

Til lovforslag nr. L 41 og 61. Betænkning afgivet af boligudvalget den 13. maj 1982

Betænkning

over

I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring og II. Forslag til lov om ændring af lov om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning (Byfornyelse)

Udvalget har behandlet lovforslagene i en række møder og har herunder haft samråd med boligministeren.

Udvalget har endvidere stillet en række spørgsmål til boligministeren og miljøministeren, som disse har besvaret skiftligt.

Udvalget har modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Amtsrådsforeningen i Danmark,
Arctander, Philip, København,
Beboere Under Sanering, BUS,
Beboerrepræsentanter for forskellige ejendomme på indre Nørrebro,
Bygesocietetet,
Dansk byplanlaboratorium,
Elektroinstallatørernes Landsforening, EL-FO,
Grundejernes Landsorganisation,
Håndværksrådet,
Kommunernes Landsforening,
Møller & Grønborg, arkitekter, Bede, og
Sanerings- og Byfornysesselskabet.

Boligministeren har oplyst, at beskrivelsen i § 3 af, hvornår en beboelsesejendom kan anses for tidssvarende, danner grænsen for, hvilke forbedringer kommunalbestyrelsen kan beslutte gennemført efter § 7, stk. 1, nr. 3, og § 28. Selv om § 3 danner udgangspunkt for beslutningen, er der imidlertid intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen beslutter, at forbedringer kun skal udføres i et nærmere angivet omfang, eller at forbedringerne gennemføres trinvis.

Boligministeren har endvidere under et samråd oplyst, at han vil lægge vægt på, at

de berørte beboere i forbindelse med fremlæggelse af en redegørelse for et områdes byfornysesproblemer m.v. (jfr. § 9) samt i forbindelse med fremlæggelse af forslag til beslutning om boligforbedring får så fyldestgørende oplysninger om genhusningsmuligheder som muligt. Med hjemmel i § 9 og § 31 vil ministeren derfor fastsætte, at kommunerne skal give de berørte lejere en redegørelse for, efter hvilke principper en eventuel genhusning af beboerne vil finde sted.

Boligministeren har stillet en række ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Udvalget indstiller herefter de af boligministeren stillede ændringsforslag til vedtagelse, idet lovforslaget med disse ændringer vil udgøre et bedre grundlag for det grundige udvalgsarbejde, der skal finde sted mellem 2. og 3. behandling.

Ændringsforslag

til

I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 5

1) *Stk. 3, 2. pkt.*, affattes således:

»Såfremt kommunalbestyrelsen i medfør af § 9, stk. 1, har offentliggjort en redegørelse

m.v., der omfatter den pågældende ejendom, i medfør af § 12, stk. 3, har nedlagt forbud eller i medfør af § 29, stk. 2, har orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom, 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.«

Til § 7

2) I stk. 2 indsættes efter 1. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan tillige kræve lokalplanbestemmelser om de enkelte bygnings anvendelse opfyldt med henblik på fremskaffelse af egnede lokaler til erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner.«

3) Efter stk. 4 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 5. Beslutningen skal være ledsaget af en redegørelse for, hvilke erhvervsvirksomheder der berøres af beslutningen, hvilke problemer dette medfører, f.eks. med hensyn til udflytning og behov for erstatningslokaler, samt hvorledes disse problemer kan tænkes løst.«

Til § 9

4) Paragraffen udgår, og i stedet indsættes:

»§ 9. Inden en kommunalbestyrelse udarbejder forslag til beslutning efter § 7, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen offentliggøre en redegørelse, der indeholder en almindelig karakteristik af området og bebyggelsen i dette med angivelse af de enkelte ejendoms byggemåde og indretning samt en beskrivelse af de byfornyelsesproblemer, som området frembyder, tillige med et udkast til retningslinjer, der kan danne grundlag for udarbejdelse af forslag til beslutning efter § 7, stk. 1. Endvidere skal kommunalbestyrelsen udsende det i 1. pkt. nævnte materiale til ejere og lejere inden for det pågældende område. Meddelelsen til lejerne kan ske ved afgivelse til postvæsenet af adresseløse forsendelser til omdeling. Endvidere skal ejerne og lejerne for hver enkelt ejendoms vedkommende gøres bekendt med det foreliggende registreringsmateriale for ejendommen.

Stk. 2. Det i stk. 1 nævnte materiale skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelse mod og bemærkninger til materialet inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være på mindst 2 måneder.

Stk. 3. Når kommunalbestyrelsen efter udløbet af den i stk. 2 fastsatte frist har udarbejdet et forslag til beslutning efter § 7, stk. 1, skal den offentliggøre forslaget. Endvidere skal kommunalbestyrelsen udsende forslaget til de i stk. 1 nævnte ejere og lejere. Forslaget skal være ledsaget af oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen samt reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Det i stk. 3 nævnte materiale skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være på mindst 2 måneder.

Stk. 5. Hvis der i henhold til den i stk. 4 fastsatte frist rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst træffe beslutning efter § 7, stk. 1, 1 måned efter udløbet af indsigelsesfristen. Hvis kommunalbestyrelsen agter at foretage sådanne ændringer i forslaget, som på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsen ikke træffe beslutning efter § 7, stk. 1, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, skal kommunalbestyrelsen foretage fornyet offentliggørelse i overensstemmelse med reglerne i stk. 3 og 4.

Stk. 6. Efter udløbet af den efter stk. 4, eventuelt stk. 5, fastsatte frist kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning efter § 7, stk. 1.

Stk. 7. Ved beregningen af de efter stk. 2 og 4 fastsatte frister bortses fra juli måned.

Stk. 8. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om offentliggørelse og udsendelse efter stk. 1-4.«

Til § 11

5) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Fremgår det af kommunalbestyrelsens orientering i medfør af § 9, at det forventes at blive nødvendigt at råde over en ejendom, der overvejende anvendes til erhvervsformål af ejendommens ejer, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen, så snart offentliggørelsen har fundet sted.«

Til § 14

6) I *stk. 2* udgår ordene »tilbyde lejerne i ejendommen at overtage denne på andelsbasis«, og i stedet indsættes: »fortrinsvis udleje ledige boliger til tidligere beboere, der er genhuset i forbindelse med ejendommens ombygning eller forbedring«.

7) *Stk. 3 og 4* udgår, og i stedet indsættes:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal tilbyde lejerne i de i *stk. 2* nævnte ejendomme at overtage denne på andelsbasis. Undtaget fra bestemmelsen er ejendomme, der indeholder under 6 boliger, og ejendomme, hvor over $\frac{1}{3}$ af lejeindtægten efter byfornyelsesarbejderne afslutning hidrører fra erhvervsarealer.

Stk. 4. Tilbudspigten opfyldes ved, at kommunen over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, som svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom. Beboerne kan vælge at danne en privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber eller en almennyttig andelsboligforening efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Stk. 5. Lejerne skal samtidig med tilbudet have oplysning om størrelse af andelsindskud, boligafgift og vilkårene for foreningens overtagelse af ejendommen, jfr. *stk. 6 og 7*, og om, at dannelsen af foreningen er betinget af fornøden tilslutning, jfr. § 01.

Stk. 6. Købesummen berigtiges for så vidt angår en privat andelsboligforening ved, at 20 pct. erlægges kontant. Endvidere berigtiges købesummen ved, at andelsboligforeningen i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån. Såfremt disse ikke dækker 80 pct. af købesummen, berigtiges resten ved et lån fra kommunen med sikkerhed i ejendommen. Lånet afvikles ved en annuitetsydelse. Kommunen kan ikke forlan-

ge en kortere løbetid end 20 år eller en højere rente end 10 pct. p.a.

Stk. 7. Købesummen berigtiges for så vidt angår en almennyttig andelsboligforening ved, at 2 pct. erlægges kontant. Endvidere berigtiges købesummen ved, at andelsboligforeningen i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån. Såfremt disse ikke, eventuelt efter ydet kommunegaranti, dækker 98 pct. af købesummen, berigtiges resten ved lån fra kommunen med sikkerhed i ejendommen. Kommunen kan ikke forlange en kortere løbetid eller en højere rente end det, der gælder for realkreditlånet.

Stk. 8. Til andelshavere, der har haft krav på genhusning efter § 34, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor.«

Nye paragraffer

8) Efter § 14 indsættes som nye paragraffer:

»§ 01. Efter udløbet af en i tilbuddet fastsat frist, der skal være mindst 6 uger, skal kommunen forestå dannelsen af en privat andelsboligforening, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og vil indmelde sig i foreningen og betale andelsindskud. Såfremt der til udlejede boliger i ejendommen har meldt sig boligsøgende, der ønsker at indtræde i andelsboligforeningen, ligestilles de pågældende med lejere.

Stk. 2. Såfremt et flertal af lejerne efter udløbet af den i *stk. 1* nævnte frist ønsker det, påhviler det kommunen at forestå dannelsen af en almennyttig andelsboligforening.

Stk. 3. Såfremt der ikke blandt lejerne opnås flertal efter *stk. 1* eller *stk. 2*, skal ejendommen fortsat være en udlejningsejendom. Såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis og ejendommens lejligheder er egnede som ungdomsboliger, kan boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen afhændes til de i § 02, *stk. 2*, nævnte institutioner med henblik på anvendelse til ungdomsboliger.

Stk. 4. Et flertal af lejere i ejendommen, der opfylder vilkårene i *stk. 1* eller *stk. 2*, kan, så længe ejendommen er i kommunens eje, begære ejendommen overtaget som privat andelsboligforening eller som almennyttig

tig andelsboligforening til en købesum, der svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom på det tidspunkt, begæringen fremsættes. § 14, stk. 5–8, finder tilsvarende anvendelse.

§ 02. Uanset bestemmelsen i § 2, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele i en privat andelsboligforening vedrørende boliger, der ikke er overdraget til andelshavere. Udlejede boliger, der tilhører kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift, ud over hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke ved opgørelsen af andelshavere efter § 01.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i § 2, stk. 3, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber kan endvidere selvejende kollegieinstitutioner, fonds og lignende, der har til formål at opføre eller indrette boliger for unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov derfor, og hvis vedtægter er godkendt af boligministeren i medfør af lov om boligbyggeri, med andelsboligforeningens samtykke indtræde som andelshaver til boliger, der ikke er overdraget til andelshavere.

Stk. 3. Boligministeren kan endvidere godkende, at andre institutioner, der har til formål at opføre eller indrette boliger til befolkningsgrupper med særligt boligbehov, får adgang til at anvende reglerne i stk. 2.

§ 03. Boligministeren kan bestemme, at bestemmelserne i § 14, stk. 3, ikke skal finde anvendelse på byfornyelsesforsøgsprojekter, jfr. § 86.

§ 04. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved kommunalbestyrelsens stiftelse af andelsboligforeninger, om overdragelse af boligerne, om frister for udøvelse af fortrinsret, om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, lån eller tilskud m.v.«

Til § 15

9) Stk. 5, 2. pkt., affattes således:

»Kommunalbestyrelsens påbud kan herefter alene omfatte

- 1) foranstaltninger til opfyldelse af de i § 3, stk. 1, nr. 3, nævnte normer,
- 2) foranstaltninger til afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, jfr. § 63,
- 3) foranstaltninger, der er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygningens forbedring, og
- 4) foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder.«

Til § 20

10) »§§ 7, 12–16, 17, stk. 4, 18 og 19, stk. 1 og stk. 4« ændres til: »§§ 7, 12–13, 14, stk. 2–8, 15–16, 17, stk. 4, 18, stk. 1–2, og 19, stk. 1 og stk. 4«.

Til § 33

11) Paragraffen udgår, og i stedet indsættes:

»§ 33. En lejer, der driver erhverv fra lokaler, der skal rømmes efter reglerne i denne lov, og som ikke har krav på erstatning ved erhvervslejemålets opsigelse efter § 32, kan efter nedenstående regler få godtgørelse.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 udbetales for

- 1) Tab på inventar og installationer.
- 2) Driftstab i flytteperioden.
- 3) Flytteudgifter.

Stk. 3. Bestemmelserne finder tilsvarende anvendelse for erhvervsdrivende, hvis ejendom er overtaget i henhold til § 11, stk. 1, eller som modtager støtte i henhold til § 36, stk. 2.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om beregning af godtgørelse og fastsætte maksimumsbeløb for hver enkelt udgiftsart.«

Til § 34

12) I stk. 1 indsættes efter 1. pkt.:

»Det samme gælder husstande, hvis boliger forbedres efter reglerne i denne lov, når forbedringen medfører for lejerens vedkommende en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr.

m² bruttoetageareal, og for ejeres og andelshaveres vedkommende en tilsvarende forholdelse af nettoboligudgiften. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af nettoboligudgiften.«

13) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Til husstande, hvis boligudgift forøges som følge af forbedringer, der gennemføres efter reglerne i denne lov, og som ikke er omfattet af stk. 1, kan kommunalbestyrelsen anvise en erstatningsbolig, såfremt forholdet mellem boligudgiften og husstandens samlede økonomi forrykkes væsentligt som følge af forbedringen.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

14) I *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, udgår ordene »uden for sit hidtidige bykvarter«.

Til § 36

15) Efter stk. 1 indsættes som nye stykker:

»Stk. 2. Såfremt en lejer af erhvervslokaler, der skal rømmes efter reglerne i denne lov, selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages forinden det fastsatte tidspunkt for rømningen af de hidtidige lokaler, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen af de hidtidige lejede lokaler for en periode fra fraflytningen til rømningstidspunktet. Godtgørelsen kan tidligst ydes på det i § 9, stk. 3, nævnte tidspunkt for offentliggørelse og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemålet for lokaler, der bliver ledige efter *stk. 2*, skal overtages af kommunen.«

Til § 39

16) I *stk. 5* ændres »udvalget« til: »kommunalbestyrelsen«.

Til § 41

17) *Stk. 1, 1. pkt.*, affattes således:

»For husstande, der skal rømme deres lejlighed efter reglerne i denne lov, kan kommunalbestyrelsen betale eller yde lån til hel eller delvis betaling af flytteudgifter, depositum, boligandel, boligindskud eller leje, som forlanges forudbetalt ved lejemålets indgåel-

se, såfremt husstanden skønnes at have behov herfor for at kunne opnå en efter sine forhold passende bolig.«

Ny paragraf

18) Efter § 41 indsættes som ny paragraf:

»§ 05. Andelshavere i en privat andelsboligforening har ret til et særligt tilskud til delvis dækning af den stigning i boligafgiften, som skyldes ombygning, forbedring eller istandsættelse udført efter en af kommunalbestyrelsen i medfør af denne lov truffen beslutning.

Stk. 2. Husstande, der i henhold til § 34 genhuses i en udlejningsejendom eller i en privat andelsboligforening, hvortil der ikke kan ydes boligstøtte efter kapitel V i lov om individuel boligstøtte, har ret til et særligt tilskud til delvis dækning af forskellen mellem den hidtidige og nuværende boligudgift. Det samme gælder for lejere og tidligere beboere, der udnytter deres fortrinsret til medlemskab af en andelsboligforening, jfr. § 14, stk. 2 og 3.

Stk. 3. Tilskuddet i henhold til *stk. 1* udgør det første år efter arbejdernes afslutning 75 pct. af stigningen i boligafgiften og nedsættes hvert år med 20 pct. af første års tilskud.

Stk. 4. Tilskuddet i henhold til *stk. 2* udgør det første år 75 pct. af forskellen mellem den hidtidige boligudgift og den forhøjede boligudgift på genhusningstidspunktet. Tilskuddet nedsættes hvert år med 20 pct. af første års tilskud. Såfremt en lejer eller tidligere beboer, der er omfattet af *stk. 2, 2. pkt.*, har modtaget særlig boligsikring eller tilskud til en anden lejlighed, før han udnytter sin fortrinsret, beregnes tilskuddet efter 1. og 2. pkt., som om han i denne periode havde modtaget tilskud til den bolig, som han overtager som andelshaver.

Stk. 5. Tilskuddet bortfalder, når husstanden kan opnå tilsvarende eller større støtte efter lov om individuel boligstøtte.

Stk. 6. Tilskud efter *stk. 1–4* udbetales af kommunen. Staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne hertil.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om beregningen af tilskuddene, der dog ikke kan overstige det maksimale beløb for boligstøtte, jfr. lov om individuel boligstøtte.«

Ny paragraf

19) Efter § 41 indsættes som ny paragraf:

»§ 06. En lejer af et erhvervslokale, der skal rømmes efter bestemmelserne i denne lov, har ret til en godtgørelse svarende til 75 pct. af forskellen mellem en rimelig leje af de lokaler, hvortil virksomheden flytter, og lejen i de hidtidige lokaler. Ved beregning af den rimelige leje skal der foretages fradrag i det omfang, de nye lokaler ved størrelse eller udformning indeholder en væsentlig forbedring i forhold til de hidtidige lokaler.

Stk. 2. Godtgørelsen udbetales af kommunen og nedsættes efter 1 år, hvert år med 20 pct. af det første års godtgørelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

Til § 42

20) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Betegnelsen byfornylsesselskab, saneringselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed, er forbeholdt godkendte byfornylsesselskaber. Boligministeren kan forbyde andre selskaber at anvende sådanne betegnelser.«

Til § 44

21) Paragraffen udgår.

Til § 48

22) i 3. pkt. ændres »nævnet« til: »boligministeren«.

Til § 49

23) I 1. pkt. ændres »byfornylsesnævnet« til: »boligministeren«.

24) I 2. pkt. ændres »byfornylsesnævnets« til: »boligministerens«.

Ny paragraf

25) Efter § 50 indsættes i *kap. VI* som ny paragraf:

»§ 07. Andelsboligforeninger har ret til et særligt tilskud, såfremt en kondemneret ejen-

dom, der tilhører foreningen, helt eller delvis afstås eller overtages af kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Tilskuddet opgøres som forskellen mellem erstatningen og det afståedes værdi opgjort efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt kondemneringen er foretaget på et tidspunkt, der ikke ligger længere tilbage end 2 år før,

- 1) der i medfør af § 9, stk. 1, er offentliggjort en redegørelse m.v., der omfatter den pågældende ejendom,
- 2) der i medfør af § 12, stk. 3, er nedlagt forbud, eller
- 3) der i medfør af § 29, stk. 2, er orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom.

Stk. 3. Ved udmåling af tilskud efter stk. 1 ansættes værdien efter reglerne i § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet der ses bort fra eventuelle kondemneringer, der er foretaget inden for det tidsrum, der er nævnt i stk. 2.

Stk. 4. Såfremt særlige beregningsregler i andelsboligforeningens vedtægter fastsætter en lavere værdi af det afståede, udmåles tilskuddet efter stk. 1 og stk. 3 efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, såfremt andelslejligheder i det afståede, der ikke er kondemneret, i det seneste år før afståelsen er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 3 fører til.

Stk. 5. Såfremt de værdiansættelser, der beregnes i medfør af stk. 3 og 4, ikke er kontantværdier, omregnes de til kontantværdier ved benyttelse af de omregningsfaktorer, der er fastsat i medfør af § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Såfremt særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog lægge ejendommens faktiske prioriteringsforhold til grund ved opgørelse af værdien.

Stk. 6. Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder. Staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne til tilskud.

Stk. 7. Reglerne i stk. 1 og stk. 3-6 finder tilsvarende anvendelse ved påbud om nedrivning efter § 67, stk. 1, idet tilskuddet dog

opgøres som forskellen mellem den udmålte erstatning efter § 67, stk. 4, og det nedrevnes værdi efter stk. 3-5.

Stk. 8. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om ansøgning, beregning og udbetaling af tilskuddene.«

Til kap. VII

26) §§ 51-62 udgår, og i stedet indsættes:

»§ 08. Udgifter til byfornyelse i form af erstatning og godtgørelse til ejere og lejere, udgifter ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder genhusning, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om, afholdes af kommunen. Det samme gælder rentebidrag til indeksfinansiering af forbedringsarbejder. Til den del af forbedringsarbejder, som ikke forøger leje- og brugsværdien, afholder kommunen endvidere afdragsbidrag til indeksfinansiering for så vidt angår udlejnings- og andelsboligejendomme og udgifter til erstatning til andre ejendomme. Endvidere afholder kommunen de i henhold til kap. V godkendte byfornyselselskabers 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 byfornyselsforanstaltninger.

§ 09. Til finansiering af udgifter til byfornyselsarbejder efter lovens bestemmelser yder kommunalbestyrelsen garanti for bygge-lån og senere indeklån, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Stk. 2. Garanti for lån efter stk. 1 ydes til udgifterne til byfornyselsarbejder med fradrag af støtte efter anden lovgivning samt af indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 010. Kommunalbestyrelsen kan inden for en ramme, der fastsættes af boligministeren, jfr. § 018, give tilsagn om rentebidrag til indeksfinansiering af forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til denne lov. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen og anvendes til bolig- eller erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen skal samtidig

med meddelelse af påbud om forbedringsarbejder give tilsagn om rentebidrag dertil. Det samme gælder forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til kommunalbestyrelsens beslutning efter kap. II eller III. Rentebidrag ydes til forbedringsudgiften, med fradrag af støtte efter anden lovgivning, af indestående på vedligeholdelseskontoen, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. Rentebidraget udgør et beløb, der svarer til forrentning af optagne indeklån samt til administrations- og reservefondsbidrag.

Stk. 3. Rentebidrag til indeklån ydes med virkning fra optagelsen af indeklånet, der skal optages snarest muligt efter forbedringsarbejdernes afslutning, og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 4. Ved afhændelse af en ejerbolig til andre end medejer, ægtefælle eller livsarving ophører udbetaling af rentebidrag. Det samme gælder ved andelsboliger for så vidt angår rentebidrag til den del af indeklånet, hvortil der ikke tillige ydes afdragsbidrag. I øvrigt kan boligministeren helt eller delvis bringe betaling af rentebidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

§ 011. Det er et vilkår for udbetaling af rentebidrag, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Stk. 2. For udlejningsejendomme er det et vilkår for udbetaling af rentebidrag, at der tinglyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen – i København magistraten – skal godkende lejen efter forbedringens udførelse samt senere lejeforhøjelser med undtagelse af forhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter i henhold til bestemmelserne i lov om leje og ordinære stigninger i afdraget på indeklånet. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 3. I udlejningsejendomme fastsættes lejens størrelse efter princippet om omkostningsbestemt leje, jfr. kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lejen kan som følge af forbedringen for højes efter reglerne i § 58 i lov om leje, men således at

lejeforhøjelsen reduceres svarende til rentebidraget. Ordinære stigninger i indeksslåneydelsen med fradrag af rentebidrag udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

Stk. 4. Lejen i udlejningsejendomme, der forbedres efter reglerne i denne lov, skal, selv om ejeren ikke ønsker at optage indeksslån og/eller modtage rentebidrag dertil, beregnes, som om indeksslån er optaget og rentebidrag ydet, og deklaration som nævnt i stk. 2 skal lyses på ejendommen. Lejen kan dog ikke overstige den leje, som på ethvert tidspunkt ville kunne beregnes efter principperne om omkostningsbestemt leje i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 5. I det omfang rentebidrag bringes til ophør, jfr. § 010, stk. 4, kan forøgelsen af rentebetalingen efter boligministerens nærmere bestemmelse helt eller delvis udlignes på lejlighederne og lokalerne i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

§ 012. Boligministeren fastsætter nærmere regler for optagelse af og støtte til lån til finansiering af forbedringsarbejder, der udføres i flere etaper.

§ 013. Overstiger udgifterne til forbedringsarbejder, hvortil der ydes rentebidrag efter § 010, stk. 1, forøgelsen i ejendommens leje- eller brugsværdi, yder kommunalbestyrelsen som led i finansieringen en supplerende støtte.

Stk. 2. Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes støtten i form af afdragsbidrag, der udgør forskellen mellem rentebidraget og ydelsen på så stor en del af indeksslånet, at lejen henholdsvis boligafgiften kan nedbringes, så den svarer til leje- og brugsværdien. Bestemmelserne i § 010, stk. 3 og 4, og § 011 om udbetaling samt eventuelt ophør og fordelingen på lejligheder og lokaler af rentebidrag finder tilsvarende anvendelse for afdragsbidrag. Afdragsbidraget ophører i givet fald først.

Stk. 3. Til andre ejendomme end udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes den supplerende støtte som erstatning, jfr. § 47, stk. 3.

§ 014. Er en bygning opdelt i ejerlejligheder, kan der kun ydes rentebidrag og af-

dragsbidrag til bygningen som helhed, når opdelingen i ejerlejligheder er aflyst.

Stk. 2. Kan opdelingen i ejerlejligheder ikke aflyses, kan der ydes rentebidrag og afdragsbidrag til den del af de hidtidige ejerlejligheder, der sammenlægges til én ejerlejlighed.

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.

Stk. 4. Til ejerlejligheder, der bebos af ejeren, ydes i øvrigt samme støtte som til andre ejerboliger.

§ 015. For lokaler, som er omfattet af byfornyelsesbeslutning, og som anvendes til eller efter kommunalbestyrelsens skøn er egnede til anvendelse for erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner, kan kommunalbestyrelsen fastsætte en leje, der muliggør en sådan anvendelse. Kommunalbestyrelsen foretager anvisning af sådanne ledige lokaler.

Stk. 2. For den del af lokalernes værdi, som – med tillæg af eventuelle udgifter til forbedringsarbejder på ejendommene og indretning af lokalerne til formålet – ikke forrentes og afdrages gennem den i stk. 1 fastsatte leje med tillæg af rentebidrag, jfr. § 010, ydes erstatning, jfr. § 47, stk. 3.

Stk. 3. I det omfang forudsætningen for udbetaling af erstatning efter stk. 2 senere ændres, f.eks. hvis lokalerne frigives til andet formål, kan boligministeren, når betingelserne i § 010, stk. 4, er opfyldt, forlange, at erstatningen tilbagebetales helt eller delvis med et tillæg, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Stk. 4. Regulering af den fastsatte begyndelsesleje sker som anført i § 011, stk. 3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen tinglyser deklaration om bestemmelserne i stk. 3 og 4 på ejendommen.

§ 016. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser for kommunalbestyrelsens ydelse af støtte og beføjelser i øvrigt efter reglerne i §§ 08–015.

§ 017. De udgifter, kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 08 samt tab på garantier for lån efter § 09, refunderes af staten med 50 pct., dog for rentebidragets vedkommende med 100 pct.

Stk. 2. Statens udgifter efter stk. 1 afholdes efter boligministerens bestemmelse, jfr. § 018.

§ 018. Kommunalbestyrelser, der søger gennemført byfornyelse og boligforbedring efter lovens regler samt meddeler påbud efter § 65, stk. 1, skal hvert år fremsende et overlag 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 med indeksslån med rentebidrag, jfr. § 010, samt de øvrige kommunale udgifter, hvortil der ønskes statsrefusion efter § 017, stk. 1.

Stk. 2. Inden for beløbsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove, kan boligministeren bemyndige kommunalbestyrelser til at give tilsagn om rentebidrag til finansiering af forbedringsudgifter inden for et nærmere angivet beløb. Boligministeren kan endvidere inden for de nævnte rammer bevilge kommunalbestyrelsen refusion efter § 017, stk. 1, af udgifter til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, som af kommunalbestyrelsen påregnes iværksat inden for det pågældende år og fuldført inden for de følgende 2 finansår. Det bevilgede beløb kan udbetales forskudsvis. Rente på 3 pct. p.a. over Nationalbankens diskonto tilskrives forskudsvis udbetalte beløb fra udbetalingen, indtil beløbene anvendes af kommunen. De tilskrevne renter skal kommunen anvende til byfornyelsesformål, hvortil der ikke ydes refusion efter § 017, stk. 1.

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 rentebidrag. Kommunalbestyrelsen skal samtidig indberette, i hvilket omfang der i det forløbne finansår er iværksat byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, hvortil udgifterne er refusionsberettigede efter bevilling efter stk. 2.

Stk. 4. Såfremt kommunalbestyrelsen inden for et finansår ikke har udnyttet rammen for tilsagn om rentebidrag fuldt ud, 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 i det følgende finansår, 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.

§ 019. Halvdelen af de refusionsberettigede byfornyelsesudgifter, som i medfør af § 017, stk. 1, afholdes endeligt af kommunen, fordeles i hovedstadsområdet mellem kommunerne i dette område efter reglerne i lov om individuel boligstøtte.

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

Til § 64

27) *Stk. 1* affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel.«

28) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* En boligkommission, der nedsættes efter stk. 1, vælges af kommunalbestyrelsen for dennes funktionsperiode og skal bestå af 9 medlemmer:

1) 1 formand samt 2 medlemmer, der alle skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen (i København borgerrepræsentationen eller magistraten).

Bet. o. lovf. vedr. byfornyelse og boligforbedring m.m.

- 2) 1 medlem, der er læge.
- 3) 1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab.
- 4) 1 medlem, der er bygnings sagkyndig.
- 5) 1 medlem, der har bestået juridisk kandidateksamen.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen.
- 7) 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen.«

29) Stk. 4 affattes således:

»Stk. 4. De i stk. 2, nr. 2-7, nævnte medlemmer må ikke tillige være medlem af kommunalbestyrelsen (i København borgerrepræsentationen eller magistraten).«

Til § 65

30) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud efter stk. 1, såfremt den yder offentlig støtte til gennemførelse af påbuddet efter reglerne i kap. VII og § 47, stk. 3.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

31) I stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes efter »§ 69«: »og om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af påbuddet«.

32) Efter stk. 3, der bliver stk. 4, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 5. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved ydelse af offentlig støtte efter stk. 2.«

Til § 70

33) Stk. 1, 1. pkt., udgår, og i stedet indsættes:

»I hovedstadsområdet og i hver amtskommune uden for hovedstadsområdet nedsættes et eller flere byfornyelsesnævn.«

34) I stk. 2, 2. pkt., og i *stk. 3* udgår »i Københavns og Frederiksberg kommuner af kommunalbestyrelsen«, og i stedet indsættes begge steder: »i hovedstadsområdet af hovedstadsrådet«.

Til § 72

35) I 1. pkt. ændres »kommunalbestyrelsen« til: »hovedstadsrådet« og i *2. pkt.* »kommunen« til: »hovedstadsrådet«.

Til § 81

36) Efter stk. 1, nr. 6, indsættes som nyt nummer:

»7) i strid med et forbud efter § 42, stk. 3, 2. pkt., anvender betegnelsen byfornylselskab, saneringselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed,«.

Nr. 7 og 8 bliver herefter nr. 8 og 9.

Bemærkninger

Til nr. 1

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 9 og svarer til ændringsforslag nr. 4.

Til nr. 2

I betænkningen »Erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornyelsesområder« er understreget nødvendigheden af, at kommunalbestyrelsen bl.a. ved bestemmelser i lokalplaner sikrer et tilstrækkeligt udbud af erhvervslokaler til virksomheder, der skal opfylde en bydels behov for servicefunktioner. Den foreslåede bestemmelse giver kommunalbestyrelsen mulighed for at kræve sådanne lokalplanbestemmelser opfyldt i forbindelse med gennemførelse af en byfornyelsesbeslutning.

Til nr. 3

Bestemmelsen er i overensstemmelse med et forslag fra den af boligministeren nedsatte arbejdsgruppe om »Erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornyelsesområder« og har til hensigt at sikre, at virksomhedernes problemer tages op og kan gøres til genstand for offentlig drøftelse i forbindelse med byfornyelsen.

Til nr. 4

Med henblik på at forbedre de berørtes adgang til på et tidligt tidspunkt at få underretning og mulighed for at øve indflydelse på en kommende byfornyelsesbeslutning foreslås § 9 ændret.

Der bibeholdes 2 offentlighedsperioder, som i dag ved selskabssaneringer efter saneringsloven, men indholdet i offentlighedsperioderne ændres.

I første offentlighedsperiode offentliggøres registreringsmateriale vedrørende de enkelte ejendomme samt en beskrivelse af områdets byfornyelsesproblemer. Beboernes indsigelser i denne periode vil således rette sig mod en beskrivelse af området.

I anden offentlighedsperiode offentliggøres et forslag til byfornyelsesbeslutning, udarbejdet af kommunen.

Såfremt det offentliggjorte forslag vedtages uændret eller vedtages med ændringer, der følger af fremkomne indsigelser, og som kun har væsentlig betydning for indsigelserne, sker der ingen yderligere offentliggørelse. Såfremt der derimod gennemføres ændringer, der ikke kan henføres til fremkomne indsigelser, eller såfremt der sker ændringer, der nok kan henføres til fremkomne indsigelser, men som også har væsentlig betydning for andre end indsigerne, sker fornyet offentliggørelse for dem, der berøres af ændringerne. Er ændringerne så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, må det i sin helhed ud til fornyet offentliggørelse efter reglerne herom. Denne paragraf er ny, men boligministeren har i sin godkendelse af saneringsplaner taget stilling til problemet. Bestemmelsens stk. 5 svarer i øvrigt i sit indhold til kommuneplanlovens § 27, stk. 2.

Det foreslås endvidere, at fristen for indsigelser m.v. udstrækkes til 2 måneder, og at der bortses fra juli måned. Fristen for indsigelser på 2 måneder muliggør en koordineret fremlæggelse af forslag til byfornyelsesbeslutning og forslag til lokalplan.

Til nr. 5

Det af boligministeren nedsatte udvalg om erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornyelsesområder foreslog bl.a., at der ydes økonomisk støtte til erhverv, der flytter før gennemførelsen af en saneringsplan gør det nødvendigt.

Hensigten med nærværende bestemmelse er alene at sikre, at ejeren af en erhvervsjendom, som må forventes fraflyttet på grund af byfornyelse, kan afhænde denne ejendom til kommunen.

Til nr. 6-8

I § 14, stk. 2-4, findes kortfattede bestemmelser om mulighed for at tilbyde lejere i ejendomme, der er overtaget af en kommunalbestyrelse i forbindelse med gennemførelse af byfornyelse, at overtage denne på andelsbasis. Endvidere er der bestemmelser, der skal muliggøre, at en sådan ejendom overgår til ungdomsboligformål.

Ved ændringen af saneringsloven i november 1980 indførtes et mere fuldstændigt regelsæt om adgangen til at danne private andelsboliger, og disse regler foreslås i et vist omfang overført til byfornyelsesloven, idet det dog foreslås, at beboerne får tilbud om at danne enten en privat eller en almennyttig andelsboligforening. Vælger et flertal af lejere at danne en privat forening, skal de erlægge 20 pct. af købssummen, medens der ved en almennyttig forenings stiftelse alene skal erlægges 2 pct. Kommunen må garantere for eller selv yde lån til de 98 pct. af købsummen.

Dannes en almennyttig andelsboligforening, vil de sædvanlige regler for almennyttigt byggeri blive gældende. Nærmere regler for denne nydannelse i den almennyttige sektor vil blive fastsat.

Det må forudses, at der i nogle tilfælde ikke omkring indflytningstidspunktet kan opnås flertal blandt beboerne om at overtage ejendommen på andelsbasis. Der foreslås derfor åbnet mulighed for, at overtagelse kan finde sted senere. Vælger kommunen at afhænde ejendommen - bortset fra afhændelse til ungdomsboliger efter § 01, stk. 3 - vil lejelovens almindelige regler om tilbudspligt finde anvendelse.

I § 02 indgår i lighed med saneringslovens bestemmelse en mulighed for kommunen til med andelsboligforeningens tilladelse at indtræde som andelshaver. Denne bestemmelse foreslås udvidet, således at også institutioner m.v., der har som formål at tilvejebringe ungdomsboliger, kan blive andelshavere. Endvidere foreslås, at boligministeren kan godkende, at andre organisationer, der tilgodeser særlige befolkningsgruppers boligbehov f.eks. for handicappede eller ældre, kan få samme adgang til at indtræde som andelshavere i en privat andelsboligforening.

Pligten til at forsøge at stifte andelsboliger er foreslået indskrænket til ejendomme af en

vis størrelse. Herved er reglen på dette punkt bragt i overensstemmelse med reglerne i leje-lovens § 100. Endvidere foreslås der givet fortrinsret til indflytning for tidligere beboere i ejendommen, der er blevet genhuset.

Pligten til at danne andelsboligforeninger er ifølge saneringsloven undtagelsesfri. Der foreslås nu indført undtagelse for så vidt angår forsøgsprojekter.

Til nr. 9

Ved ændringsforslaget tilsigtes en præcisering af, hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen kan påbyde udført, selv om et lejerflertal har fremsat indsigelser mod et boligforbedringsprojekt.

I overensstemmelse med det oprindelige forslag kan kommunalbestyrelsen påbyde foranstaltninger udført, der er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygningens forbedring. Kommunalbestyrelsen kan endvidere påbyde foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder i bygningen.

Disse foranstaltninger vil ikke altid være tilstrækkelige til at sikre, at kondemnable forhold afhjælpes. Da det ikke findes rimeligt, at beboerne skal kunne nedlægge veto mod afhjælpning af kondemnable forhold, foreslås muligheden herfor afskaffet.

Ud fra en samfundsøkonomisk vurdering foreslås det endvidere, at kommunalbestyrelsen på grundlag af de i § 3, stk. 1, nr. 3, opstillede normer kan påbyde, at bygningen får tidssvarende opvarmningsmuligheder i overensstemmelse med varmforsyningsplanlægningen.

Til nr. 10

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 11

Bestemmelserne, der skaber parallelitet til saneringsloven specielt § 64 a, sigter på at gøre det muligt for erhvervsdrivende – typisk mindre baggårdserhverv – at kunne føre virksomhederne videre efter flytning som følge af vedtaget beslutning om byfornyelse. Godtgørelsen omfatter de poster, der typisk hos taksationsmyndighederne ydes erstatning for. Det forekommer rimeligt at yde tilsva-

rende godtgørelse til de af bestemmelsen omfattede virksomheder.

Til nr. 12

Bestemmelsens formål er at give husstande (såvel ejere som lejere og andelsbolighavere) en ret til genhusning, hvis en forbedring medfører særlig store forhøjelser af boligudgiften. Bestemmelsen svarer til lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 26.

Til nr. 13

Den under nr. 12 foreslåede genhusningsret vil ikke altid være tilstrækkelig til at afbøde de sociale konsekvenser af en gennemgribende forbedring af boliger i byfornyelsesområder. Det forekommer ofte, at husstande i sådanne områder bebor store, men utidssvarende og derfor billige boliger. For disse husstande kan en husleje-forhøjelse, der nok ikke overstiger 80 kr. pr. m², på grund af boligens størrelse få betydelige konsekvenser. På baggrund heraf foreslås det, at kommunalbestyrelsen i sådanne tilfælde efter et konkret skøn kan genhuse husstanden. Bestemmelsen omfatter både ejere og lejere og andelsbolighavere.

Til nr. 14

Bestemmelsen vil styrke boligtagernes stilling i forbindelse med genhusningen, idet konsekvensen af en utilfredsstillende genhusning vil kunne være, at boligtageren, både når genhusning sker uden for og inden for det hidtidige bykvarter, vil kunne stille krav inden for en 2 års periode om en ny genhusningsmulighed.

Til nr. 15

Det af boligministeren nedsatte udvalg om erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornyelsesområder har foreslået, at der åbnes mulighed for at yde økonomisk støtte til erhverv, der flytter, før gennemførelsen af en byfornyelsesbeslutning gør det nødvendigt. Udvalget finder, at en sådan støtte er ønskelig for at sikre, at udflytning sker, når det er mest passende for en virksomhed, uden at dette får konsekvenser for en eventuel erstatning/godtgørelse. Ovenstående forslag må ses på baggrund heraf.

Nærværende forslag sigter alene mod at åbne mulighed for, at der til erhvervslejere kan ydes en godtgørelse, der dækker eventuel lejebetaling for de fraflyttede lokaler i perioden fra fraflytningstidspunktet til det i henhold til en byfornylsesbeslutning fastsatte rømningsstidspunkt.

Til nr. 16

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 17

Hel eller delvis godtgørelse af flytteudgifter er for beboelseslejere overflyttet fra § 33, der ved den foreslåede ændring udelukkende omfatter erhvervslejere.

Til nr. 18

Bestemmelserne svarer til saneringslovens § 64 b.

Efter at den hidtil gældende begrænsning af påbud efter boligtilsynsloven ophæves i kapitel VIII, foreslås det at andelshavere i en privat andelsboligforening, der får en stigning i boligudgiften som følge af bestemmelser i medfør af kapitel VIII, ligestilles med andelsbolighavere, hvis boligafgift stiger som følge af bestemmelser i medfør af kapitel II og III.

Til nr. 19

Forslaget følger principperne i indstillingen fra ekspertudvalget, der har afgivet betænkning »Erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornyelseområder«, og skal tilgodes, at erhvervslejere, der må rømme deres lokaler i forbindelse med byfornyelse, i en 5-års periode får en boligsikringslignende ydelse, der skal give virksomheden mulighed for at fortsætte i lokaler med højere leje. Det må sikres, at lejen i de nye lokaler er rimelig, og ved beregningen heraf må der yderligere tages hensyn til, om de nye lokaler ved størrelse eller udformning indeholder en væsentlig forbedring for virksomheden, f.eks. giver basis for en mere rationel arbejdsgang.

Det, der skal lægges til grund for beregningen af godtgørelsen, er den merudgift, virksomheden får ved flytning til lokaler, der har en højere leje, f.eks. på grund af byfornylsesarbejder, beliggenhed eller lignende.

Godtgørelsen foreslås udbetalt over 5 år med en aftrapning på 20 pct. om året.

Til nr. 20

Navnebeskyttelsen gælder for de i medfør af saneringsloven godkendte selskaber og bør opretholdes.

Til nr. 21

Da ansvaret for byfornyelsen er henlagt udelukkende til kommunen, og selskabernes opgave er at fungere som forretningsfører for kommunen, er bestemmelsen overflødig, og det vil være en forenkling af selskabernes regnskabsførelse at undlade kravet om, at enhver opgave skal henlægges til en særlig afdeling.

Til nr. 22–24

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 25

Ved en ændring af saneringsloven, der trådte i kraft den 17. marts 1982, er der gennemført regler om særlige tilskud til andelsboligforeninger, der afstår deres ejendomme i forbindelse med gennemførelsen af en saneringsplan (saneringslovens § 64 c). Tilskuddet opgøres som udgangspunkt som forskellen mellem den udmålte erstatning og det afståedes værdi, opgjort efter reglerne i § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ændringen af saneringsloven skal ses på baggrund af, at boligtilsynet i flere tilfælde i forbindelse med udarbejdelse af saneringsplaner eller efter vedtagelse af saneringsplaner har truffet beslutning om forbud mod beboelse eller ophold m.m. (kondemnering). For en række andelsboligforeninger har konsekvensen været, at ekspropriationserstatningen er blevet reduceret i et sådant omfang, at der ikke har kunnet opnås dækning for andelenes lovlige værdi opgjort efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og at den enkelte andelshaver således er blevet påført et formuetab.

Ændringsforslaget går ud på, at andelsboligforeninger på samme måde som efter saneringsloven har ret til et særligt tilskud, når en kondemneret ejendom afstås eller overtages

af kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Dette gælder, hvad enten kondemneringen er foretaget efter reglerne i lov om boligtilsyn eller efter reglerne i lovforslagets kap. VIII.

Ved ændringsforslaget er det endvidere præciseret, i hvilke tilfælde en andelsboligforening har ret til tilskud. Som betingelse for at opnå tilskud foreslås det, at der skal være en tidsmæssig sammenhæng mellem by- eller boligforbedringsaktiviteten i området og kondemneringen. Der kan således kun ydes tilskud, hvis kondemneringen er foretaget på et tidspunkt, der ikke ligger længere tilbage end 2 år før der som forberedelse til en byfornylsesbeslutning er offentliggjort en redegørelse m.v., er orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring eller er nedlagt forbud i medfør af § 12, stk. 3 (forbud mod foranstaltninger, der kan hindres ved en beslutning om byfornyelse).

I medfør af § 67, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give påbud om nedrivning af en kondemneret bebyggelse, eventuelt i forbindelse med kondemneringen. Et sådant påbud om nedrivning har samme konsekvenser for andelsboligforeningen som de afståelser, der finder sted som led i gennemførelsen af byfornyelse og boligforbedring. Det er derfor foreslået, at der ydes andelsboligforeningen et tilskud i disse tilfælde.

Bestemmelserne om udmåling af tilskud svarer til saneringslovens regler herom. Dog er det foreslået, at der ved værdiansættelsen alene skal ses bort fra kondemneringer, men ikke fra beslutninger, truffet i medfør af brandsikringsloven. Endvidere foreslås det i stk. 5, at værdiansættelser, der ikke er beregnet som kontantværdier, skal omregnes hertil, idet erstatningen og tilskuddet udbetales kontant. Det foreslås, at omregning til kontantværdi sker ved benyttelse af de omregningsfaktorer, der er fastsat i medfør af § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, og som gælder på tidspunktet for afståelsen af ejendommen. Ofte er der ikke mulighed for at indfri private pantebrevet til kursværdien. Under hensyn hertil er det endvidere foreslået, at kommunalbestyrelsen kan lægge ejendommens faktiske prioritering til grund ved udmåling af tilskuddet.

På samme måde som efter saneringsloven foreslås det, at tilskuddene udbetales af kom-

munen, og at staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne hertil. I mangel af enighed fastsættes tilskuddene af de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

Endelig foreslås det, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om ansøgning, beregning og udbetaling af tilskuddene. Såfremt der opstår behov herfor, vil der således kunne fastsættes bestemmelser om de oplysninger, en ansøgning om tilskud skal indeholde, ligesom lovforslagets bestemmelser om beregning og udbetaling af tilskuddene vil kunne suppleres med mere detaljerede regler.

Til nr. 26

Ændringerne i kapitlet om offentlig støtte til finansiering af boligforbedring og byfornyelse må især ses i sammenhæng med den i foråret 1982 gennemførte finansieringsreform for byggeriet med indførelse af indeksregulerede realkreditlån, som ikke er forenelig med den hidtidige støtte i form af rentesikring.

Samtidig er ændringerne et resultat af overvejelserne i de i efteråret 1981 nedsatte udvalg »om støtte til ejerboliger ved byfornyelse« og »om erhvervsvirksomheder i sanerings- og byfornylsesområder«.

Ud over nævnte ændringer er medtaget bestemmelser, som tager sigte på at mindske risikoen for, at ydet støtte til byfornyelse og boligforbedring kan kapitaliseres ved ejendomssalg, samt på at opnå visse administrative lettelser ved, at kommunerne står for udbetaling af alle ydelser.

Endelig er foretaget ændringer i konsekvens af de i øvrigt fremsatte ændringsforslag.

Til ændringerne i kapitlets paragraffer bemærkes i øvrigt:

I § 09 er den kommunale lånegaranti forudsat for hele indeksslånet, hvor dette er nødvendigt, og da indeksslånet må påregnes placeret sidst i prioritetsrækken, vil garanti antagelig blive almindelig i disse sager.

Med den udvidede garantiordning er muligheden for direkte udlån fra kommunerne skønnet uforholdsmæssig.

Da byfornyelse skal gennemføres af kommunerne, og byfornylsesselskaberne i fremtiden, jfr. § 42, alene skal varetage en forretningsføreropgave, forekommer det mere na-

turligt, at kommunerne selv erhverver ejendomme, der forventes inddraget under byfornyelse, og adgangen til lån til selskaberne til dette formål er derfor ligeledes bortfaldet.

I § 010 er støtten i form af rentesikring til almindelige realkreditlån erstattet af et rentebidrag til indeksslån, svarende til, hvad der gælder for offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri, opført efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Endvidere er ejerboliger og erhvervsbygninger inddraget under rentebidragsordningen, da den tidligere forudsatte støtte i form af nedsat skat som følge af rentefradragsretten i ovennævnte udvalgs redegørelser dels er fundet utilstrækkelig for de lavere indtægtsgrupper, dels er uden væsentlig værdi ved indekssbelåning.

I § 011 er der givet regler om lejefastsættelsen i ejendomme under byfornyelse, herunder om lejeforhøjelser i ejendomme, der er finansieret med indeksslån med rentebidrag.

I § 013 er indført en afdragsbidragsordning til udlejnings- og andelsboligejendomme, svarende til restydelsen på den del af indeksslånet, som finansierer byfornyelsesarbejde, som ikke modsvares af en forøgelse i leje- og brugsværdien. Afdragsbidragsordningen erstatter for disse ejendoms kategorier lovforslagets bestemmelse om grundkapital, uden at det får konsekvenser for begyndelseslejen, og den begrænser mulighederne for, at ejeren senere kan kapitalisere støtten. Ordningen betyder, at statens og kommunernes udgifter til grundkapital erstattes af løbende støtte til det optagne indeksslån. Staten betaler rentebidraget, medens afdragsbidraget deles mellem stat og kommune.

Ved etapevis tilslutning til basisinstallationer, der er indeksslånefinansieret med rentebidrag og afdragsbidrag, vil en gradvis aftrapning af afdragsbidraget, efterhånden som tilslutning sker, tillige gøre det muligt at fastholde et mere ensartet lejeniveau for ensartede lejligheder i ejendommen på enhver etape under forbedringen.

I § 015 er indført bestemmelser, der muliggør genhusning af visse erhverv i byfornyelsesområder til en lokaleleje, som de kan betale.

I forbindelse med gennemførelse af byfornyelse og sanering vil det ofte være nødvendigt at fjerne bebyggelse, der til en lav leje hidtil har kunnet stilles til rådighed for lokal

servicevirksomhed m.v. De pågældende servicevirksomheder har herefter været henvist til enten at flytte ud fra området, at flytte til tilsvarende lokaler i et evt. fremtidigt byfornyelsesområde eller at ophøre. Med henblik på at muliggøre, at virksomheder af den pågældende karakter, der bl.a. er afhængige af, at der kan stilles lokaler til rådighed til lav leje, kan blive i byfornyelsesområderne, åbnes mulighed for, at der til genhusning af virksomhederne kan nyindrettes erhvervslokaler i byfornyelsesområderne. Lejen for de pågældende lokaler fastsættes af kommunalbestyrelsen efter et skøn over, hvad virksomheder af den pågældende karakter i det pågældende område kan betale. Det tab, der opstår i forbindelse hermed, enten fordi denne leje ikke er tilstrækkelig stor til at dække de udgifter, der er forbundet med de foranstaltninger, der er nødvendige med hensyn til lokalernes indretning, eller fordi lejen end ikke dækker den nødvendige leje i øvrigt for lokalerne, forudsættes erstattet efter lovens almindelige regler. Det antages, at kommunalbestyrelsen, da den efter disse regler skal dække en del af tabet, vil have et tilstrækkeligt stærkt incitament til at sikre, at lejen ikke bliver unødvendig lav. Det skal fremhæves, at der typisk vil være tale om virksomheder med et lokalt opland, og at byfornyelsen i sig selv vil indebære, at det oftest vil være overordentlig vanskeligt for virksomhederne at lokalisere sig fortsat i lokalområdet.

Til nr. 27

Kommunalbestyrelsen kan – svarende til det oprindelige forslag i § 64 – nedsætte en boligkommission til at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter byfornyelseslovforslagets boligtilsynskapitel. Det forekommer ikke altid hensigtsmæssigt, at boligkommissionen træffer beslutninger uden kommunalbestyrelsens samtykke. Der kan herved henvises til det oprindelige forslag i § 64, stk. 1, 2. punktum, hvorefter kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en boligkommission kun kan træffe beslutning i medfør af § 67, stk. 1, (påbud under visse omstændigheder om at lade en bygning nedrive og grunden ryddeligøre) med samtykke fra kommunalbestyrelsen.

Det forekommer endvidere hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at

tilsagn om støtte til gennemførelse af påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold i medfør af de foreslåede bestemmelser i § 65, stk. 2-5, kun kan gives af kommunalbestyrelsen. Boligkommissionen vil i disse tilfælde ikke altid være velegnet til at bedømme forbedringsforslag, herunder projektmateriale m.v., som grundlag for den offentlige støtte.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller *delvis* at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter boligtilsynskapitlet.

Til nr. 28 og 29

De foreslåede ændringer af § 64, stk. 2 og 4, adskiller sig fra byfornyelseslovforslaget ved, at boligkommissionen ud over formanden består af yderligere 2 medlemmer, der tillige skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen (i København borgerrepræsentationen eller magistraten).

Baggrunden for forslaget er, at Kommunernes Landsforening har anmodet om, at der – svarende til den gældende boligtilsynslov – fortsat skal være 3 medlemmer af kommunalbestyrelsen i boligkommissionen. Foreningen anser det for vigtigt, at den kommunalpolitiske islæt i boligkommissionen bevarer.

Til nr. 30

Der er i modsætning til den gældende boligtilsynslov ikke efter byfornyelsesloven fastsat en maksimumsgrænse for de arbejder, der efter § 65, stk. 1, af kommunalbestyrelsen kan påbydes afhjulpet ud fra en samlet økonomisk, brand- og sundhedsmæssig vurdering.

De påbud, der meddeles efter § 65, stk. 1, kan derfor blive ganske omfattende og udgiftskrævende, hvilket kan betyde, at ejerne i mange tilfælde ikke vil se sig i stand til at gennemføre påbuddene. Såfremt påbuddene udføres, betyder det endvidere, at huslejeafhøjelserne vil blive betydeligt større end for arbejder, der gennemføres som led i en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Det foreslås derfor, at der åbnes mulighed for offentlig støtte til gennemførelsen på samme måde, som når kommunalbestyrelsen

meddeler påbud om boligforbedring i henhold til en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring.

Til nr. 31

Ændringsforslaget er en konsekvens af forslaget om offentlig støtte til gennemførelse af påbud. Ved meddelelse af påbud må ejerne og lejerne underrettes om reglerne for offentlig støtte.

Til nr. 32

Det foreslås, at boligministeren får adgang til at fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved ydelse af offentlig støtte, f.eks. om de krav der skal stilles til projektmateriale og opgørelse af udgifterne som grundlag for at meddele støtte.

Til nr. 33 og 34

I det i foråret 1980 fremsatte forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring var det forudsat, at byfornyelsesnævnene, bortset fra formanden, udpegedes af amtmanden. Under folketingsbehandlingen blev dette ændret, således at amtsrådene og i Københavns og Frederiksberg kommuner kommunalbestyrelsen udpegede de øvrige medlemmer. Det forekommer imidlertid uheldigt, at kommunalbestyrelsen i Københavns og Frederiksberg kommuner udpeger 4 ud af 5 medlemmer af det nævn, hvortil kommunalbestyrelsens egne beslutninger kan påklages. På baggrund heraf foreslås det, at de øvrige medlemmer, bortset fra formanden, der fortsat forudsættes udpeget af boligministeren, i hovedstadsområdet udpeges af hovedstadsrådet.

Såfremt opgaverne i det samlede hovedstadsområde bliver for omfattende for ét nævn, kan der, jfr. lovforslagets § 70, stk. 1, 1. pkt. nedsættes flere byfornyelsesnævn.

Til nr. 35

Forslaget er en konsekvens af den under nr. 33 og 34 foreslåede ændring.

Til nr. 36

Forslaget må ses i sammenhæng med ændringsforslaget under nr. 20 og svarer til særingslovens § 66, stk. 1, nr. 5.

Agnete Laustsen (KF) Ahlmann-Ohlsen (KF) Fogh Rasmussen (V) nfmd.

Henrik Toft (V) Thorndahl (FP) Stubkjær Pedersen (CD) Kruse Rasmussen (CD)

Arne Bjerregaard (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd.

Arne Jensen (S) Lissa Mathiasen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) Kalnæs (SF)

Pelle Voigt (SF)

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.