

Bestemmelserne sigter på at skabe øget interesse og forståelse blandt ejere og lejere for gennemførelse af forbedringer i tidssvarende boliger og fornyelse af ældre byområder.

Det er efter forslaget bestemmelser de enkelte kommunalbestyrelser der får ansvaret for, at lovens formål bliver opfyldt.

b) Byfornyelse.

Berører de mangler, der skal afhjælpes for at gøre bydelen eller bebyggelserne tidssvarende med hensyn til omgivelserne, friarealerne m.v., en fler-

hed af ejendomme, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om en byfornyelse i området, som sikrer gennemførelsen af de nødvendige ændringer i bebyggelsesforholdene og forbedring af boligforholdene. Der skal, inden beslutning kan træffes, foreligge det fornødne plangrundlag i henhold til lov om kommuneplanlægning. Der vil samtidig med forelæggelsen af dette lovforslag blive fremsat forslag til ændring af lov om lands- og regionplanlægning, således at også regionplanerne uden for hovedstadsområdet kommer til at indeholde retningslinier for byfornyelsen og tidsfølgen herfor. Endvidere foreslås kommuneplanlovens § 4 suppleret således at en kommuneplan uden for hovedstadsområdet skal ledsages af en tidsfølgeplan for byfornyelsen i overensstemmelse med de godkendte retningslinier i regionplanen, og det foreslås, at der i en lokalplan bliver hjemmel til at optage fornødne bestemmelser om lejlighedssammenlægninger og krav til støjsolering.

De områder, hvor manglerne vedrører flere bygninger og derfor skal afhjælpes efter reglerne om byfornyelse i lovens kap. II, vil normalt have størst behov for forbedringer. Såfremt der er begrænsede muligheder for offentlig støtte foreslås det derfor, at kommunalbestyrelsen skal prioritere gennemførelse af byfornylesarbejderne i disse områder forud for boligforbedringer uden for disse områder.

Inden kommunalbestyrelsen kan vedtage en beslutning om byfornyelse, skal kommunalbestyrelsen orientere offentligheden om sine planer herom. Ejere og lejere i byfornylesområdet skal endvidere have skriftlig underretning. For at give ejerne og lejerne en reel mulighed for at vurdere den påtænkte beslutning skal underretningen indeholde oplysning om retsvirkningerne af beslutningen med hensyn til offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen og erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje m.v.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget en beslutning om gennemførelse af byfornyelse efter kap. II, kan ejere af ejendomme, som det efter beslutningen er nødvendigt for kommunen at råde over, forlange ejendommen overtaget mod erstatning, og der må ikke etableres forhold i strid med byfornylesbeslutningen.

For at sikre finansieringen af byfornylesarbejderne må de ejendomme, der er omfattet af beslutningen, ikke belånes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis byfornylesarbejderne eller boligforbedringerne kan udføres af ejeren af den enkelte ejendom, skal kommunalbestyrelsen opfordre eje-

ren til at fremkomme med et projekt til udførelse af foranstaltningerne. I udlejningsejendomme skal ejeren orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter om projektet. Hvis et flertal af lejerne fremsætter indsigelse mod projektet, afgør kommunalbestyrelsen, om de projekterede arbejder skal udføres. Kommunalbestyrelsen kan dog ikke imod et lejerflertals ønske forlange forbedringer iværksat, som alene vedrører den enkelte bygning og som ikke er nødvendige af samfundsmæssige hensyn. I det omfang de projekterede arbejder kun vedrører de enkelte lejligheder, men ikke selve bygningen, idet de f.eks. går ud på at indlægge bad i lejlighederne, kan en beboer forlange, at sådanne arbejder udsættes, indtil han fraflytter, men han må tåle, at bl.a. nødvendige fælles installationer, f.eks. visse rør m.v., føres gennem lejligheden. Dersom en ejer ikke inden udløbet af en fastsat frist har taget skridt til gennemførelse af forbedringer, kan kommunalbestyrelsen give ham påbud herom. Efterkommes påbuddet ikke, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne gennemføre for ejerens regning. Hvis det vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af påbuddet, kan kommunalbestyrelsen i stedet beslutte, at det er nødvendigt at råde over – d.v.s. overtage – ejendommen.

Hvis byfornylesarbejderne kun kan gennemføres i flere ejendomme under ét, afgør kommunalbestyrelsen, om arbejderne skal gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejernes regning eller af ejerne i fællesskab. I begge tilfælde sker gennemførelsen på grundlag af et af kommunalbestyrelsen vedtaget gennemførelsesprojekt.

Kommunalbestyrelsens beslutninger og afgørelser om gennemførelse af byfornyelse og forbedringer kan af de, der berøres heraf, indbringes for særlige byfornylesnævne.

c) *Boligforbedring.*

Med henblik på at få gennemført forbedringer af utidssvarende boligbebyggelser, som ikke påregnes nedrevet inden for en kortere årrække, fastsættes i forslaget visse normer, som kommunen, ejere og lejere må tage som udgangspunkt i deres overvejelser om at søge den enkelte bygning og boligerne heri gjort tidssvarende. Disse normer er ens for alle boligejendomme. De omfatter således også de områder, hvor der ud over forbedringer af den enkelte ejendom og boligerne heri må ske ændringer i bebyggelsesforholdene i området, f.eks. for at forbedre de enkelte bygningers omgivelser. Opfyldelse af normerne vil indebære, at boligerne bliver

i rimelig tidssvarende stand for så vidt angår isole- ring, brandsikring, moderne bekvemmeligheder, og endelig et vist mindstekrav til beboelseslejligheder- nes størrelse.

I de tilfælde, hvor der ikke er lokalplanpligt, jfr. kommuneplanlovens § 16, stk. 3, kan forbed- ringerne i de enkelte ejendomme – uden en særlig plan – søges gennemført efter reglerne om bolig- forbedring.

Kommunalbestyrelsens afgørelser kan på sam- me måde som afgørelser om byfornyelse indbrin- ges for byfornyelsesnævn.

d) Boligtilsyn.

For den dårligste del af boligmassen, der ikke blot er utidssvarende, men kan have så fundamen- tale mangler, at den er farlig i sundhedsmæssig og brandmæssig henseende, er der behov for særlige regler. Denne bygningsmasse har hidtil været om- fattet af boligtilsynslovens bestemmelser, hvor der er adgang for boligtilsynet til at påbyde forbedrin- ger eller nedlægge forbud mod den fortsatte an- vendelse (kondemnering) af sundheds- og brand- farlige boliger og opholdsrum.

Tilsynet med de sundheds- eller brandfarlige bygninger har hidtil i kommuner med mindst 15.000 indbyggere været varetaget af særlige bolig- kommissioner, mens tilsynet i mindre kommuner har været henlagt direkte til kommunalbestyrelsen. I lovforslaget er tilsynet foreslået udøvet af kom- munalbestyrelsen i alle kommuner, men kommu- nalbestyrelsen kan henlægge sine beføjelser til en boligkommission. Afgørelser om kondemnering eller afhjælpning af mangler kan i dag indbringes for særlige boligtilsynsråd – et for Jylland og et for den øvrige del af landet. Rådet er sammensat af medlemmer, der repræsenterer sundheds-, brand- og bygningsmæssig samt juridisk sagkundskab. I lovforslaget skal disse afgørelser istedet for kunne indbringes for et byfornyelsesnævn, der tiltrædes af medlemmer med brandmæssig og bolighygiej- nisk sagkundskab.

e) Genhusning i forbindelse med byfornyelse.

Et af hovedproblemerne i forbindelse med gen- nemførelse af omfattende saneringsprojekter har været genhusningen af beboere i de ejendomme, der nedrives, eller som underkastes så betydelige ombygninger, at det er nødvendigt at rømme ejen- dommene. I lovforslaget gives der adgang til at opsig lejerne i sådanne tilfælde, men lejerne har krav på at få tilbudt en anden bolig af passende størrelse, kvalitet og udstyr. Det er kommunen, der

skal skaffe erstatningsboliger til husstande, der må fraflytte deres hidtidige bolig i forbindelse med byfornyelse. Den anviste bolig skal så vidt muligt være beliggende i samme boligkvarter. Hvis en genhusningsberettiget husstand ønsker det, og selv skaffer sig en anden bolig, kan der i stedet for anvisning af erstatningsbolig og eventuel godtgø- relse af flytteomkostningerne, udbetales en rimelig godtgørelse.

For at sikre den fornødne genhusningskapacitet har kommunalbestyrelsen ret til at forlange, at såvel almennyttige boligselskaber som ejere af pri- vate udlejningsejendomme stiller indtil $\frac{1}{3}$ af lejlig- heder, der bliver ledige, til rådighed til genhusning. Hvis kommunen selv råder over almindelige bebo- esesejendomme, er det dog en betingelse, at kom- menen stiller mindst halvdelen af ledige lejligheder i disse ejendomme til rådighed til genhusning. I ejendomme, hvor lejere har fået anvist erstatnings- boliger, er det endvidere foreslået, at samtlige lej- ligheder stilles til rådighed for genhusning ved første udlejning.

I tilfælde, hvor en ombygning eller en forbed- ring af en beboelseslejlighed vil nødvendiggøre, at lejligheden rømmes, mens arbejdet foregår, men hvor arbejdet kan udføres og lejligheden på ny være beboelig inden for højst 3 måneder, er det foreslået, at lejeren ikke kan opsiges, men at udle- jeren kan forlange, at lejeren midlertidigt – mod højst at betale samme leje som hidtil – overtager en anden bolig, som rummer mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden over 2 år.

Midlertidig genhusning vil ligeledes kunne ske på et hotel.

Det er kommunalbestyrelsen, der har ansvaret for midlertidig genhusning af husstande, der mid- lertidigt må rømme deres boliger i forbindelse med ombygningsarbejder.

Husstande, der skal rømme deres lejlighed som følge af byfornyelsesforanstaltninger, kan af kom- munalbestyrelsen få lån til hel eller delvis betaling af depositum, boligandel, boligindskud eller forud- betalt leje vedrørende en ny bolig, såfremt husstan- den har behov herfor for at kunne sikre sig en passende bolig.

f) Kommunal overtagelse af ejendomme.

I de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efter lovens bestemmelser kan forlange at overtage en ejendom, sker overtagelsen efter reglerne om eks- propriation. Ekspropriationsbeslutningen kan på- klages til byfornyelsesnævnet.

Der ydes fuld erstatning, og erstatningen fastsættes – således som det også er tilfældet efter saneringsloven – af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje. Taksationsmyndighedernes afgørelse kan indbringes for landsretten.

g) Byfornylsesselskaber.

Bolig- og bygningsforbedringerne skulle i almindelighed kunne gennemføres af ejerne selv, men forbedringerne kan være af en sådan karakter, at de kun kan gennemføres fælles for flere ejendomme. Friarealforbedringer, gårdsaneringer etc. vil i almindelighed forudsætte en realisering af projekterne for i hvert fald en karré ad gangen. Til støtte såvel for kommunen som for grundejerne foreslås der – ligesom efter saneringsloven – oprettet særlige byfornylsesselskaber, der kan udarbejde forslag til byfornyelse og varetage administrative opgaver i forbindelse med byfornyls- og boligforbedringsarbejdernes gennemførelse.

h) Finansierings- og støtteordninger.

Det påhviler som nævnt kommunalbestyrelsen at tilrettelægge en smidig rytme for byfornylsels gennemførelse og at sikre finansieringen af de nødvendige udgifter.

Udgifterne til boligforbedringer forudsættes som udgangspunkt finansieret ved lån over det almindelige lånemarked, normalt ved realkreditlån, der kan ydes med en løbetid på normalt 20 år.

Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garantere for lån, hvis finansieringen ikke kan gennemføres uden særlig sikkerhed for långivningen, ligesom kommunalbestyrelsen kan yde lån til byfornylselselskabers erhvervelse af ejendomme i områder, som må forventes inddraget under byfornylselsvirksomhed inden for en kortere årrække.

Kommunalbestyrelsen afholder endvidere udgifter til erstatning til ejere og lejere for tab ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder genhusning, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver pålæg om i medfør af lovens regler.

Udgifterne til forbedringsarbejder vil ofte være af en sådan størrelse, at lejerne efter forbedringen vil have vanskeligt ved at klare den forhøjede husleje. Det er derfor foreslået, at kommunalbestyrelsen på statens vegne giver tilsagn om rentesikring til de optagne lån. I tilfælde, hvor lejen trods rentesikringen overstiger det lejedes brugsværdi, skal kommunalbestyrelsen yde et særligt tilskud i form af indskud af en grundkapital.

Rentesikring og grundkapital kan ydes til forbedringsarbejder i ejendomme med udlejningslejligheder og i ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger. Hvis en bygning er opdelt i ejerlejligheder, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til ejendommen som helhed, hvis opdelingen i ejerlejligheder aflyses. Hvis opdelingen ikke kan aflyses, kan der ydes støtte til den del af de hidtidige ejerlejligheder, der sammenlægges til én ejerlejlighed.

Rentesikringen udgør ligesom for det almennyttige nybyggeri forskellen mellem 6 pct. p.a. og markedsrenten for realkreditlån.

Udgifter til rentesikring afholdes af staten. Endvidere refunderer staten halvdelen af de kommunale udgifter, der ikke modsvares af en indtægt for kommunen. Refusionen kan udbetales forskudsvis. Herudover kan kommunerne i hovedstadsområdet få berigtiget halvdelen af de udgifter, kommunerne selv skal bære, af Hovedstadsrådet.

Beløbene til statsrefusion for byfornylselsudgifter og rentesikring fastsættes på de årlige finanslove. På grundlag af overslag fra de enkelte kommuner kan boligministeren herefter indenfor den fastsatte beløbsramme bevilge refusion og bemyndige kommunalbestyrelserne til at give tilsagn om rentesikring.

i) Den offentlige støtte skal sikre beboerne.

For at sikre, at den offentlige støtte kommer lejerne til gode, er det foreslået at ydelse af rentesikring betinges af, at der lyses en deklaration om omkostningsbestemt leje på ejendommen. Rentesikringen nedbringer dermed lejeforhøjelsen i forbindelse med forbedringen.

En ejer, der ikke ønsker at modtage rentesikring – og dermed underkaste sig lejedeklarationen – er ikke forpligtet hertil. For at sikre, at det ikke kommer lejerne til skade, foreslås det fastsat, at lejen i sådanne tilfælde skal beregnes, som om der var ydet rentesikring.

j) Særlig boligsikring i forbedrede og fornyede boliger.

Selv om huslejen i en fornyet bolig i kraft af de nævnte finansieringsregler nedsættes ved ydelse af rentesikring og ikke kan overstige det lejedes værdi efter fornyelsen, vil der ofte kunne blive tale om betydelige lejeforhøjelser og dermed en betydelig byrde for de mennesker, der boede i ejendommen før fornyelsen. For at lette de nuværende beboeres muligheder for at blive boende efter rimelige moderniseringer og interessere dem for at medvirke til

gennemførelse heraf, forudsættes der gennemført en ændring af loven om boligsikring, således at lejerne – på samme måde som lejere, der efter den gældende lovgivning genhuses i forbindelse med sanering – får adgang til en særlig boligsikring – byfornyelsesboligsikring – der svarer til forskellen mellem hidtidig leje og lejen i den fornyede bolig. Den særlige boligsikring skal gælde for lejere, der genhuses i forbindelse med byfornyelse, og lejere, der bliver boende i forbedrede ejendomme efter byfornyelsens eller boligforbedringens gennemførelse. Byfornyelsesboligsikringen skal aftrappes årligt – på samme måde som saneringsboligsikringen – over en 5-årig periode.

Af kommunernes udgifter til den særlige boligsikring refunderes – ligesom ved den almindelige boligsikring – 40 pct. af staten.

9. Forslagets finansielle konsekvenser.

Det samlede investeringsbehov til afhjælpning af installationsmæssige mangler og bygningsopretning i udlejede boliger kan, jfr. oversigten i afsnit 4, opgøres til 16,5 mia. kr. (januar 1980-priser).

Forbedringerne omfatter 380.000 boliger, idet 30.000 boliger af de i alt 410.000 boliger med installationsmangler og/eller bygningsopretningsbehov forudsættes nedrevet.

Investeringernes fordeling over tiden og dermed de offentlige udgifters fordeling vil helt afhænge af det tempo, hvori byfornyelsen iværksættes og gennemføres.

I det følgende er de offentlige udgifter beregnet under forudsætning af et aktivitetsniveau på 8.000, 12.000 og 20.000 lejligheder i henholdsvis 1981, 1982 og 1983, og derefter 30.000 lejligheder årligt fra 1984-94 samt 10.000 lejligheder i 1995.

Udgifterne til tab ved nedrivninger, etablering af friarealer samt afhjælpning af støjgener, som i alt kan anslås til ca. 4 mia. kr., forudsættes fordelt over tiden efter samme profil som boligforbedringerne. Investeringen svarende til en fuld årgang (30.000 boliger) vil udgøre knap 1350 mill. kr. til boligforbedringer og ca. 300 mill. kr. til nedrivninger, friarealer og afhjælpning af støjgener.

De beregnede offentlige udgifter må betragtes som et regneeksempel, som kun gælder under de anførte forudsætninger om aktivitetsniveauet. Hvis det faktiske aktivitetsniveau, som styres via årlige bevillinger på finansloven bliver anderledes, vil også forløbet af de offentlige udgifter blive et andet.

Beregningerne over de offentlige udgifter byg-

ger endvidere på følgende forudsætninger:

a) Til grundkapital, som ydes i særlige tilfælde til nedbringelse af huslejen, forudsættes afsat 100 mill. kr. ved fuldt aktivitetsniveau. Byfornyelseslånene, der som nævnt forudsættes optaget på det alm. lånemarked, vil herefter af en fuld årgang udgøre knap 1.250 mill. kr., hvortil der ydes rentesikring.

b) Markedsrenten er forudsat til 16 pct. p.a.

c) Der er ikke taget hensyn til evt. indestående på vedligeholdelses- og genopretningskonti.

d) Pris- og lønstigningerne er sat til 7 pct. årligt og rentesikringsaftrapningen er udformet således, at lejernes udgifter til forrentning årligt stiger med tre fjerdedele af pris- og lønstigningen.

Lejernes udgifter til forrentning udgøres af summen af ejernes kapitalafkast, som det var for byfornyelsen, og basisrenten af byfornyelseslånet.

e) Udgifterne til den særlige byfornyelsesboligsikring er ikke reduceret under hensyn til fraflytninger, overgang til almindelig boligsikring og lignende. Der er til gengæld heller ikke taget hensyn til at udgifterne til almindelig boligsikring samt boligydelse til pensionister tilsvarende vil stige på længere sigt som følge af, at de billigste boliger bliver dyrere.

f) Det er antaget, at de offentlige udgifter til nedrivninger m.v. samt grundkapital afholdes i samme år som investeringen foretages, mens rentesikring og byfornyelsesboligsikring påbegyndes udbetalt det følgende år.

g) Alle investeringstal er angivet i faste januar 1980-priser, og både boligsikringsbeløbene samt rentesikringsbeløbene er deflateret, således at de viser den reale byrde målt i januar 1980-prisniveau.

Den offentlige støtte til byfornyelsesforanstaltninger fordeles således på stat og kommuner:

	Stat	Kommuner
Nedrivninger m.v.	50 pct.	50 pct.
Grundkapital	50 –	50 –
Rentesikring	100 –	0 –
Boligsikring	40 –	60 –

De offentlige udgifter for henholdsvis stat og kommuner vil under de ovenfor opstillede forudsætninger med hensyn til det tempo, hvori byfornyelsen iværksættes og gennemføres, renteniveau m.v. for perioden indtil år 2000 udgøre:

Mill. kr. (jan. 80-priser)	Nedrivninger m. v.		Grundkapital		Rentesikring*)		Byfornyelses- boligsikring		I alt	
	Stat	Kommune	Stat	Kommune	Stat	Kommune	Stat	Kommune	Stat	Kommune
1981	40	40	14	14	0	0	0	0	54	54
1982	60	60	20	20	32	0	9	13	121	93
1983	100	100	34	34	80	0	19	29	233	163
1984	150	150	50	50	153	0	36	53	389	253
1985	150	150	50	50	263	0	58	87	521	287
1990	150	150	50	50	679	0	89	134	968	334
1995	50	50	17	17	882	0	89	134	1038	201
2000	0	0	0	0	445	0	2	2	447	2

*) Til belysning af konsekvenserne for rentesikringen af en lavere rente kan det anføres, at hvis renten var 1 pct.-point lavere end forudsat i beregningen ovenfor, ville rentesikringsudgifterne mindskes med 26 mill. kr. i 1985, 74 mill. kr. i 1990 og 103 mill. kr. i 1995. Reduktionen af udgifterne til rentesikring ved større rentefald kan beregnes proportionalt. Ved rentefald på mere end 3 pct.-points vil rentesikringsudgifterne i 1995 dog ikke falde helt proportionalt med renten. Byfornyelsesboligsikringsudgifterne ændres ikke af et rentefald.

10. Administrative virkninger.

Administrationen af byfornyelsen er efter lovforslaget en kommunal opgave. Det samme er som udgangspunkt også tilfældet, for så vidt angår den gældende saneringslov, men kommunalbestyrelsens beføjelser udvides i lovforslaget til også at omfatte boligforbedring uden for egentlige saneringsområder. Endvidere forudsættes byfornyelsesvirksomheden forøget, og dette vil indebære en forøgelse af den kommunale administration. Det fornødne plangrundlag for byfornyelsesvirksomheden forudsættes tilvejebragt i henhold til lov om kommuneplanlægning. Den kommunale byplanlægning kan derfor tænkes intensiveret som følge af lovforslaget.

Gennemførelsen af lovforslaget må derfor antages at medføre en forøgelse af den kommunale administration, varierende fra kommune til kommune, afhængigt af boligstandard og byfornyelsesproblemerne i de enkelte kommuner og afhængigt af, i hvilket omfang kommunen vil overlade til de byfornyelsesselskaber, der godkendes efter loven, at bistå med forberedelsen, tilrettelæggelsen og gennemførelsen af byfornyelse – og boligforbedringsvirksomheden. Regeringen vil inden lovens gennemførelse optage nærmere forhandling med Kommunernes Landsforening og Københavns og Frederiksberg kommuner om lovforslagets administrative konsekvenser for kommunerne.

Også oprettelsen af særlige byfornyelsesnævn vil indebære en administrativ belastning for de

kommuner og amtskommuner, der efter lovforslaget skal etablere sådanne nævn.

I modsætning til den gældende saneringslov skal kommunalbestyrelsens beslutning om iværksættelse af boligforbedringer og byfornyelse ikke godkendes af boligministeren, men boligministeren skal på grundlag af 4-årige overslag fra kommunerne over de forventede udgifter til byfornyelse-aktiviteter tage stilling til, i hvilket omfang der i den enkelte kommune kan gives tilsagn om rentesikring til finansieringen af boligforbedringsudgifter og ydes statsrefusion til byfornyelsesudgifterne efter lovens regler. I forbindelse med udbetalingen af refusionen skal boligministeren gennemgå og kontrollere de afholdte udgifter på grundlag af et-årige oversigter fra kommunerne. På samme måde, som det er tilfældet efter den gældende saneringslov, skal boligministeren endvidere godkende byfornyelsesselskaber og deres vedtægter.

Den statslige administration vil iøvrigt bestå i udfærdigelse af generelle retningslinier. Lovforslaget forudsætter, at boligministeriets indsats må intensiveres med sigte på en udstrakt overvejende generel rådgivning og regelfastsættelse. Således forudsættes det bl.a., at der skal fastlægges nærmere regler om procedure, herunder i forhold til offentligheden i forbindelse med beslutninger om iværksættelse af boligforbedringer og byfornyelse. De nærmere regler for beslutningernes gennemførelse skal ligeledes fastsættes ministerielt. For at sikre en ensartet praksis i de enkelte kommuner vil det endvidere være en vigtig opgave at fastsætte og jævnlige til jourføre detaljerede retningslinier for en

rimelig standard for boligforbedringer, og hvilke udgifter der – som grundlag for statsrefusion – kan godkendes til de enkelte arbejder.

Administrationen i forbindelse med lovens gennemførelse må påregnes at medføre en forøget administration i boligministeriet, herunder særligt i boligstyrelsen, hvortil administrationen af loven forudsættes henlagt.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til kap. I.

Almindelige bestemmelser.

Kapitel I lægger ansvaret for anvendelsen af loven på kommunalbestyrelserne og indeholder definitioner på tidssvarende byområder, tidssvarende beboelsesejendomme og boliger og opholdsrum, der udsætter brugeren for fare. Endvidere foreskrives det, at det fornødne plangrundlag efter kommuneplanloven skal være tilvejebragt, før lovens bestemmelser om byfornyelse og boligforbedringer kan anvendes.

Til § 1.

Her opregnes de muligheder, forslaget giver kommunerne for at medvirke til byfornyelse og boligforbedring.

Bestemmelserne om at gennemføre fornyelse af tidssvarende byområder skal afløse den gældende saneringslov, men har et videre sigte end de hidtidige bestemmelser, nemlig en koordineret indsats til fremme af byfornyelse og en generel forbedring, såvel af bebyggelsen som af dennes omgivelser og miljø.

Bestemmelserne om at gennemføre boligforbedringer i tidssvarende beboelsesejendomme med henblik på en generel afhjælpning af mangler er nye. Der henvises herom til de almindelige bemærkninger og til bemærkningerne nedenfor.

Endelig nævnes bestemmelser, hvorefter sundheds- og brandfarlige forhold i bygninger kan fjernes. Disse bestemmelser fremgår af kap. VIII, der afløser boligtilsynslovens bestemmelser om kondemnering og nedrivning.

Til § 2.

Her defineres, hvad et tidssvarende byområde er. Det er kvarterer med mangel på lys, luft og friarealer eller som er udsat for generende trafik- og støjgener eller andre gener, som røg m.v. I sådanne kvarterer vil bebyggelsen ofte savne moderate bekvemmeligheder – centralvarme, bad og eget

wc og i øvrigt trænge til vedligeholdelse og opretning. Derudover vil der være behov for en udtynding af bebyggelsen og en forbedring af omgivelserne. Uden en sådan forbedring af bebyggelsens lysforhold, tilvejebringelse af fælles friarealer m.v. vil selv en moderniseret boligbebyggelse ikke blive attraktiv.

Det vil være det normale, at manglerne ved omgivelserne ikke kan afhjælpes individuelt på den enkelte ejendom. I visse tilfælde, hvor bebyggelsen stort set er tidssvarende, men omgivelserne er mangelfulde, f.eks. på grund af røg eller støj eller mangel på offentlige friarealer, vil kommunalbestyrelsen kunne søge forholdene forbedret gennem anvendelse af anden lovgivning, f.eks. miljøbeskyttelsesloven eller ved at udlægge arealer til offentlige formål og anlægge offentlige legepladser, eventuelt forbedre institutionsforsyningen.

I ældre tidssvarende bydele vil der oftest være en flerhed af mangler, og en forbedring vil kræve indgreb såvel i bebyggelsen som en aktiv indsats for en forbedring af omgivelserne.

Til § 3.

Bestemmelserne i stk. 1 vedrører boliger og boligejendommens friarealer og angiver de normer, der bør søges opnået, for at boligerne kan anses for at være tidssvarende. Bestemmelserne samler de krav, der bør søges opfyldt. Når der heri indgår krav, der allerede kan stilles i medfør af brandsikringslov og byggelov, er det med henblik på at sikre disse bestemmelser opfyldt i forbindelse med en almindelig forbedring af ejendomme, selvom brandsikringsbestemmelser og bestemmelser om isolering m.v. efter de nævnte love endnu ikke er trådt i kraft. De nærmere krav om brandsikring kan efter brandsikringsloven justeres administrativt, når der er behov derfor.

Bestemmelserne i stk. 1, nr. 3 om bygningens opvarmningsforhold skal ses i sammenhæng med varmforsyningslovens intentioner om at sikre en omlægning af varmforsyningssystemerne til kollektiv opvarmning.

Såfremt bygningen ligger indenfor et område, som i varmforsyningsplanlægningen planlægges forsynet med kollektiv varmforsyning, er det vigtigt, at bygningen forberedes for den senere tilslutning for eksempel ved etablering af et rørbundet opvarmningssystem. Derved sikres, at brugerne ikke foretager investeringer i opvarmningssystemer, som ikke kan anvendes ved en fremtidig tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg.

Opvarmningssystemerne i byfornyelsesområder må derfor indrettes under hensyntagen til at bygningerne senere kan tilsluttes den kollektive varmforsyning. Den planlægning der skal danne grundlag for beslutningen kan være et varmeplandirektiv, en kommunal varmforsyningsplan eller en godkendt delplan, jfr. varmforsyningslovens kap. 2 og 3.

Tilslutningen til et kollektivt varmforsyningsanlæg sker i øvrigt efter varmforsyningslovens §§ 18 og 19.

Med den angivne standard vil nybyggeriets standard ikke blive nået. Nogle af disse krav, f.eks. krav om loftshøjder og lysarealer eller friarealers størrelse vil ikke kunne indpasses uden videre i en eksisterende bebyggelse. Andre krav vil blive meget kostbare at opfylde. Baggrunden for fastsættelsen af de anførte standardkrav er med en begrænset indsats at foretage en forbedring af den eksisterende, anvendelige, men umoderne bebyggelse.

Da det er en ny bestemmelse, er det foreslået i stk. 2, at boligministeren kan uddybe de i stk. 1 nævnte normer og bestemme, at andre normer skal søges opfyldt.

Til § 4.

Bestemmelsen omfatter sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum ved at henvise til bestemmelsen i § 63.

Til § 5.

Bestemmelserne angiver, hvilke regler kommunalbestyrelsen skal anvende med henblik på at fremme byfornyelse, boligforbedringer og hvornår den kan anvende boligtilsynsreglerne.

En forbedring af et utidssvarende byområde foretages efter reglerne i kap. II, der både omfatter forbedringer af selve bebyggelsen og af dens omgivelser.

Såfremt der alene er behov for forbedringer af bygningsmassen, og forbedringen kan foretages for hver enkelt ejendom uafhængig af den omliggende bebyggelse, kan reglerne i kap. III anvendes.

Er der tale om sundheds- og brandfarlige forhold, kan kap. VIII anvendes. Dette kan dog normalt ikke ske, når kommunalbestyrelsen har bekendtgjort beslutning om anvendelse af kap. II eller kap. III på de pågældende ejendomme, således at manglerne ved ejendommene afhjælpes herigennem.

For ejendomme, der omfattes af beslutninger som nævnt, kan reglerne i kap. VIII derfor kun anvendes i direkte faretilfælde.

Til § 6.

Her opstilles som en forudsætning for anvendelsen såvel af kap. II om byfornyelse som af kap. III om boligforbedring, at det fornødne plangrundlag er til stede. Det forudsættes, at også en række offentlige foranstaltninger, passende for den forventede befolkning efter fornyelsen, kan indgå i planlægningen og søges tilvejebragt i forbindelse med fornyelse og forbedring af boligforholdene og deres omgivelser, således at området i sin helhed kan blive tidssvarende.

Det overlades til kommunalbestyrelsen at tilrettelægge byfornyelsen indenfor dens almindelige fysiske og økonomiske planlægning. Her kræves blot, at plangrundlaget er til stede, således at kommunalbestyrelsen kan foretage en helhedsvurdering.

Der er ikke opstillet noget krav om størrelsen af et byfornyelsesområde, såvel mindre som større områder vil kunne fornyes, alt afhængig af, om en sådan helhedsvurdering kan foretages.

Til kap. II.

Byfornyelse.

Kapitlet indeholder bestemmelser om gennemførelse af byfornyelse i utidssvarende byområder. Gennemførelsen omfatter både en forbedring af bebyggelsen, nedrivninger og en forbedring af omgivelserne. Bestemmelserne afløser de hidtidige regler om saneringsplaner, som dog er udvidet med hensyn til forbedringsmuligheder for eksisterende bebyggelse og er nærmere koordineret med kommuneplanloven, end den gældende saneringslov er.

Til § 7.

Bestemmelsen henviser til § 2, som angiver de områder, hvor kap. II kan anvendes af kommunalbestyrelsen. Det er kvarterer med mangel på lys, luft og friarealer, eller som er udsat for generende trafik- og støjgener eller andre gener som røg m.v.

I de ældre utidssvarende bydele vil der normalt være en flerhed af mangler, og en forbedring vil kræve indgreb såvel i bebyggelsen som en aktiv indsats for en forbedring af omgivelserne. En sådan forbedring vil bl.a. kræve gennemførelse af en byfornyelse efter kap. II, som udover nedrivninger og en tilpasning af bestående bebyggelse kan inde-

holde bestemmelser om foranstaltninger på bebyggelse, som ikke indeholder boliger, f.eks. afhjælpning af ulemper fra erhvervsbebyggelse eller af forhold, som virker skæmmende i forhold til den omliggende boligbebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillige beslutte, at boligejendomme skal forbedres indenfor de i § 3 nævnte normer, og at anden bebyggelse gøres i stand. Herudover kan der træffes beslutning om andre foranstaltninger som fællesanlæg for flere ejendomme og sikring af disse anlægs vedligeholdelse og drift. De gennemførelsesbestemmelser, som kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, svarer stort set til, hvad der efter saneringsloven kan bestemmes ved en saneringsplan. Ved beslutninger om gennemførelse af foranstaltninger på eksisterende bebyggelse indgår en række overvejelser af planmæssig og økonomisk art. Målet for byfornyelsen må være at søge gennemført en generel forbedring af området indenfor det åremål og de økonomiske rammer, der kan forudses på planlægningsstidspunktet.

Det vil være det normale, at manglerne ved omgivelserne ikke kan afhjælpes individuelt på den enkelte ejendom. I visse tilfælde, hvor bebyggelsen stort set er tidssvarende, men omgivelserne er mangelfulde, f.eks. på grund af røg og støj eller mangel på offentlige friarealer, vil kommunalbestyrelsen kunne søge forholdene forbedret gennem anvendelse af anden lovgivning, f.eks. miljøbeskyttelsesloven eller ved at udlægge arealer til offentlige formål og anlægge offentlige legepladser eventuelt forbedre institutionsforsyningen. Ved planlægningen af en byfornyelse skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til, hvad der i en eventuel gældende lokalplan for området er optaget bestemmelser om. Den skal også overveje at træffe beslutning om foranstaltninger, som anden lovgivning eller gældende planer giver den hjemmel til at forlange opfyldt. Om forholdet mellem kommunalbestyrelsens beslutning efter § 7 og dens lokalplanlægning henvises til bemærkningerne til § 9.

Ligesom ved en saneringsplan skal kommunalbestyrelsen i sin beslutning om byfornyelse angive, hvilke ejendomme det er nødvendigt for den at råde over, og hvilke arbejder den enkelte ejendoms ejer selv kan udføre, og hvilke der kun kan udføres for flere ejendomme under ét. Er dette tilfældet, skal kommunalbestyrelsen overveje, om et flertal af ejerne må forventes at ønske selv at gennemføre arbejderne i fælleskab og have praktisk mulighed derfor, eller om det skønnes påkrævet eller mere praktisk, at kommunalbestyrelsen handler på ejernes vegne. Ud fra disse overvejelser skal

kommunalbestyrelsen træffe beslutning efter stk. 3, nr. 3.

Kommunalbestyrelsen skal udover at beslutte hvilke indgreb, der skal foretages i bebyggelsen og dens friarealer, også fastsætte en tidsfølge for gennemførelsen.

Til § 8.

Det pålægges kommunalbestyrelsen at søge byfornyelse efter kap. II fremmet forud for boligforbedringer efter kap. III. Dette vil formentlig også være i overensstemmelse med kommuneplanens tidsfølge for byfornyelsen, idet det må formodes, at de områder, hvor egentlige byfornyelsesforanstaltninger vil være påkrævet, vil være af dårligere kvalitet end områder, hvor det er tilstrækkeligt med forbedring af selve boligbebyggelsen.

Det er endvidere et vilkår for kommunalbestyrelsens adgang til at iværksætte beslutninger efter § 7, at den har fået stillet økonomiske muligheder til rådighed efter kap. VII. Der skal således være tilstrækkelige rammer til rådighed for kommunalbestyrelsen til, at den kan give tilsagn om rentesikring, og til at den kan få fornøden refusion af de øvrige udgifter ved byfornyelsen.

Til § 9.

Disse bestemmelser skal sikre, at såvel offentlighed som de direkte berørte, orienteres tidligt om kommunens planer om byfornyelse, og får adgang til gennem indsigelser eller ved at stille ændringsforslag, at påvirke kommunalbestyrelsens endelige beslutning, som de også vil blive orienteret om. I princippet svarer disse regler til reglerne i kommuneplanloven om tilvejebringelse af lokalplaner. Ifølge lovforslagets § 6 er det en forudsætning for anvendelse af kap. II om byfornyelse, at det fornødne plangrundlag efter kommuneplanloven foreligger. Kommuneplanlovens § 16, stk. 2, bestemmer, at en lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Kommuneplanlovens § 16, stk. 3, bestemmer, at en lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse. Det vil således som regel være nødvendigt i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning, at tilvejebringe en lokalplan efter kommuneplanloven. I visse tilfælde, f. eks. hvor byfornyelsen alene vedrører mindre foranstaltninger, f. eks. gårdrydninger og indvendig modernisering i boligbebyggelsen, er det ikke nødvendigt at tilvejebrin-

ge en lokalplan. I andre tilfælde kan byfornyelsen foretages på grundlag af en eksisterende lokalplan.

I almindelighed vil dog gennemførelsen af en generel forbedring af et område efter lovforslagets § 7 kræve, at der vedtages en lokalplan for området. Kommuneplanloven giver nærmere regler for tilvejebringelse af en lokalplan, og kommunalbestyrelsen kan og bør koordinere disse regler med forslaget §§ 9 og 10, således at offentligheden og de direkte berørte samtidig bliver orienteret om lokalplanforslag og forslag til byfornylsesbeslutning og retsvirkningerne heraf, og således at kommunalbestyrelsen samlet kan tage stilling til evt. indsigelser og ændringsforslag. Bestemmelserne i §§ 9 og 10 giver mulighed herfor. Områdets ejere og beboere kan således få en samtidig orientering om lokalplanens regulering af de fremtidige bebyggelsesforhold og om den planlagte gennemførelse af byfornyelsen. Forinden kommunalbestyrelsen træffer beslutning om gennemførelse af byfornyelsen, skal den orientere offentligheden om sine planer.

Udover orientering af offentligheden skal de direkte berørte ejere og lejere skriftligt have meddelelse om, hvilke byfornylsesforanstaltninger kommunalbestyrelsen påregner at ville vedtage samt en orientering om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af byfornyelsen. Lejerne skal derudover gøres bekendt med reglerne om erstatningsboliger, økonomisk støtte til betaling af husleje m.v. Orientering af lejerne kan ske ved afgivelse til postvæsenet af adresseløse forsendelser til opdeling. Medens meddelelsen om byfornylsesbeslutningen skal omfatte de konkrete beslutninger, der er planlagt, kan orienteringen om offentlig støtte og om erstatningsboliger m.v. gives i form af pjecer eller vejledninger, der indeholder reglerne.

Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen er en forudsætning for gennemførelsen af byfornyelse.

Til § 10.

Bestemmelsen skal sikre, at offentligheden orienteres om kommunalbestyrelsens beslutning, og at også de direkte berørte får besked. Da der i perioden mellem den første orientering og kommunalbestyrelsens beslutning kan være sket flytninger, skal meddelelsen ledsages af det samme orienterende materiale som angivet i § 9.

Til § 11.

Bestemmelsen om, at en ejer kan forlange sin ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, såfremt der skal rådes over ejendommen, svarer til saneringslovens hidtidige bestemmelse.

Til § 12.

Her åbnes mulighed for kommunalbestyrelsen til at meddele tilladelse til arbejder, der ikke er i overensstemmelse med vedtaget byfornyelse. Der kan f.eks. være tale om mindre reparationsarbejder på en ejendom, der først påregnes nedrevet nogen tid efter byfornylsesbeslutningens vedtagelse. Bestemmelsen har virkning fra det tidspunkt, der er foretaget bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens beslutning. Såfremt kommunalbestyrelsen inden dette tidspunkt ønsker at hindre, at der foretages arbejder på en ejendom, der må påregnes at stride imod den kommende byfornyelse, kan den ifølge stk. 3 nedlægge forbud herimod.

Bestemmelsen indeholder også et forbud mod yderligere prioritering af ejendomme, der er omfattet af byfornylsesbeslutningen. Hensigten hermed er at sikre, at der bliver plads til det lån, der vil være nødvendigt i forbindelse med forbedringens gennemførelse.

Til § 13.

Kommunalbestyrelsen har ansvaret for, at den besluttede fornyelse gennemføres efter den tidsfølge, som fremgår af beslutningen.

Til § 14.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen adgang til ekspropriation af ejendomme, som det er nødvendigt for kommunen at råde over. Bestemmelsen svarer til saneringslovens hidtidige bestemmelser herom.

Til § 15.

Bestemmelsen fastsætter nærmere regler for, hvorledes kommunalbestyrelsen skal søge gennemførelsen af boligforbedringer, som kan foretages af ejeren af en enkelt ejendom, opnået. Den indeholder et regelsæt om, hvorledes ejeren skal orientere lejerne. Reglerne svarer stort set til reglerne i boligreguleringsloven. Hvis et flertal af lejerne er modstandere af byfornylsesforanstaltningerne på ejendommen, kan disse kun gennemføres efter kommunalbestyrelsens påbud.

Af hensyn til lejernes medindflydelse foreslås det i *stk. 5*, at et påbud imod lejerflertallets ønske

F.t.l. om byfornyelse og boligforbedring

alene kan omfatte foranstaltninger af almen betydning for området, f. eks. indførelse af kollektiv varmforsyning eller en påkrævet opretning af en bygning, hvor et fortsat forfald kan standses. Kommunen kan derimod ikke meddele påbud, f. eks. om indretning af bad i ejendommen.

Til § 16

Såfremt en ejer ikke har indsendt projekt til udførelse af de i kommunalbestyrelsens beslutning nævnte byfornyelsesforanstaltninger, kan kommunalbestyrelsen meddele ham påbud herom. Ejeren vil så være forpligtet til at forbedre sin ejendom, men kan, såfremt han foretrækker det, forlange at kommunen overtager hans ejendom.

Begrænsninger i kommunens adgang til at meddele påbud, som er omtalt vedrørende § 15, stk. 5, gælder også, når ejeren ikke har indsendt projekt.

Det anføres også, at kommunalbestyrelsen kan godkende gradvis gennemførelse af påbud.

Til § 17.

Her anføres en række formelle regler, der skal tilgodese, at ejere, lejere og panthavere orienteres om de virkninger, et påbud vil medføre og om de støttemuligheder og genhusningsregler, der er gældende.

Med henblik på at sikre, at en beboer får størst mulig indflydelse på, om en forbedring skal gennemføres, foreslås det, at en beboer kan forlange iværksættelse af en forbedring udsat, til han flytter eller sælger sin bolig. Dette gælder, når forbedringen alene vedrører den pågældende bolig, men beboeren må tåle, at eventuelle rør og andre indretninger, der er nødvendigt for gennemførelse af forbedringer i andre lejligheder, føres gennem hans bolig, og at det i det hele sikres, at boligen senere kan forbedres i forbindelse med de øvrige foranstaltninger i bygningen.

Til § 18.

Bestemmelserne vedrører kommunalbestyrelsens adgang til at få gennemført de ønskede foranstaltninger overfor en ejer, der ikke efterkommer et påbud.

Til § 19.

Bestemmelsen skal sikre, at den forbedrede bolig ikke får en så stor huslejeforøgelse, at lejen vil overstige bebyggelsens leje- og brugsværdi. Saneringsloven indeholder en tilsvarende regel.

245 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

Lejerne har ligesom ved boligreguleringsloven medindflydelse på størrelsen af huslejeforhøjelser og kan få lejeforhøjelsen prøvet ved byfornyelsesnævnet.

Til § 20.

Medens et flertal af lejere efter bestemmelserne i §§ 15 og 16 har adgang til at modsætte sig iværksættelse af en uønsket forbedring af en ejendom, åbnes der her adgang for et mindretal på $\frac{1}{4}$ af lejerne og for ejeren til at få kommunens beslutning indbragt for byfornyelsesnævnet.

Til § 21.

For at sikre, at ejerne får mest mulig indflydelse på og dermed interesse for forbedringen af deres ejendomme, er det foreslået, at kommunalbestyrelsen skal opfordre ejerne til at fremkomme med et fælles gennemførelsesprojekt, indeholdende en detaljering indenfor de af kommunalbestyrelsen besluttede rammer for fornyelsen.

Til § 22.

Her anføres en række formelle regler, der skal tilgodese, at de berørte lejere i tilstrækkeligt omfang bliver orienteret om de virkninger, byfornyelsen vil få for dem, om de støttemuligheder, der er til rådighed, og om adgang til indsigelse.

For at lette kommunalbestyrelsens administration er det – ligesom i kommuneplanloven – bestemt, at lejere kan orienteres gennem adresseløse forsendelser.

Til § 23.

Såfremt ejerne ikke følger opfordringen til at fremsende et forslag til gennemførelsesprojekt, påhviler det kommunalbestyrelsen at udarbejde et forslag.

Til § 24.

Bestemmelsen svarer til saneringslovens § 13, stk. 2.

Til § 25.

Her anføres nærmere bestemmelser om kommunalbestyrelsens adgang til at give påbud og pålægge servitutter m.v.

Til § 26.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen pligt til at gennemføre byfornyelsen ved påbud, evt. ved ekspropriation.

Til § 27.

Det må antages, at der vil blive behov for, at boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelsen af byfornyelsen.

Til kap. III.

Forbedring af utidssvarende boliger.

Kapitel III giver kommunalbestyrelsen mulighed for at sikre, at den eksisterende utidssvarende boligbebyggelse – udenfor de områder, hvor det er nødvendigt at træffe beslutning om byfornyelse – kan forbedres således, at den opfylder de i § 3 nævnte normer. Der tilsigtes samme standard for helårsbebyggelse i byfornyelsesområder og udenfor disse, såvel i byer som i landdistrikter.

I mange områder – både i byer og på landet – vil en passende boligstandard kunne opnås alene ved en forbedring af den enkelte bygning og dens friareal. Kapitlet fastsætter nærmere bestemmelser herom. Bestemmelserne skal ses i sammenhæng med kap. VII, hvori åbnes mulighed for ydelse af offentlig støtte til forbedringsarbejder. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutninger efter kap. II indenfor de økonomiske rammer, der fastsættes hvert år efter kap. VII, og som nævnt i § 8 og bemærkningerne hertil skal forbedring af boligbebyggelse i byfornyelsesområder gå forud for anvendelsen af kap. II.

Den gældende lovgivning, i første række bygge-loven og bygningsreglementet, som er udfærdiget i henhold til denne lov, indeholder en lang række bestemmelser med henblik på at sikre byggeriets udformning og kvalitet. Loven finder anvendelse på nybyggeri og på ombygninger, der er så omfattende, at de må sidestilles med nybyggeri.

Når en bebyggelse først er lovligt opført, kan der normalt ikke gribes ind fra det offentlige side med henblik på en forbedring af bebyggelsen. Efter bygge-loven kan der dog stilles krav om afhjælpning af mangler, som medfører fare for beboerne og andre, og der kan stilles krav om, at ejendommen holdes i sømmelig stand.

Overfor den helt uforsvarlige usunde bebyggelse, som må anses for farlig at anvende, kan boligtilsynslovens bestemmelse om kondemnering træde i kraft. Boligtilsynsloven er foreslået afløst af bestemmelserne i kap. VIII.

Brandsikringsloven stiller en række krav til sikring af beboernes redningsmuligheder i tilfælde af brand.

Lovforslagets bestemmelser om forbedring af utidssvarende boliger er således en væsentlig udvidelse af de hidtil gældende muligheder for at skride ind overfor eksisterende lovlig bebyggelse. De i § 3 nævnte normer er et maksimum for, hvad kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om og få finansieret efter reglerne i kap. VII.

Til § 28.

Bestemmelserne kan anvendes både på rene beboelsesejendomme og på ejendomme, der tillige indeholder lokaler med anden anvendelse, f.eks. butikker. I blandede ejendomme kan kommunalbestyrelsen beslutte, at forbedringer af bygningen og dens installationer, f.eks. centralvarme, skal gennemføres, medens en modernisering af erhvervslokalerne falder udenfor. Det er et vilkår, at kommunalbestyrelsen påregner bebyggelsen bevaret og anvendt helt eller delvis til beboelse i mindst en 15-års periode.

Kommunalbestyrelsens adgang til at træffe beslutning efter denne bestemmelse skal vedrøre et område. Kommunalbestyrelsen kan ikke udpege bestemte ejendomme og forlange dem forbedret. Såfremt der i et område, der i øvrigt er i orden, er enkelte bygninger, som trænger til forbedring, er der dog intet i vejen for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutningen for området, og beslutningen vil således kun få virkning for de enkelte ejendomme, der ikke opfylder de i § 3 nævnte normer.

Det vil normalt ikke være nødvendigt at gennemføre en ny lokalplan for et område, hvor der alene skal ske forbedringer af boligbebyggelsen. Men såfremt der findes lokalplanbestemmelser for området, skal kommunalbestyrelsen have adgang til at træffe beslutning om, at sådanne krav opfyldes i forbindelse med forbedringsarbejder på de enkelte ejendomme. Det samme gælder krav i henhold til anden lovgivning eller planer, som kommunalbestyrelsen har hjemmel til at forlange opfyldt. Det nævnes f. eks. i § 3, at bygningen skal opfylde de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring. Ifølge brandsikringsloven kan boligministeren fastsætte yderligere krav om normer for brandsikring. Såfremt boligministeren benytter denne adgang, kan der derefter stilles krav om, at også disse nye brandsikringsarbejder skal udføres i forbindelse med boligforbedringen. Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter i hvilket omfang bestemmelserne i § 3 skal opfyldes, og den må såle-

des nærmere overveje, hvilke krav der skal stilles. Såfremt en bygning allerede er brandsikret efter de gældende bestemmelser, vil det næppe være hensigtsmæssigt at stille yderligere krav, selv om nye regler skulle være indført.

Såfremt en bygning er fredet eller omfattet af en bevarende lokalplan eller registreret som bevaringsværdig i medfør af bygningsfredningslovens § 20, bør forbedring ske under hensyntagen hertil. Der kan f. eks. være tale om at vælge andre metoder end de traditionelle til at opfylde en norm, bl. a. med hensyn til brandsikring.

Til § 29.

Medens kommunalbestyrelsens beslutning som nævnt i bemærkningerne ovenfor til § 28 normalt skal omfatte et område, er der mulighed, såfremt en ejer og mindst halvdelen af hans lejere anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe beslutning om forbedring af ejendommen, at få en sådan forbedring gennemført med støtte efter lovens regler efter en speciel beslutning fra kommunalbestyrelsen.

De øvrige bestemmelser om orientering af offentligheden og af de direkte berørte svarer i princippet til reglerne for en kommunalbestyrelsesbeslutning om byfornyelse.

Til § 30.

Kommunalbestyrelsens adgang til at forlange forbedring af en eksisterende boligbebyggelse omfatter kun sammenlægning af lejligheder, såfremt der andet steds er hjemmel hertil, f.eks. i en gældende lokalplan. Såfremt imidlertid kravene efter § 3 vil medføre, at en lejlighed bliver uhensigtsmæssig, hvis der f.eks. ikke er plads til et badeværelse og samtidig opfyldelse af en passende norm for opholdsrum, kan kommunalbestyrelsen forlange sammenlægning af lejligheder. Bestemmelsen giver også mulighed for, at forlange nedlæggelse af lejligheder og ændret anvendelse af lokaler, således at beboerne kan få passende fællesrum. Det kan f.eks. være praktisk at nedlægge en butik og skaffe et lokale for beboerne i ejendommen.

Såfremt et påbud medfører tab for ejeren, har han ret til at få erstatning efter almindelige regler.

Såfremt et påbud medfører, at lejen ikke kommer til at svare til det lejedes værdi, gælder reglerne om grundkapital, jfr. kap. VII.

Til § 31.

Da der er tale om nye bestemmelser, må det forventes, at der bliver behov for fastsættelse af nærmere bestemmelser og vejledninger om forbedring af utidssvarende boliger.

Til kap. IV.

Genhusning.

Ved en stigende byfornylsesaktivitet vil der blive stillet større krav end hidtil til fremskaffelse af erstatningsboliger. De foreslåede bestemmelser tager sigte på at muliggøre, at der fremskaffes de nødvendige boliger med en beliggenhed, som så vidt muligt er i overensstemmelse med, hvad der ønskes af de husstande, som har krav på genhusning.

Der åbnes samtidig mulighed for, at en husstand, der er genhuset udenfor sit hidtidige bykvarter, får en fortrydelsesret i indtil 2 år efter anvisningen af en erstatningsbolig.

Samtidig findes der bestemmelser, der skulle tilskynde en genhusningsberettiget husstand til selv at skaffe sig en anden bolig i stedet for den, der skal rømmes.

Bestemmelserne vedrører selve gennemførelsen af genhusningen og støtte til særlige udgifter i forbindelse med flytninger, medens lov om boligsikring indeholder bestemmelser om forøget boligsikring til de husstande, der får forøgede boligudgifter i forbindelse med byfornyelse, uanset om huslejeforhøjelsen skyldes flytning til en anden bolig eller udgifter i forbindelse med forbedring af den eksisterende.

Til § 32.

Bestemmelserne åbner mulighed for ejeren til at opsig en lejekontrakt med sædvanlig varsel, og i øvrigt under iagttagelse af lejelovgivningens regler bortset fra, at en udlejer ikke skal indbringe en opsigelse, en lejer ikke kan godkende, for boligretten. Opsigelsen skal i stedet indbringes for byfornylsesnævnet. Sædvanligt opsigelsesvarsel gælder, selv om der i henhold til lejekontrakten er aftalt længere tidsfrister. Der angives den nærmere fremgangsmåde, der skal følges ved opsigelsen, tidsfrister i forhold til rømningen m.v. Det fastslås, at lejerne skal orienteres om deres rettigheder vedrørende genhusning etc. i forbindelse med opsigelsen.

Til § 33.

Såfremt en lejeaftale opsiges inden udløbet af den aftalte lejeperiode eller med kortere varsel end

den aftalte opsigelsesfrist, kan lejer, herunder en erhvervslejer, få kompensation i form af flytteudgifter m.v. Det samme gælder, når lejeaftalen ikke er tidsbestemt. Det er kommunen, der skal yde denne godtgørelse.

Til § 34.

I denne bestemmelse fastsættes, hvem der har krav på genhusning og kravene til en genhusningsbolig. De foreslåede bestemmelser svarer stort set til de gældende bestemmelser i saneringsloven. Efter saneringsloven har husstande, der må flytte en bolig på grund af sanering, krav på genhusning. Husstanden kan være andet end en lejer, f. eks. en andelsbolighaver.

Efter gældende lov skal der tilbydes en efter husstandens økonomi og familieforhold passende bolig. Henvisningen til husstandens økonomi er udeladt i forslaget. De almindelige bestemmelser for opnåelse af støtte til betaling af husleje i lov om boligydelse eller lov om boligsikring evt. de særlige bestemmelser i § 10 i lov om boligsikring tilgodeser en løsning af dette spørgsmål.

Begrebet passende bolig, indeholdt i de gældende bestemmelser, er i lovforslaget erstattet med, at boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.

Størrelsen af den tilbudte bolig anses for passende, når den har samme antal værelser som den hidtidige bolig eller et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Denne betingelse vil således være opfyldt, såfremt en husstand på 4 medlemmer, der bor i en 3-værelses lejlighed, får anvist en anden 3-værelses lejlighed. Bestemmelsen vil ligeledes være opfyldt, såfremt en husstand på 2 personer, der bebor en 5-værelses lejlighed, får anvist en ny 3-værelses lejlighed. Det fastslås, at en genhusningsbolig ikke er af passende størrelse, hvis den er overbefolket. Ved afgørelsen af om en genhusningslejlighed vil være overbefolket, kan der anlægges det synspunkt, at en lejlighed er overbefolket, hvis der bor to eller flere personer pr. beboelsesrum i lejligheden. Enlige med flere børn ligestilles med ægtepar med det tilsvarende antal børn.

Det fastslås i lovteksten, at områdets beboere har fortrinsret til ledige lejligheder i deres gamle kvarter.

Til § 35.

Denne bestemmelse fastlægger udlejerens forpligtelser, når han, efter at byfornyelsesprocessen er i gang, udlejer lejligheder. I så fald skal han

opfylde en særlig oplysningspligt over for den lejer, han indgår kontrakt med på et tidspunkt, hvor han er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal rømmes. Opfylder han ikke denne forpligtelse, kan lejer, der forlanger erstatning af ham.

Til § 36.

For at lette genhusningen og tilskynde den genhusningsberettigede til selv at skaffe sig anden bolig foreslås der indført en mulighed for kommunen til at yde en godtgørelse, såfremt den genhusningsberettigede dokumenterer at have fundet sig en anden bolig.

Til § 37.

Forslaget svarer til de gældende bestemmelser, hvorefter det også påhviler kommunerne at sørge for, at de genhusningsberettigede får tilbudt en anden bolig. Den gældende saneringslovs bestemmelse om nedsættelse af erstatningsboligudvalg er ikke medtaget. Kommunalbestyrelsen må selv afgøre, hvorledes den mest hensigtsmæssigt kan organisere genhusningen. Heller ikke bestemmelserne om samarbejdsudvalg, omfattende flere kommuner, er medtaget, bortset fra hovedstadsområdet. Disse bestemmelser har heller ikke været anvendt uden for Københavns-området, og efter de i 1970 gennemførte kommunesammenlægninger skønnes der ikke at være behov for nedsættelse af samarbejdsudvalg for kommuner omkring provinsbyer.

Inden for hovedstadsområdet opretholdes de hidtil gældende regler om nedsættelse af et fællesudvalg for flere kommuner, som i fællesskab skal sikre den nødvendige anvisning. Det af Hovedstadsrådet i forbindelse med genhusningen nedsatte fællesudvalg træder i stedet for den enkelte kommunalbestyrelse, og udgifter til udvalget, der ellers skulle afholdes af kommunalbestyrelsen, afholdes af Hovedstadsrådet.

Til § 38.

Forslaget sigter på at forøge genhusningskapaciteten væsentligt, således at det øgede genhusningsbehov kan opfyldes samtidig med, at de husstande, der skal genhuses, får bedre muligheder for lokal genhusning, idet disse husstande erfaringsmæssigt ofte ønsker at blive boende enten i kvarteret eller i de tilstødende kvarterer.

De til genhusningen nødvendige egnede boliger foreslås tilvejebragt i almennyttige boligforetagender, i den private udlejningsboligmasse og i de kommunale beboelsesejendomme.

Ved tilsagn om statsstøtte til nyt almennyttigt byggeri i hovedstadsområdet er det igennem en årrække blevet betinget, at $\frac{1}{4}$ af de fuldførte boliger skal stilles til rådighed for saneringsramte. Tilsvarende vilkår har ikke været stillet for almennyttigt byggeri i det øvrige land. Der har ikke hidtil været behov herfor. Det har imidlertid i de seneste årtier været en undtagelse, at de på denne måde reserverede boliger direkte har kunnet bruges til genhusning.

Årsagerne har dels været beliggenheden af de nyopførte boliger og dels huslejens størrelse. Gennem røkering har dog en del af disse boliger kunnet udnyttes til genhusningsformål. Ved boligministeriets bekendtgørelse af 24. april 1975 om almennyttig boligvirksomhed § 15, stk. 8, er det fastsat, at hver 5. ledige lejlighed i almennyttige boligforetagender i områder med samarbejdsudvalg skal stilles til rådighed for genhusning. Ved bekendtgørelse af 29. april 1977, pkt. 3, forlænget ved bekendtgørelse af 30. marts 1979, er denne bestemmelse udvidet til at gælde hver 3. bolig på baggrund af behovet for genhusning i forbindelse med brandsikring.

Efter lovforslaget træffer den enkelte kommunalbestyrelse selv bestemmelse vedrørende genhusningsforpligtelserne for private udlejere og almennyttige boligforetagender i kommunen. Denne mulighed er forslået gældende for alle kommuner. Der kan dog højst kræves stillet hver 3. ledige bolig til rådighed.

Efter forslaget er det en forudsætning for kommunens beslutning om at indføre ovennævnte genhusningsforpligtelse i den private og almennyttige udlejningsboligmasse, at kommunen selv anvender mindst halvdelen af de boliger, der bliver ledige i kommunens egne ejendomme, til genhusningsformål.

Endvidere stilles der krav om, at udlejningsejendomme med lejligheder, der er blevet forbedret med støtte efter denne lov, ved første udlejning efter ombygningen stilles til rådighed for genhusning, når de tidligere beboere er blevet opsagt på grund af ombygningen.

Efter forslaget kan en udlejer nægte at udleje en lejlighed til en anvist husstand, hvis lejligheden bliver overbefolket. Der henvises til § 34.

Endvidere kan der ses bort fra lejligheder, der overdrages ved bytning eller til ejendomsfunktionærer. Der ses endvidere bort fra lejligheder i umiddelbar forbindelse med et forretningslokale. Såfremt ejeren af en udlejningsejendom selv ønsker at bo på denne, skal lejligheden ikke medregnes.

Endelig er der åbnet mulighed for, at en udlejer kan nægte at udleje en anvist lejlighed til en anvist husstand, såfremt udlejeren har vægtige, personlige grunde hertil. Tvistigheder herom afgøres af byfornylselsnævnet.

Anmeldelsesforpligtelsen kan i hovedstadsområdet opfyldes ved anmeldelse til et af Hovedstadsrådet nedsat fællesudvalg, men kan iøvrigt også opfyldes ved, at en udlejer indgår en aftale med et godkendt byfornylselselskab om, at anmeldelsen sker til selskabet.

Til § 39.

I bestemmelsen er der fastsat nærmere regler vedrørende indholdet og tidsfrister for anmeldelse af ledige lejligheder til kommunalbestyrelsen, et af Hovedstadsrådet nedsat fællesudvalg eller til et byfornylselselskab samt tidsfrister for disses anvisning af husstande til ledige lejligheder. Det er søgt sikret, at genhusningsmulighederne udnyttes hurtigt af kommunalbestyrelsen, idet den inden 2 uger skal meddele udlejeren, om den ønsker at disponere over en genhusningslejlighed. Såfremt der i disse tilfælde opstår lejetab, skal kommunen bære tabet.

Til § 40.

Bestemmelsen vedrører gennemførelse af genhusning i boliger, som kun i en kort periode vil være ubeboelige i forbindelse med ombygninger. Her kan udlejeren ikke opsigte lejeren, men forlange at lejeren overtager en midlertidig bolig, som kommunen skal fremskaffe. Uanset lejlighedens værdi, må lejen for den midlertidige bolig ikke overstige den hidtidige leje. Kravet til den midlertidige bolig er mindre end kravene til en endelig genhusningsbolig. Efter aftale med lejeren kan der i stedet for en egentlig bolig ydes hotelophold, indtil lejeren kan vende tilbage til sin ombyggede bolig. Merudgiften afholdes af kommunen og indgår i byfornylselsudgifterne.

Til § 41.

Heri bestemmes, at kommunalbestyrelsen kan betale eller yde lån til hel eller delvis dækning af depositum, boligandel, boligindskud eller forudbetalt leje.

Til kap. V.

Byfornylselselskaber.

Kap. V svarer til saneringslovens kap. IX.

Efter saneringsloven af 1959 var det alene kommuner, der kunne vedtage saneringsplaner, og alene kommuner og de berørte ejere (saneringslav), der kunne gennemføre saneringsplaner med offentlig støtte.

Med henblik på at forøge saneringsvirksomheden og derved aflaste kommunerne åbnede saneringsloven af 1969 mulighed for oprettelse af særlige saneringsselskaber med den opgave at tilrettelægge og gennemføre sanerings- og moderniseringsopgaver og medvirke ved genhusning.

Der er i medfør af saneringslovens kap. IX godkendt tre saneringsselskaber:

Almennyttigt Saneringsselskab og Det københavnske Saneringsselskab, oprettet af det almenyttige byggeri, og Grundejernes Saneringsselskab, oprettet af Grundejernes Landsforbund.

De godkendte saneringsselskaber har alle i deres vedtægter bestemmelser om, at virksomhederne drives på almenyttigt basis.

Saneringsselskabernes formål er at udarbejde saneringsplaner, erhverve ejendomme, der forventes saneret, forvalte sådanne ejendomme og gennemføre saneringsaktiviteter.

Selskabernes administrationsudgifter m.v. godkendes som saneringsudgift.

Indførelse af saneringsselskaber har haft den tilsigtede virkning. Selskaberne har betydet en aflastning, navnlig for Københavns kommune, hvor saneringsplaner i de senere år hovedsagelig er udarbejdet af selskaberne. I de senere år har også en række provinsbyer vist interesse for saneringsvirksomheden og har benyttet sig af den ekspertise, som findes i selskaberne.

I medfør af saneringslovens § 12 kan saneringsselskaberne selvstændigt vedtage og få godkendt saneringsplaner uden kommunalbestyrelsens tiltrædelse.

Med indførelse af byfornyelse, der skal indeholde en koordinering af kommunens fysiske planlægning og byfornyelsen, er det nødvendigt at lægge planlægningsansvaret hos kommunen. Selskabernes selvstændige beføjelse er derfor udgået af lovforslaget, men bestemmelserne om deres organisation er opretholdt i kap. V, ligesom selskabernes godkendte administrationsudgifter ved løsningen af byfornylses- og boligforbedringsopgaver kan afholdes som byfornylsesudgifter efter kap. VII, i det omfang, de varetager kommunale opgaver.

Der vil fortsat være betydelige arbejdsopgaver for selskaberne med at bistå kommuner og ejere med udarbejdelse af projekter og deres gennemførelse, bistand ved genhusning etc.

De eksisterende selskaber forudsættes videreført som byfornylsesselskaber med mindre ændringer i deres formålsbestemmelser.

Forslaget åbner mulighed for godkendelse af nye byfornylsesselskaber, der ligesom saneringsselskaberne har vedtægter, der bestemmer at virksomheden skal drives på almenyttigt grundlag.

Med henblik på at aflaste ejere og kommuner peger lovforslaget på, at opgaver kan henlægges til byfornylsesselskaber. Der er imidlertid intet krav herom. En kommune eller ejerne kan vælge selv at projektere og gennemføre projekter eller kan overdrage opgaverne til et selskab eller til private, rådgivende og udførende virksomheder.

Til kap. VI.

Ekspropriation og erstatning.

Kapitlet indeholder dels bestemmelser om proceduren ved gennemførelse af ekspropriation og dels regler om erstatningens fastsættelse og udbetaling.

Til § 46.

Ifølge bestemmelsen skal en ekspropriationsbeslutning meddeles til ejeren ved anbefalet brev, og meddelelsen skal indeholde oplysning om adgangen til at påklage ekspropriationsbeslutningen til byfornylsesnævnet i medfør af § 48. Bestemmelsen svarer til § 20, stk. 2, 1. og 2. punktum, i den gældende saneringslov.

Til § 47.

Bestemmelsen handler om tilfælde af delvis ekspropriation m.v. af en ejendom og svarer til de gældende bestemmelser herom i saneringsloven.

Til § 48.

Bestemmelsen om at en ekspropriationsbeslutning kan påklages til byfornylsesnævnet er ny. Efter saneringsloven kunne påklage ske til boligministeren. Klagefristen er fastsat til 4 uger i overensstemmelse med nyere lovgivning, se f.eks. kommuneplanlovens § 49, stk. 1, vejlovens § 4, stk. 3, og bygge-lovens § 23, stk. 1.

Efter bestemmelsen har en klage som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men byfornylsesnævnet kan fravige dette udgangspunkt. Denne regel er begrundet i hensynet til byfornylsens gennemførelse, således at ikke enhver klage automatisk kan sætte byfornylsen inden for et område i stå. Bestemmelsen er i overensstemmelse med vej-

lovens § 4, stk. 5, hvorimod udgangspunktet i kommuneplanlovens § 34, stk. 4, er det modsatte, nemlig at en rettidig klage har opsættende virkning, medmindre miljøministeren bestemmer andet.

Til § 49.

Ifølge denne bestemmelse kan ekspropriationsbeslutningen først indbringes for domstolene, når mulighederne for administrativ rekurs er udtømt. Bestemmelsen svarer til § 65, stk. 2, i vejloven, hvorimod kommuneplanloven og ekspropriationsprocedureloven ikke indeholder en sådan pligt.

Søgsmålsfristen for domstolsprøvelse af en ekspropriationsbeslutning er fastsat til 6 måneder, svarende til søgsmålsfristen i kommuneplanlovens § 49, stk. 1, og byggelovens § 25, stk. 1. Hverken saneringsloven eller vejloven har søgsmålsfrister.

Til § 50.

Bestemmelsen gentager kravet i grundlovens § 73 om fuld erstatning ved ekspropriation.

Erstatningen for ekspropriation efter de gældende bestemmelser i saneringsloven fastsættes efter saneringslovens § 38 af de i vejloven omhandlede taksationsmyndigheder. Bestemmelsen i stk. 1 svarer hertil.

I stk. 2 er endvidere foreslået, at vejlovens taksationsmyndigheder afgør spørgsmål om berettigelsen af overtagelseskrav efter lovforslagets § 47, stk. 1 og 2, samt krav om erstatning for tab i medfør af et nedrivnings-, ombygnings- eller servitutpålæg, jfr. § 47, stk. 3. Kommuneplanlovens § 35, stk. 1, har en lignende bestemmelse. Ved en generel henvisning til vejlovens regler er denne lovs regler gjort anvendelige ved behandling af byfornyselsagerne for taksationsmyndighederne (de processuelle regler) og for erstatningens fastsættelse og udbetaling.

Fastsættelsen af erstatningen kan efter stk. 4 først indbringes for domstolene, når mulighederne for administrativ rekurs er udtømt. Bestemmelsen svarer til § 65, stk. 2, i vejloven, kommuneplanlovens § 49, stk. 3, og ekspropriationsprocedurelovens § 26, stk. 2.

Til den foreslåede værnetingsregel i stk. 5 bemærkes, at landsretsbehandling efter 2. punktum vil omfatte søgsmål om såvel ekspropriationsbeslutning som erstatningsfastsættelse. Bestemmelsen svarer i øvrigt til kommuneplanlovens § 49, stk. 5.

Til kap. VII.

Offentlig støtte til finansiering af boligforbedring og byfornyelse.

Ligesom vedtagelse af byfornyelse er foreslået lagt ud til kommunerne, er det foreslået, at tilsagn om offentlig støtte til finansiering skal kunne gives af kommunerne som – bortset fra udgifter til rentesikring, der foreslås afholdt direkte af staten – også skal udbetale den offentlige støtte.

Medens der efter saneringsloven kan ydes statsstøtte til foreløbig finansiering af saneringsudgifterne, forudsættes finansieringen efter lovforslaget sikret af kommunerne, men der åbnes adgang til at få statens refusion udbetalt forskudsvis.

I byfornyelsen indgår en række offentlige udgifter, f.eks. til gennemførelse af trafiksaneringer, anlæg af legepladser, modernisering af institutioner m.v. Sådanne udgifter skal afholdes på sædvanlig måde af kommunen og kan ikke anmeldes til refusion i medfør af byfornyselsesloven.

Til § 51.

Efter bestemmelsen afholder kommunen udgifter til byfornyslestab ved gennemførelse af nedrivninger, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder genhusning, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om. Andre foranstaltninger omfatter f.eks. etablering og forbedring af friarealer etc. Endvidere afholder kommunen udgifter til grundkapital og administrationsudgifter for de i henhold til kap. V godkendte byfornyselselskaber i det omfang, de varetager kommunale opgaver.

Byfornyslestab skal opgøres netto, d.v.s. at alle indtægter samt værdien af overtagne ejendomme, herunder indestående på vedligeholdelses- og genopretningskonti, skal modregnes ved opgørelsen af byfornyslestabet.

Til § 52.

Bestemmelsen vedrører adgang til at opnå garantier for lån til finansiering af udgifter til byfornysesarbejder.

Den midlertidige finansiering forudsættes som hovedregel at ske ved lån i pengeinstitutter, eventuelt med kommunal garanti. I særlige tilfælde, hvor en sådan lånemulighed ikke er til stede, kan kommunalbestyrelsen yde lånene.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere yde lån til byfornyselselskabers opkøb af ejendomme.

Den endelige finansiering af udgifterne forudsættes normalt at ske ved optagelse af realkredit-

lån. Lån forudsættes ydet til den fulde forbedringsudgift med fradrag af indestående beløb på vedligeholdelses- og opretningskonti.

Tab på kommunale garantier kan anmeldes til refusion efter § 59.

Til § 53.

Paragraffen indeholder bestemmelser om udmåling, udbetaling og aftrapning af rentesikring.

Tilsagn om rentesikring gives af kommunalbestyrelsen indenfor en ramme, der hvert år fastsættes af boligministeren for den enkelte kommune, til forbedringsarbejder i ejendomme med udlejningslejligheder. Som udlejningslejligheder betragtes også enfamiliehuse, der er udlejede og tofamiliehuse, uanset om ejeren bor i den ene lejlighed. Om rentesikring til ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, men hvor en del af lejlighederne fortsat udlejes, henvises til § 57. Under ejendomme med udlejningsejendomme medregnes ejendomme, hvor en mindre del af bygningens areal benyttes til andre formål f.eks. butikker. Til sådanne ejendomme kan rentesikring ydes til foranstaltninger, der omfatter hele bygningen, men ikke til forbedring af erhvervslokalerne.

Der kan ikke ydes rentesikring til ejerboliger eller til erhvervsjendomme, uanset at påbud om forbedringer også kan meddeles til disse grupper af ejendomme.

Kommunalbestyrelsen skal, samtidig med meddelelse af påbud om forbedringsarbejder give tilsagn om rentesikring. Også hvor arbejder iværksættes uden påbud, men efter kommunalbestyrelsens beslutning, skal der gives tilsagn om rentesikring, samtidig med kommunalbestyrelsens godkendelse af forbedringsprojektet.

Ved udmålinger af rentesikring lægges den effektive forrentning af de optagne lån til grund, dog højest markedsrenten for sædvanlige lån i realkreditinstitutterne til ombygnings- og forbedringsarbejder i udlejningsejendomme.

Udbetaling af rentesikring sker på grundlag af kommunalbestyrelsens godkendelse af forbedringsarbejderne og udgifterne hertil af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, der også foretager senere reguleringer af rentesikringen.

Rentesikringen ydes fra tidspunktet for forbedringens færdiggørelse. Første rentesikringsudbetaling sker, når forbedringsarbejdet er godkendt af kommunalbestyrelsen – og da for perioden fra forbedringens færdiggørelse til den kvartalsafslutning, der ligger nærmest forud for rentesikringens

berigtigelse. Herefter sker rentesikringsudbetalingen kvartalsvis bagud.

Der ydes fuld rentesikring i 4 år. Den fulde rentesikring udgør forskellen mellem den effektive forrentning af de optagne lån og en basisrente på 6 pct. p.a.

Når den fulde rentesikringsperiode på 4 år er forløbet, sker der en årlig aftrapning af rentesikringen, som er tilpasset pris- og lønudviklingen. Aftrapningen udgør en procentandel af summen af basisrentebetalingen vedrørende forbedringen og det kapitalafkast, som indgår i lejen forud for forbedringens gennemførelse. Procentandelen fastsættes til 75 pct. af de i den foregående periode registrerede prisstigninger. Såfremt prisstigningerne har oversteget lønstigningerne, fastsættes procentandelen dog til 75 pct. af de registrerede lønstigninger.

Ved vurdering af prisudviklingen forudsættes ifølge lovforslaget anvendt reguleringspristallet. Dette pristal anvendes i forvejen til regulering af lønninger, boligsikring m.v. Som udtryk for den stedfundne lønudvikling tænkes anvendt Danmarks Statistiks timelønsindeks for industriens arbejdere, der bl.a. benyttes til regulering af indkomstgrænserne for boligydelsen til pensionister.

Med udgangspunkt i reguleringspristallet for juli eller lønindekset for maj fastsættes inden udgangen af september en reguleringsfaktor for basisrenten. Denne reguleringsfaktor er afgørende for, hvilken rentesikringsaftrapning der skal finde sted ved den enkelte ejendoms ordinære rentesikringsaftrapning i det følgende kalenderår. Den årlige aftrapning af rentesikringen sker pr. ejendommens skæringsdato, d.v.s. den dato, hvor rentesikringen er påbegyndt udbetalt.

Når den årlige reguleringsfaktor er fastsat, beregnes de ændrede rentesikringsydelse, der for hver enkelt ejendom vil være gældende efter førstkommande aftrapningsdato i det følgende år.

De foreslåede bestemmelser om afvikling af rentesikring svarer i princippet til bestemmelserne i lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse nr. 338 af 16. juli 1979 § 46. Reglerne er udformet under hensyn til den gældende lovgivning og de forventninger til prisniveau m.v., der kan forudses. Såfremt der sker ændringer i disse forudsætninger, kan afviklingsreglerne ændres for ydelser til de enkelte ejendomme.

Til § 54.

Ligesom ved tilsvarende love, der indeholder adgang til at yde offentlig støtte, er det foreslået, som vilkår for udbetaling af rentesikring, at arbej-

derne først påbegyndes efter at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Med henblik på at sikre at rentesikring kommer lejerne til gode, foreslås det, at ydelse af rentesikring endvidere skal være betinget af, at der på ejendommen lyses deklaration om huslejeafsættelse, uanset om den berørte ejendom ligger i en kommune med huslejeregulering eller ej. Deklarationen skal fastslå, at lejen ikke må overstige den hidtidige leje tillagt eventuel lejeforhøjelse for forbedringsudgifterne efter de sædvanlige regler i lov om leje, men således at forrentningen af investeringen svarer til basisrenten for rentesikring. Lejeforhøjelser kan ske i takt med aftrapning af rentesikringen.

Hvis en ejer, der har fået tilsagn om rentesikring, ikke ønsker at modtage rentesikring, får dette ingen betydning for legeberegningen. Lejen skal beregnes, som om støtte var modtaget. I modsat fald ville man ikke kunne sikre lejerne mod uønskede lejevirkninger af byfornylsesaktiviteten.

Også andelsboliger kan efter forslaget få rentesikring på samme måde som udlejere, hvis de underkaster sig boligministeriets normalvedtægter. Baggrunden for at yde støtte til disse boliger er, at boligudgiften i sådanne ejendomme ikke reduceres via skattereglerne på tilsvarende måde, som tilfældet er for ejerboliger, men at boligudgiften nærmere svarer til udgiften i udlejningsbyggeri. Gennem kravet om vedtagelse af boligministeriets normalvedtægter er det tanken at sikre sig mod en kapitalisering af den ydede støtte i forbindelse med overdragelse af andele.

Til § 55.

Påbud om boligforbedringsarbejder kan tillades gennemført etapevis med kommunens godkendelse efter § 16 stk. 3 og på begæring af en beboer efter § 17 stk. 5. Ved gennemførelsen af senere etaper må realkreditlånet, hvorved første etape blev finansieret, forhøjes og rentesikringen justeres, således at lejudgiften ved den bolig, der forbedres i en senere etape, fra tidspunktet for gennemførelsen af forbedringen bliver nedsat med rentesikring.

Til § 56.

Selv om der ydes rentesikring til forbedringsarbejder, og denne normalt vil bevirke, at boligen kan udlejes og efterspørges, kan der opstå tilfælde, hvor denne støtte ikke er tilstrækkelig til at nedbringe lejen til det lejedes værdi. Alligevel kan det være rimeligt at forbedre en sådan ejendom i for-

bindelse med byfornyelse, og derfor foreslås det, at kommunen i sådanne tilfælde kan yde en grundkapital.

Grundkapitalen svarer til saneringslovens bestemmelser om saneringstab i lignende situationer. Grundkapitalen vil ikke som ved almennyttigt byggeri udgøre en fast andel af byggeudgifterne, men må beregnes individuelt for hver ejendom. Med henblik på at ydelsen af grundkapital kommer lejerne til gode og ikke bliver en støtte til ejeren, er det foreslået, at den lyses som pantehæftelse på ejendommen og senere kan forlanges tilbagebetalt på samme måde som en ydet rentesikring.

Også private andelsboligforeninger kan på samme vilkår som ved rentesikring få grundkapital.

Til § 57.

Efter forslaget kan der ikke ydes rentesikring og grundkapital til ejerboliger, dette gælder også ejerlejligheder, der bebos af ejeren. I mange bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder, bor der imidlertid både ejere og lejere. Det har derfor været nødvendigt at fastsætte særlige regler om offentlig støtte til bygninger opdelt i ejerlejligheder. Størsteparten af denne boligmasse opfylder de i § 3 nævnte normer for en passende standard, idet disse normer stort set har været stillet som vilkår for opdeling i ejerlejligheder. Imidlertid gjaldt der ikke sådanne vilkår for opdeling i perioden 1966-72, og det må antages, at en del af disse ejendomme vil blive omfattet af byfornylsesforanstaltninger.

Det er foreslået, at der ikke kan ydes rentesikring og grundkapital til bygninger der er opdelt i ejerlejligheder, medmindre det samtidig sikres, at enten bebyggelsen i sin helhed eller den del af bebyggelsen hvortil støtte ydes, påny får status som udlejningsejendom.

Når der i én i ejerlejligheder opdelt bygning skal gennemføres byfornylsesforanstaltninger må ejeren således vælge, om status som ejerlejlighedsejendom skal opretholdes, eller om den - så vidt det er muligt, jfr. nedenfor - skal have status som udlejningsejendom.

Vælges den løsning at bygningen skal forblive en ejerlejlighedsejendom med fortsat mulighed for, at den enkelte ejerlejlighed kan sælges særskilt, er konsekvensen at byfornylses- og boligforbedringsarbejderne skal gennemføres uden støtte fra det offentlige i form af rentesikring og grundkapital, men lejen for de ejerlejligheder, der er udlejet, skal beregnes som om støtten var ydet.

Vælges den løsning at søge støtte fra det offentlige kan dette ske til bebyggelsen i sin helhed, hvis ejerlejlighederne aflyses i tingbogen, således at ejendommen i sin helhed påny er en udlejningsejendom. Denne løsning er praktisk, hvor alle ejerlejlighederne ejes af samme ejer(e).

Er dette ikke tilfældet, kan ejeren af de usolgte ejerlejligheder opnå støtte, hvis han sammenlægger sine ejerlejligheder til én ejerlejlighed. Støtten kan i så fald kun ydes til den del af bebyggelsen, der således indstykket og herved sikres til fortsat udlejning. Det er dog en betingelse for denne løsning, at der herved tilvejebringes en enhed på mindst 5 beboelseslejligheder.

For ejere af ejerlejligheder i bebyggelsen kan en sammenlægning af ejerlejligheder være en bristende forudsætning for deres erhvervelse af en ejerlejlighed. Dette gælder navnlig den køber, som har erhvervet en ejerlejlighed til egen beboelse ud fra den forudsætning, at han til sin tid sammen med de øvrige beboere fik ejendomsretten til hele komplekset og at han dermed fik sin del af den besluttede myndighed over bebyggelsen.

En sådan køber får efter stk. 3 mulighed for at vælge imellem om han vil blive boende som ejer og bekoste sin del af byfornyelsen og boligforbedringen uden støtte eller om han vil kræve, at kommunen overtager ejendomsretten til hans ejerlejlighed, således at han selv bliver boende som lejer.

Den afståelsessum, som her skal fastsættes, skal på den ene side tage sit udgangspunkt i den pris, som den pågældende ejerlejlighed ville have, hvis den blev udbudt til salg til en køber, der selv kunne overtage den til beboelse, men der skal på den anden side tages hensyn til de byrder, der påhviler ejerlejligheden i form af de arbejder, der skal udføres.

Ordningen indebærer således at ejerlejligheder, der er ejerboliger eller senere ønskes anvendt som ejerboliger, ikke kan opnå støtte.

Det samme gælder under alle omstændigheder ejerlejlighedsejendomme med færre end 5 (usolgte) lejligheder.

Til § 58.

Om bestemmelserne for ydelse af lån, garanti og rentesikring må boligministeren fastsætte nærmere bestemmelser.

Til § 59.

Rentesikringsudgiften foreslås – ligesom ved almenyttigt nybyggeri – fuldt ud båret af staten. I princippet svarer dette til bestemmelserne i saneringsloven om lavt forrentede statslån til påbudte forbedringsarbejder i forbindelse med en saneringsplan. Men gennem rentesikring vil lejen blive nedbragt mere end ved de hidtidige lån i medfør af saneringslovens § 52. Til gengæld vil der i færre tilfælde blive behov for grundkapital sammenlignet med saneringstab i forbindelse med ombygninger.

Refusion af byfornyelsestab, tab på lån eller garanti for lån, foreslås ydet med 50 pct. af de afholdte udgifter. Dette svarer også til saneringslovens regler.

Kommunen kan optage lån til byfornyelsesudgifter udover låneloftet, ligesom det er tilfældet med saneringslån.

Til § 60.

Omfanget af den byfornyelsesaktivitet, den enkelte kommune vil tage initiativ til, kan selvstændigt fastsættes af kommunalbestyrelsen. Refusionsbestemmelserne angiver maksimum for, hvad der kan refunderes fra staten. Refusion udbetales dog højst af faktisk afholdte udgifter.

Rammerne for de statsmidler, der årligt kan ydes som refusion og som rentesikring, vil blive fastlagt for et år ad gangen, idet disse statsudgifter må indpasses i statsbudgettet og i de samlede forventede byggeinvesteringer. Som grundlag for fastsættelse af den årlige ramme må boligministeren gennem oplysninger fra kommunerne have et overslag over kommunernes forventede byfornyelsesudgifter for en 4-års periode.

Med henblik på at få en ensartet praksis for rimelige forbedringsarbejder må der fastsættes nærmere retningslinier for hvilke arbejder, der kan betinge rentesikring og hvilke udgifter, der kan godkendes.

For at begrænse kommunernes udlæg til byfornyelsesudgifter foreslås det, at der udbetales forskud for den forventede refusion.

Til § 61.

Kommunerne i hovedstadsområdet kan få berigtiget halvdelen af de udgifter, kommunerne selv skal bære, af Hovedstadsrådet.

Til § 62.

Bestemmelsen svarer til saneringslovens § 48.

Kondemnering og fjernelse af sundheds- eller brandfarlige boliger.

Kapitlet afløser boligtilsynsloven.

Til § 63.

Bestemmelsen angiver samme område som boligtilsynsloven, nemlig bygninger, der anvendes til beboelse eller ophold. Det er i første række ejerens ansvar, at bygninger ikke er farlige for de, der bor eller opholder sig i dem, eller udsætter de pågældende for en særlig brandfare. Det er fundet nødvendigt at bibeholde boligtilsynslovens brandfarekriterium også efter vedtagelse af brandsikringsloven, bl.a. fordi denne kun omfatter visse bebyggelser, medens nærværende bestemmelser medtager alle bygninger med beboelse eller opholdsrum, og fordi brandsikringsloven i det væsentlige omfatter adgangsforhold.

Der er foreslået en forenkling ved at lade boligtilsynslovens bestemmelser om særlige boligkommissioner i kommuner med mere end 15.000 indbyggere udgå, dog kan en kommunalbestyrelse beslutte at nedsætte en boligkommission til at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel. Efter forslaget skal kommunalbestyrelsen i alle kommuner føre tilsyn med, at bygningerne er sundhedsmæssigt og brandmæssigt forsvarligt indrettede. Det er således kommunalbestyrelsens ansvar, men der er naturligvis intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen antager sagkyndig medhjælp til bedømmelse af lokaliteternes tilstand. Der angives endvidere kriterier for, hvad der som minimum skal være i orden for, at en bolig eller en bygning eller et opholdsrum kan anses for at være forsvarlig.

Der er her tale om minimumsskriterier, medens der i bestemmelserne i kap. II og III er tale om at føre boliger op til en passende standard. Minimumskriterierne er vanskelige at definere eksakt. Det kan derfor ikke undgås, at kommunalbestyrelsen må udøve et skøn. Skønnet skal alene gå på, om der foreligger sundhedsfare eller brandfare. Dette svarer til de hidtil gældende regler.

Der er ikke fastsat nærmere regler for, hvorledes kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sin virksomhed, herunder om kommunalbestyrelsen vil foretage periodiske tilsyn, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for, at et tilsyn tilrettelægges således, at formålet med bestemmelsen bliver opfyldt.

Til § 64.

Det foreslås, at en kommunalbestyrelse skal have mulighed for at nedsætte en boligkommission med færre medlemmer end i de nuværende boligkommissioner. Herved bliver det lettere at sammenkalde kommissionen, og da der også vælges suppleanter, skulle det til stadighed være lettere at sammenkalde hele kommissionen med kort varsel, hvilket der i et vidt omfang har været behov for tidligere, men vist sig vanskeligt både grundet antallet af medlemmer og fordi der ikke var mulighed for at udpege suppleanter.

Til § 65.

Såfremt kommunalbestyrelsen finder det rimeligt, kan den kræve sundhedsfare eller brandfare afhjulpet gennem påbud. Den gældende boligtilsynslov har nogle maksimumsgrænser for de påbud, der i medfør af den tilsvarende bestemmelse kan gives ejeren. Disse bestemmelser er ophævet, og kommunalbestyrelsen skal i stedet foretage et skøn, bl.a. over, om udgifterne ved manglernes afhjælpning står i rimeligt forhold til lejlighedernes værdi efter afhjælpningen.

Til § 66.

Efter denne bestemmelse kan kommunalbestyrelsen kondemnere, d.v.s. meddele forbud mod benyttelse af en bygning eller en del af en bygning til beboelse eller ophold for mennesker og forlange fraflytning og rydning af de pågældende boliger og opholdsrum. I forhold til boligtilsynsloven er fristerne væsentlig forkortet. Man har alene fundet det nødvendigt at opretholde mulighederne for at kondemnere på kort sigt i virkelige faretilfælde. De boliger, der tidligere blev kondemneret på meget langt sigt, op til 20 år, vil være af bedre standard og forudsættes behandlet i forbindelse med byfornyelse eller i forbindelse med påbud efter kap. III.

Det er i bestemmelsen forudsat, at et tidligere nedlagt forbud kan udvides, og at fristen for forbudets ikrafttræden kan forkortes, hvis kommunalbestyrelsen finder fortsat benyttelse af kondemnerede lokaliteter uforsvarlig. Ligesom efter boligtilsynsloven er kondemnering af en bebyggelse erstatningsfri. De øvrige bestemmelser svarer til boligtilsynslovens.

Til § 67.

Efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen give påbud om nedrivning af bebyggelse, eventuelt i forbindelse med en kondemnering; medens ejeren

ikke har krav på erstatning for kondemneringen, kan han få erstatning for det tab, han lider ved, at bygningen nedrives. Et sådant tab kan f.eks. opstå i de tilfælde, hvor en bygning lovligt kunne have været benyttet til andet formål end beboelse og/eller ophold, f.eks. som lager. Det er imidlertid ikke sikkert, at der bliver tale om tab. Selve det, at en dårlig bygning fjernes på et areal, kan forbedre byggemulighederne og derved give en stigning i ejendommens værdi. Ejeren kan altid få dækket den rimelige udgift til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Da påbud efter denne bestemmelse kan medføre udgifter for kommunen, er det i § 64 foreslået, at en kommunalbestyrelse kan forbeholde sig at skulle samtykke i, at den benyttes, selvom den har nedsat en boligkommission.

Efter stk. 2 kan kommunalbestyrelsen også give påbud om nedrivning af en bygning. Betingelserne for at anvende denne bestemmelse er dels, at forbudet er trådt ikraft, dels at bygningen forvolder ulempe for de omboende. Ejeren skal selv betale nedrivningsudgiften. Kommunalbestyrelsen kan endvidere give en ejer påbud om at lade foretage forsvarlig afspærring af en bygning under samme betingelser som oven for nævnt. Denne afspærring skal ejeren også selv betale. En bestemmelse om afspærring har været savnet i boligtilsynsloven.

Til § 68.

Selvom kommunalbestyrelsen har skønnet, at det ud fra en samlet økonomisk og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke er rimeligt at give en ejer påbud om at afhjælpe faren, er det muligt, at en ejer ønsker at fjerne den farlige tilstand. Det er derfor foreslået, at ejeren inden en fastsat frist skal kunne fremsætte forbedringsforslag. Når et forbud er trådt ikraft, er eventuel beboelse retligt nedlagt. Et forbedringsforslag kan f.eks. gå ud på sammenlægning af lejligheder eller indretning af erhvervslokaler. Et rettidigt fremsat forbedringsforslag kan kommunalbestyrelsen nægte at godkende, hvis ejendommen efter forslaget vil vedblive at være væsentlig ringere end nybyggeri eller f.eks., hvis ejendommen er overbebygget. Kommunalbestyrelsen kan også ophæve forbud uden ansøgning herom fra en ejer, eller hvis et forbedringsforslag fremsættes efter fristens udløb.

Det er endvidere foreslået, at bestemmelserne i denne paragraf kan finde anvendelse på alle forbud, der er nedlagt i medfør af de tidligere boligtilsynslove, selvom forbudet måtte være nedlagt eller stadfæstet af boligtilsynsrådet.

Til § 69.

I forhold til boligtilsynsloven er kredsen af klageberettigede udvidet, idet såvel mindst $\frac{1}{4}$ af de i ejendommen værende boliglejere, som omfattes af en beslutning i medfør af dette kapitel, som lejere af erhvervslokaler, der er omfattet af en sådan beslutning, skal kunne indbringe kommunalbestyrelsens beslutning for byfornylsesnævnet. Ejeres og panthaveres adgang til at klage er opretholdt.

Da alle disse kategorier har klageadgang, er det i de forudgående paragraffer bestemt, at de skal have skriftlig oplysning om afgørelserne.

Til kap. IX.

Byfornylsesnævn.

I dette kapitel er samlet reglerne om byfornylsesnævnenes organisation og virksomhed m.v. Nævnet er kompetent i en række sager, der ellers ville høre under boligretten og huslejenævnene. Byfornylsesnævnene er ikke domstole, men administrative organer, hvis afgørelser kan indbringes for domstolene.

Til § 70.

Det foreslås, at der oprettes byfornylsesnævn i samtlige amter samt i de 5 største bykommuner. Det er sikret, at der forefindes juridisk og anden sagkundskab i nævnet, derudover er der en indstillingsret for lejere og ejere ved udnævnelse af medlemmer til nævnet, hvorved interesseorganisationerne får en vis indflydelse på nævnenes arbejde. Nævnene træder i stedet for huslejenævnene indenfor denne lovs område. Ved behandling af spørgsmål vedrørende kap. VIII tiltrædes nævnet af særligt sagkyndige med brandmæssig og bolig-hygienisk sagkundskab og erstatter boligtilsynsrådene.

Til § 71.

Det foreslås at anvende samme fremgangsmåde ved udpegning af nævnenes medlemmer og suppleanter, som gælder ved udpegning af lægdommere i boligretterne.

Til § 72.

Udgifter til byfornylsesnævnene afholdes af de respektive amtskommuner og kommuner. Disse træffer tillige afgørelse om, hvorvidt og i hvilket omfang der skal tillægges formand og medlemmer vederlag for deres virksomhed.

Til § 73.

Bestemmelsen beskriver fremgangsmåden ved indbringning og behandling af sager i nævnet.

Såfremt en klager eller en kommunalbestyrelse begærer, at en klage skal have opsættende virkning, kan nævnet træffe bestemmelse derom.

Ved nævnets afgørelse af, om klagen skal have opsættende virkning, må nævnet vurdere, hvilke konsekvenser det vil have for en imødekommet klage, at foranstaltningen er udført. Hvis foranstaltningen ikke, eller kun vanskeligt kan genoprettes efter en eventuel imødekommelse af klagen, og opsættelsen af foranstaltningen ikke tilsidesætter væsentlige offentlige og private interesser, vil det være rimeligt, at imødekomme ønsket om den opsættende virkning.

Til § 74.

Nævnene fastlægger selv deres procedure for behandling af deres sager.

Til § 75.

Det må påregnes, at besigtigelse af sagens genstand vil få stor praktisk betydning. Parterne har krav på indkaldelse til besigtigelsen og derved lejlighed til at gøre deres synspunkter gældende.

Til § 76.

Det foreslås, at det af hensyn til parterne sikres, at en klager ikke skal finde sig i alt for lange expeditionstider.

Såfremt nævnet ikke får svar på sine høringer inden for de herfor fastsatte frister, skal nævnet afgøre sagen på det foreliggende grundlag.

Nævnets afgørelser kan indbringes for boligretten, som efter begæring af parterne kan bestemme, at en klage skal have opsættende virkning. Denne afgørelse bør træffes efter samme synspunkter, som anlægges af byfornylsesnævnet, jfr. bemærkningen til § 73. Da domstolene ikke på samme måde som byfornylsesnævnet skal træffe afgørelse indenfor fastsatte frister, vil den opsættende virkning få større betydning, når sagen er indbragt for domstolene.

Har nævnet tiltrådt opsigelse af en lejer, og denne derefter indbringer opsigelsens lovlighed for boligretten, kan boligretten ikke tillægge indbringelsen opsættende virkning for opsigelsens gennemførelse.

Til § 77.

Det foreslås, at der gives klageren ret til at indbringe sagen for højere instans uden at afvente nævnets afgørelse, hvis fristen efter § 76 er udløbet.

*Til kap. X.**Forskellige bestemmelser.**Til § 78.*

Ligesom ved saneringsloven påtænkes den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter til byfornyelse udført af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Til § 79.

For at kommunerne kan planlægge og gennemføre byfornylsesforanstaltninger, er det nødvendigt, at de har mulighed for at indkræve fornødne oplysninger fra ejere og brugere af fast ejendom og få adgang til lokaliteterne. De foreslåede bestemmelser herom svarer til de gældende bestemmelser i saneringsloven og boligtilsynsloven, bortset fra at adgangen til klage her ligesom i øvrigt i lovforslaget er foreslået overført fra boligministeren til et byfornylsesnævnet.

Til § 80.

Efter lovforslaget har kommunalbestyrelsen i en række tilfælde adgang til at udføre påbudte arbejder for ejerens regning, hvis ejeren ikke efterkommer et påbud.

Det er foreslået, at der tillægges kommunalbestyrelsen udpantningsret og fortrinsret i ejendommen, for de beløb som kommunen har afholdt for ejerens regning. Der er endvidere foreslået udpantningsret og fortrinsret for beløb, som ejeren skal indbetale til kommunen i henhold til § 54, stk. 2, når et lån, hvortil der er ydet rentesikring, er færdigamortiseret.

De foreslåede regler er i overensstemmelse med boligtilsynslovens § 31, hvorimod saneringsloven ikke indeholder regler om udpankning og fortrinsret.

Til § 81.

Ligesom i den tilsvarende, nugældende lovgivning er der foreslået en række straffebestemmelser. Der kan idømmes bødestraf med hensyn til afgivelse af oplysninger. Der kan endvidere idømmes bødestraf, hvis en udlejer ikke orienterer lejerne i ejendommen om et ombygnings- eller gennemførelsesprojekt inden indsendelsen til kommunalbe-

styrelsen. Endelig er der foreslået bødestraf for den udlejer, der ikke opfylder sin pligt til at stille lejligheder til rådighed for genhusning og udleje lejlighederne til de personer, der er anvist af kommunen. I sådanne tilfælde kan det endvidere i dommen bestemmes, at kommunalbestyrelsen i alle tilfælde af genudlejning bestemmer, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. En person, der lejer en lejlighed med viden om, at kommunen har anvist lejligheden til en anden lejlighedssøgende, vil kunne straffes.

Der er ikke foreslået straffebestemmelser overfor dem, der ikke efterkommer påbud om ombygning el. lign. Kommunalbestyrelsen kan i sådanne tilfælde gennemføre de ønskede foranstaltninger for ejerens regning eller ved ekspropriation. Også dette svarer til de gældende regler i saneringsloven. Derimod er der i overensstemmelse med reglerne i boligtilsynsloven foreslået bødestraf for den, der undlader at efterkomme et kondemneringsforbud eller et påbud om at afhjælpe sundheds- eller brandfarlige forhold.

Til § 82.

Det må forventes, at administrationen af loven ligesom administrationen af saneringsloven vil blive henlagt til boligstyrelsen.

Til § 83.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1981, således at kommunalbestyrelserne efter denne dato kan forberede beslutninger om byfornyelse og boligforbedring.

Nærværende lov vil umiddelbart afløse boligtilsynsloven, som foreslås ophævet samtidig med

lovens ikrafttræden. Boligtilsynsloven foreslås dog opretholdt for de beslutninger (kondemnering, påbud m.v.), der er truffet i medfør af loven.

Brandsikringsloven henviser i et vist omfang til boligtilsynsloven. Det er derfor nødvendigt at opretholde disse bestemmelser i boligtilsynsloven på afgørelser, der er truffet i medfør af brandsikringsloven.

Nærværende lov afløser også saneringsloven, men det foreslås, at saneringsloven bevarer sin gyldighed indtil den 31. december 1984, således at de saneringsplaner, der er under udarbejdelse, når byfornyelsesloven træder i kraft, kan vedtages og godkendes efter reglerne i saneringsloven. Det er endvidere foreslået, at saneringsplaner, der vedtages inden den 31. december 1984, skal kunne godkendes og gennemføres efter reglerne i saneringsloven. Igangværende arbejder med udarbejdelse af saneringsplaner kan således fortsættes efter saneringsloven. Såfremt en kommunalbestyrelse vil foretrække at anvende byfornyelseslovens bestemmelser, må den iagttage denne lovs regler om tilvejebringelse af en byfornyelsesbeslutning. Såfremt en saneringsplan imidlertid er vedtaget af kommunalbestyrelsen og saneringslovens regler om forudgående orientering af de berørte er iagttaget, kan saneringsplanen med boligministerens tilladelse afløses af en byfornyelsesbeslutning uden fornyet forudgående orientering af ejere og lejere. Da bl.a. finansieringsvilkårene er forskellige efter saneringsloven og efter denne lov, må kommunalbestyrelsen i overgangsperioden vælge, hvilken lov den ønsker at anvende. Såfremt kommunalbestyrelsen vælger at anvende denne lov, kan boligministeren forlange tilbagebetaling af evt. beløb udbetalt efter saneringsloven, f.eks. til grundkøb.