

Lovforslag nr. L 280. Fremsat den 28. april 1993 af boligministeren (Kofod-Svendsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring

(Forenkling og metodefrihed)

§ 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990, som ændret senest ved lov nr. 1044 af 23. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 ændres »beboelsesejendomme« til: »beboelsesbygninger«.

2. I § 3, stk. 1, 1. pkt., ændres »beboelsesejendom« til: »beboelsesbygning«, og i nr. 7 ændres »Ejendommen« til: »Boligerne«.

3. § 3, stk. 2, sidste pkt., affattes således:

»Undtaget herfra er beslutninger om tilvejebringelse af nødvendige udendørs fællesarealer for en eller flere ejendomme, jf. § 7, stk. 1, nr. 7, litra a.«.

4. § 3, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ud over de normer, som er fastsat i stk. 1 eller fastsættes efter stk. 3, kan boligministeren fastsætte normer samt regler for normernes anvendelse med henblik på:

- 1) Begrænsning af bygningens ressourceforbrug.
- 2) Gennemførelse af miljøforanstaltninger.
- 3) At gøre lejligheder egnede for ældre og personer med handicap.«.

5. I § 5, stk. 1, udgår: », jf. dog § 7 b«.

6. I § 5, stk. 3, 2. pkt., ændres »§ 9, stk. 1, har offentliggjort en redegørelse m. v.« til: »§ 9,

stk. 2, har offentliggjort et forslag til beslutning«.

7. I § 6, 1. pkt., ændres »lov om kommuneplanlægning« til: »lov om planlægning«.

8. § 7, stk. 1, affattes således:

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

- 1) forbedring af utidssvarende beboelse, jf. § 3,
- 2) ombygning af privat erhverv til beboelse i bygninger, der indeholder såvel utidssvarende beboelse som erhverv, når særlige hensyn taler herfor, og såfremt erhvervsdelen er af begrænset omfang, og der ikke herved sker en forringelse af områdets servicefunktioner. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens utidssvarende beboelse, jf. § 3,
- 3) ombygning af privat erhverv til beboelse, såfremt erhvervet er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket, og såfremt bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme,
- 4) forbedring af bygninger, herunder bygninger, der ikke indeholder beboelse, såfremt foranstaltningerne sker af hensyn til den umiddelbart tilgrænsende beboelse. Foranstaltningerne kan sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter

Boligmin.

Bvgge- og Boligstvtvrelsen 3 kt ir nr B3-5511-4

forbedring af bygningens eventuelle utidsvarende beboelse, jf. § 3,

- 5) etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der overvejende indeholder tidssvarende beboelse. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens utidsvarende beboelse, jf. § 3,
- 6) nedrivning helt eller delvis af bebyggelse. Ved beslutning efter denne bestemmelse kan der foretages tilpasning af den resterende bebyggelse,
- 7) foranstaltninger, der i øvrigt skal træffes for at gøre beboelsen tidssvarende, såsom
 - a) tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og fællesanlæg for en eller flere ejendomme,
 - b) sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.«

9. I § 7 indsættes efter *stk. 1* som nye stykker:

»*Stk. 2. Stk. 1, nr. 4 og 6, finder ikke anvendelse på bygninger, der ikke indeholder beboelse, og som er offentligt ejede, samt private bygninger, der ikke indeholder beboelse, og hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, jf. dog stk. 3.*

Stk. 3. Boligministeren kan uanset bestemmelserne i stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2 som led i en byfornyelsesbeslutning godkende ombygning til beboelse samt nedrivning af bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om gennemførelse og godkendelse af ombygning i henhold til stk. 2-3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om opdeling af store beboelseslejligheder og indretning af mindre lejligheder, hvis gennemførelsen af foranstaltninger efter § 3 vil medføre, at lejligheden forbliver uhensigtsmæssig stor.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 6-9.

10. I § 7 a, *stk. 3, 1. pkt.*, ændres » det materiale, der er nævnt i § 10, stk. 2, 2. pkt.« til: »det materiale, der er nævnt i § 9, stk. 3, 2. pkt.«, og *2. pkt.* ophæves.

11. § 7 b ophæves.

12. § 8, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves og i stedet indsættes:

»Kommunalbestyrelsen kan dog såvel i som uden for områder som angivet i § 2 beslutte at søge gennemført boligforbedringer efter kap. III. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter 2. pkt., hvis den skønner, at beslutningen ikke vil stride mod en kommende byfornyelsesbeslutning.«

13. § 9 affattes således:

»§ 9. Kommunalbestyrelsen skal mindst 8 uger inden, den offentliggør forslag til beslutning efter § 7, orientere de ejere og lejere, der inden for det pågældende område forventes at ville blive berørt af forslaget. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at kommunalbestyrelsen påtænker at udarbejde forslag til beslutning efter § 7 samt oplysning om, at der kan fremsættes forslag inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

Stk.2. Når kommunalbestyrelsen efter udløbet af den i medfør af stk. 1 fastsatte frist har udarbejdet et forslag til beslutning efter § 7, skal den offentliggøre forslaget.

Stk.3. Samtidig med offentliggørelsen efter stk. 2 skal kommunalbestyrelsen give de berørte ejere og lejere en sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. samt registreringsmateriale for den enkelte ejendom.

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 8 uger.

Stk. 5. Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening vedrørende det udarbejdede forslag til beslutning tilført kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, kan kræve, at kommunalbestyrelsen samtidig offentliggør og udsender, jf. stk. 3, det pågældende medlems afvigende mening og en af medlemmet affattet kort begrundelse herfor.

Stk. 6. Hvis der i henhold til den i stk. 4 fastsatte frist rettidigt er fremsat indsigelser eller

ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen træffe beslutning efter § 7. Hvis kommunalbestyrelsen vil foretage ændringer i forslaget, som på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsen ikke træffe beslutning efter § 7, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger inden en af kommunalbestyrelsens fastsat frist. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, skal kommunalbestyrelsen foretage fornyet offentliggørelse efter reglerne i stk. 2-5.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan tidligst træffe beslutning efter § 7 efter udløbet af de frister, der er nævnt i stk. 4 og 6.

Stk. 8. Ved beregningen af de efter stk. 4 og 6 fastsatte frister bortses fra juli måned.

Stk. 9. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal offentliggøres efter stk. 1 - 3 .«.

14. I § 10 udgår i *stk. 1:* »efter regler, der fastsættes af boligministeren«, som *2. pkt.* indsættes: »Boligministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal bekendtgøres efter stk. 1.«, og *stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* Samtidig med bekendtgørelse efter stk. 1 underretter kommunalbestyrelsen ejerne og lejerne om beslutningen i de ejendomme, der er omfattet af denne. Beslutningen skal være ledsaget af oplysning om, hvilke ejendomme eller dele af ejendomme kommunalbestyrelsen skal råde over af hensyn til beslutningens gennemførelse.«.

15. I § 11, *stk. 1*, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

16. I § 11, *stk. 2*, ændres » § 9, stk. 5« til: » § 9, stk. 2«.

17. I § 13 ændres »stk. 4« til: »stk. 8«.

18. I § 14, *stk. 1*, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

19. § 15, *stk. 3, 2.pkt.*, affattes således:

»Reglerne om tilbudspligt i lov om leje finder ikke anvendelse indtil 2 år efter, at lejerne har afslået at overtage ejendommen i medfør af § 14, stk. 4, såfremt ejendommen overdrages til en købesum, der er den samme eller større

end den, der er tilbudt lejerne efter § 14, stk. 5.«.

20. I § 19, *stk. 1*, ændres »§ 10, stk. 2« til: »§ 9, stk. 3«.

21. § 19, *stk. 2, 2. pkt.*, ophæves.

22. § 21, *stk. 2, sidste pkt.*, ophæves.

23. I § 24, *stk. 1*, udgår: »7 b.«.

24. I § 24, *stk. 2*, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

25. I § 25 ændres i *stk. 1* »stk. 3, nr. 3« til: »stk. 7, nr. 3«, »§ 10, stk. 2,« ændres til: »§ 9, stk. 3,«, og *stk. 2, 2. pkt.* ophæves.

26. I § 26 ændres i *stk. 1* »stk. 3« til: »stk. 7«, og *stk. 2, 2. pkt.* ophæves.

27. I § 31b, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres » § 5, stk. 3, § 9, stk. 1 og 2, § 56, stk. 2, nr. 1, og § 56, stk. 4« til : »§ 5, stk. 3, § 9, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2 og 3, § 47, stk. 3, § 56, stk.2, nr. 1, og § 56, stk. 4, når ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller i ejendomme efter § 19 b mindst halvdelen af beboerne skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylsesbeslutning«.

28. § 31b, *stk. 2*, ophæves, og i *stk. 3*, der bliver stk. 2, ændres »stk. 2« to steder til: »stk. 1«.

29. I § 32, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår »bygningens og«, efter *1. pkt.* indsættes:

»Foranstaltninger for den del af bygningen, som ikke indeholder beboelse, kan, i det omfang foranstaltningen sker af hensyn til beboelsen, tage sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-4.«, og i *sidste pkt.* udgår: »§ 7 b og«.

30. I § 32, *stk. 2*, ændres »nr. 4 og 5, og § 7, stk. 2,« til: »nr. 2, 3, 5 og 7, og § 7, stk. 2, 5 og 6,«.

31. § 33, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet forslag til beslutning efter § 32, stk. 1, skal den offentliggøre forslaget. Samtidig med offentliggørelsen efter 1. pkt. skal kommunalbestyrelsen give de berørte ejere og lejere en

sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v., samt registermateriale for den enkelte ejendom.«.

32. I § 33, stk. 5, ændres »stk. 9« til: »stk. 8«.

33. I § 40, stk. 2, ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

34. I § 47, stk. 3, ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

35. I § 48 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Boligministeren kan tillade, at et godkendt byfornylseselskab udøver accessorisk virksomhed, herunder virksomhed i et andet land.«.

36. I § 56, stk. 2, nr. 1, ændres »§ 9, stk. 1, er offentliggjort en redegørelse m.v.« til: »§ 9, stk. 2, er offentliggjort et forslag til beslutning«.

37. I § 57, stk. 1, indsættes efter »påbud om«: » , udgifter til etablering af friarealer, udgifter til orientering efter § 9, stk. 1, bidrag til byggeskadefond, jf. § 69 d, samt særlige udgifter til beboermedvirken«.

38. I § 58, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Såfremt en privat udlejningsejendom er ejet af et aktieselskab, et anpartsselskab el. lign., kan kommunalbestyrelsen som betingelse for at yde garanti stille krav om, at selskabets hovedaktionær eller andre personer, der har en bestemmende indflydelse på selskabet, hæfter personligt for de i § 59, stk. 4, nævnte lån.«.

39. I § 58 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder om størrelsen af garantien.«.

40. § 59, stk. 1, sidste pkt., ophæves.

41. § 59b, stk. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Ydelsesbidraget som nævnt i stk. 1 aftrappes ved, at grundydelsen reguleres efter

2.-6. pkt. Reguleringen begynder på tidspunktet for nominallånets udbetaling. Grundydelsen forhøjes to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne opgjort efter det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere for den foregående maj henholdsvis november måned, forhøjes grundydelsen dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks. Falder timelønsindekset, reguleres grundydelsen efter dette indeks. Grundydelsen nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.«.

42. § 66, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. De udgifter, som kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, samt tab på garantier for lån efter § 58 refunderes af staten med 50 pct. Boligministeren fastsætter dog nærmere regler om, hvilke udgifter til orientering af beboerne efter § 9, stk. 1, staten refunderer efter 1. pkt. «.

43. I § 69 b, indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»Stk. 2. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen. Ejer skal udarbejde og følge en plan for drift og vedligehold for de gennemførte ombygningsarbejder samt holde det ombyggede forsvarligt vedlige.

Stk. 3. Uenighed om bygningsejerens opfyldelse af den i stk. 2 nævnte plan kan af mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne og i ejendomme med beboerrepræsentation efter lejeloven af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for byfornylsesnævnet, medmindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald skal indbringelse ske for huslejenævnet. Nævnet kan pålægge ejeren at lade bestemte foranstaltninger udføre og fastsætte nærmere vilkår herfor, herunder fastsætte en tidsfrist for den enkelte foranstaltnings gennemførelse. Har ejeren ikke inden for den fastsatte frist gennemført foranstaltningerne, kan Byggeskadefonden lade disse gennemføre for ejerens regning«.

Stk. 2 - 4 bliver herefter stk. 4 - 6.

44. § 69 b, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1, 2 og 4 nævnte forhold.«

45. § 69 d, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Bidrag til fonden udgør 1 pct. af de godkendte ombygningsudgifter.«

46. § 72, stk. 3, 2. pkt., ophæves.

47. § 73, stk. 3, 4. pkt., ophæves.

48. § 75, stk. 5, 3. pkt., ophæves.

49. I § 85 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.«

50. I § 87, stk. 1, ændres »stk. 12« til: »stk. 11«.

51. I § 90, stk. 12, 2. pkt., indsættes efter »udgifter«: », samt på udgifter til undersøgelse og afhjælpning af jordforurening vedrørende ejendomme erhvervet med lån ydet i henhold til §§ 47-49 i lov om sanering i det omfang disse foranstaltninger vil medføre tab for den sanerende.«

52. I § 90 indsættes efter stk. 19 som nye stykker:

»Stk. 20. Lån ydet til ejendomme, der er omfattet af en godkendt saneringsplan, hvortil der ydes rentesikring efter lov om sanering, kan omprioriteres. Ved en omprioritering må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Låntageren kan ikke optage omprioriteringslån med en restløbetid, som overstiger restløbetiden på det indfrieede lån. Efter en omprioritering videreføres rentesikringen, jf. § 52 i lov om sanering, efter de hidtil gældende regler, således at rentesikringen til omprioriteringslånene bereg-

nes på grundlag af den basisrente, som er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af rentesikringen til de indfrieede lån. Efter en omprioritering overføres den kommunale garanti til omprioriteringslånet. For omprioriteringslånet ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i 1.-6. pkt.

Stk. 21. Er det beregnede rentesikringsbeløb efter § 52 i lov om sanering mindre end 1.000 kr. årligt, kommer det ikke til udbetaling.

Stk. 22. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at lån omfattet af § 47 a, stk. 1, i lov om sanering kan rykke for lån til finansiering af ejerens udgifter til finansiering af statsstøtten i perioden fra ombygningens afslutning til støttens udbetaling, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, med mindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Det er en betingelse for kommunalbestyrelsens tilladelse, at det i 1. pkt. nævnte lån til finansiering af statsstøtten forrentes med en årlig rente, der på tidspunktet for lånets optagelse ikke overstiger markedsrenten for sædvanlige lån i realkreditinstitutterne til ombygnings- og forbedringsarbejder i udlejningsejendomme.

Stk. 23. Boligministeren kan fastsætte bestemmelser om å conto-udbetaling af rentesikring efter lov om sanering.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 1993. Dog træder § 90, stk. 22 og 23, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 52, i kraft den 1. juli 1993.

Stk. 2. Ud over den regulering, der er nævnt i lov om byfornyelse og boligforbedring § 59 b, stk. 3, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 41, reguleres grundydelsen den 1. januar 1994 med et beløb, der svarer til forskellen mellem grundydelsen reguleret efter § 59 b, stk. 3 og 4, og grundydelsen reguleret efter § 59 b, stk. 3, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 41.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ved aftale om finanslov for 1993 blev det besluttet at styrke indsatsen for det *samlede byfornyelsesområde* med henblik på en kraftig forøgelse af aktiviteten i de kommende år. Den forøgede byfornyelsesaktivitet skal dels ses i sammenhæng med den alvorlige beskæftigelsesmæssige situation i byggesektoren, dels skal antallet af utidssvarende boliger nedbringes.

Indsatsen er allerede styrket i form af en forøgelse af tilsagnsrammen for den offentligt støttede byfornyelse med 200 mio. kr. i 1993 til ialt 2,8 mia. kr. og gennem etableringen af en tilskudsordning for arbejder omfattet af lov om privat byfornyelse inden for en investeringsramme på 2,5 mia. kr. i hvert af årene 1993-95. Endelig bemærkes, at 10.000 kr.s statstilskudsordningen til forbedring m.v. i helårsboliger og fritidsboliger ligeledes bidrager til en kraftig aktivitetsforøgelse i byggesektoren.

I sammenhæng hermed skal ligeledes regeringens forslag om en fremrykning af boligforbedringsaktiviteten inden for rammerne af lov om byfornyelse og boligforbedring kap. III i størrelsesordenen 600 mio. kr. ses – kombineret med en tilsvarende kommunal aktivitet i de kommunale bygninger. Ialt en øget aktivitet på 1,2 mia. kr. i indeværende år.

Lov om byfornyelse og boligforbedring trådte i kraft den 1. januar 1983. Loven, der i væsentlig udstrækning blev udformet efter erfaringer fra saneringslovens gennemførelse og de forudsætninger, der på den tid prægede de utidssvarende by- og boligområder, har siden undergået en lang række ændringer som følge af blandt andet indhentede erfaringer, ændrede boligsociale behov, den tekniske udvikling, ændrede økonomiske forudsætninger mv.

Regelsættet er i dag – fra det første skridt tages i form af en § 9-redegørelse til byfornyelsen er gennemført – kompliceret og meget tids- og ressourcetrævendende. Det er derfor af afgørende vigtighed at søge at forenkle og smidiggøre bestemmelserne med henblik på en mere rationel og effektiv udnyttelse af den eksisterende bolig- og ejendomsmasse.

Boligministeriet har i en række sammenhænge fået bekræftet behovet for og det ønskelige i, at indsatsen med den offentligt støttede byfornyelse og boligforbedring styrkes gennem forenkling og afbureaukratisering af det omfattende regelsæt samtidig med, at kommunernes engagement i og ansvar for gennemførelsen af byfornyelsen fastholdes.

Dette ændringsforslag vedrører primært et enkle, mere smidigt og overskueligt regelsæt, samt under hensyntagen til dels de erfaringer, som den hidtidige byfornyelsesaktivitet har givet, dels den løbende tekniske udvikling, en præcisering af, hvad en byfornyelses- og boligforbedringsbeslutning kan indeholde.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- I. Forenkling af proceduren i loven gennem blandt andet metodefrihed for kommunalbestyrelserne og reduceret tidsforbrug i gennemførelsen af byfornyelsen. Præcisering af, hvad en byfornyelses- og boligforbedringsbeslutning kan indeholde.
- II. Afskaffelse af dobbelt tilbudspligt ved stiftelse af andelsboligforeninger.
- III. Diverse ændringer, herunder ændringer vedr. byfornyelsesselskaberne, Byggeskadefonden og overgangsbestemmelser.

Ad I:

Forenkling af proceduren i loven, herunder metodefrihed for kommunalbestyrelserne, mv.

Der foreslås en række ændringer i tilvejebringelsesproceduren i form af metodefrihed for kommunalbestyrelsen.

De gældende bestemmelser om offentliggørelse af en redegørelse - § 9-redegørelsen - foreslås ophævet som led i en forenkling af proceduren. Dette forslag forventes i et vist omfang at reducere det samlede tidsforbrug for tilvejebringelse af byfornyelsesbeslutninger.

Efter Boligministeriets oplysninger antages det samlede tidsforbrug i forbindelse med offentliggørelse af en § 9-redegørelse – indtil forslag til beslut-

ning fremlægges – gennemsnitligt at andrage knap 1 år.

Det er ikke hensigten med forslaget at begrænse beboernes muligheder for indsigt i og medindflydelse på processen, idet kommunalbestyrelsen pålægges en pligt til mindst 8 uger før offentliggørelse af et forslag til byfornylsesbeslutning at orientere de berørte i området. Orienteringen omfattes af kommunalbestyrelsens metodefrihed, således at kommunalbestyrelsen kan tilpasse orienteringen til den konkrete situation. Der ændres med forslaget ikke på de eksisterende regler om adgang til at gøre indsigelse, herunder på tidsfristen på 8 uger fra offentliggørelse af forslag til beslutning om byfornyelse.

Forslaget indeholder endvidere en præcisering af, hvad en byfornylses- eller boligforbedringsbeslutning kan indeholde. Det foreslås bl.a., at uudnyttet etageareal, herunder tagetager, samt opdeling af uhensigtsmæssigt store lejligheder kan omfattes af en beslutning. Herudover åbnes der efter boligministerens godkendelse op for ombygning til beboelse og nedrivning af bygninger, der anvendes til offentlige formål. Endelig vil der i forbindelse med udarbejdelsen af de administrative forskrifter efter forslagets vedtagelse blive fastsat bestemmelser om at udvide muligheden for tilbygning i tilfælde af installationsmangler fra 5 m² til 10 m².

Der er ikke foreslået indholdsmæssige ændringer i forhold til de gældende regler om ejeres og lejerers kollektive og individuelle vetoret.

Ad II:

Afskaffelse af dobbelt tilbudspligt ved stiftelse af andelsboligforeninger.

Som led i en forenkling foreslås et enstrengt system, for så vidt angår tilbudspligt til at overtage ejendommen på andelsbasis.

Der skal herefter kun være pligt til at tilbyde ejendommen til beboerne efter byfornylsesloven, således at 2 års-tilbudspligten efter lejeloven kun bliver aktuel, hvis ejendommen sælges til anden side til en lavere pris end den til beboerne tilbudte.

Hensigten med bestemmelsen er at afkorte den samlede byfornylsesproces uden at forringe beboernes retssikkerhed.

Ad III:

Diverse ændringer

Det foreslås præciseret, at de godkendte byfornylsesselskaber har mulighed for at udøve accessorisk virksomhed, herunder virksomhed i udlandet.

Lovens bestemmelser om Byggeskadefonden foreslås ændret, således at der åbnes mulighed for at

fastsætte nærmere regler om navnlig udarbejdelse af driftsplaner for det ombyggede, ligesom grundlaget for beregning af bidrag til fonden foreslås præciseret.

Byfornylseslovens overgangsbestemmelser – i forhold til saneringsloven – foreslås suppleret med bestemmelser, der har til formål at lette færdiggørelsen af de endnu resterende saneringsplaner. Herunder gives der mulighed for afholdelse af udgifter til forundersøgelser og afhjælpning af forurening på grunde, indførelse af en minimumsgrænse for udbetaling af rentesikring, omprioritering af højt forrentede lån og forbedrede finansieringsvilkår for den endelige finansiering af afsluttede saneringssager, herunder etablering af en à conto-udbetaling af rentesikring.

Økonomiske bemærkninger

De foreslåede forenklinger forventes i et vist omfang at reducere tidsforbruget i den samlede byfornylsesproces, og dermed skabe mulighed for, at byfornylsesaktiviteten i et vist omfang kan rykkes frem.

Den foreslåede forenkling af beslutningsstrukturen og procedurebestemmelserne, herunder afskaffelsen af § 9-redegørelsen samt indførelse af metodefrihed i tilrettelæggelsen af byfornylsesindsatsen, antages i beskedent omfang at give anledning til færre byfornylsesudgifter, som kommunen kan anmelde til refusion.

Det forventes ikke, at forslaget herudover vil have økonomiske konsekvenser.

Administrative konsekvenser

Forslaget indeholder en række bestemmelser, der i et vist omfang forenkler og smidiggør de nugældende regler og procedurer. Der åbnes samtidig for, at kommunalbestyrelserne via de enklere regler og en øget metodefrihed får bedre muligheder for at tilrettelægge og koordinere byfornylsen i overensstemmelse med de lokale boligpolitiske behov og traditioner for inddragelse af de berørte beboere og interessehavere i byfornylsesområderne.

Det antages, at disse ændringer vil medføre administrative lettelser for kommunerne.

Gennemførelse af lovforslaget, herunder særligt som følge af boligministerens godkendelsesbeføjelse for bygninger i offentligt eje, vil forudsætte tilførsel af 1 årsværk.

Erhvervs- og miljømæssige konsekvenser

Forslagets forenklingsdel indebærer som omtalt under de økonomiske konsekvenser en vis fremrykning af aktiviteter iværksat i medfør af byfornyelsesloven og forslaget har som følge heraf en vis erhvervs- og beskæftigelsesmæssig effekt. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt nærmere at sætte tal på størrelsen af denne effekt.

Forslaget har tillige visse miljømæssige konsekvenser. Den gældende lov om byfornyelse og boligforbedring fastsætter normer for, i hvilket omfang en ejendom kan opbygges. Gennemførelsen af disse normer indebærer normalt en begrænsning af en ejendoms energiforbrug og vandforbrug.

Med de foreslåede ændringer understreges dette forhold og samtidig foreslås indsat en bemyndigelse til boligministeren, hvorefter der kan fastsættes normer om gennemførelse af miljø- og resourcebesparende foranstaltninger. Der henvises til bemærkningerne til forslagens nr. 4.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Forslaget om ændring af ordlyden fra »beboelsesejendomme« til »beboelsesbygninger« er indføjet for at bringe sproglig overensstemmelse mellem bestemmelsens indledning og § 3, der drejer sig om krav til bygninger, og ikke ejendomme. Ændringen er i overensstemmelse med bemærkningerne til det oprindelige byfornyelseslovforslag fra 1980 og med gældende praksis. Der er således ikke tale om en realitetsændring.

Til nr. 2

Vedrørende forslaget om ændring af ordlyden fra »beboelsesejendomme« til »beboelsesbygninger« i indledningen af lovens § 3, henvises til bemærkningerne til nr. 1. Der er ikke tale om realitetsændring.

Ændringen af ordlyden fra »Ejendommen« til »Boligerne« i bestemmelsens nr. 7 er ligeledes en sproglig korrektion i overensstemmelse med gældende praksis. Der er ikke tale om en realitetsændring.

Til nr. 3

Bestemmelsen i § 3, stk. 2, sidste pkt., giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer for en eller flere ejendomme, uanset at sundheds- og brandfarlige forhold, jf. § 70, ikke er afhjulpel eller afhjælpes i forbindelse hermed.

Den gældende bestemmelse i § 3, stk. 2, omfatter kun fællesarealer for flere ejendomme. Den foreslå-

ede bestemmelse udvider således mulighederne for uafhængigt af gennemførelsen af bygningsforbedringer at etablere udendørs opholdsarealer også for én ejendom.

Bestemmelsen er herved bragt i overensstemmelse med § 7, stk. 1, nr. 7, litra a. Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til nr. 8.

Til nr. 4

Med henblik på at muliggøre, at kommunalbestyrelsen kan vælge at lade beslutningen omfatte resourcebegrænsende foranstaltninger samt gennemførelse af miljøforanstaltninger, samt for at skabe mulighed for overordnet at kunne kræve opfyldelse af miljøkrav som betingelse for byfornyelsesstøtte, er det i § 3, stk. 4, foreslået, at boligministeren kan fastsætte normer herom samt regler for normernes anvendelse.

Begrundelsen for ændringen er endvidere ønsket om også på miljø- og ressourceområdet at give mulighed for at kunne fastsætte bestemmelser og løbende justere disse i overensstemmelse med den hastige tekniske udvikling på disse områder. Ændringen betyder, at kravene til istandsættelsesarbejder, der gennemføres i henhold til byfornyelsesloven, hele tiden kan tilpasses denne udvikling.

Det er hensigten at fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen i konkrete ombygningssager skal påse, at ejendommen tilknyttes kollektive varmforsyningsanlæg, såfremt det er i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning, at der genbruges byggematerialer – såvidt det er teknisk muligt – fra ejendommen, karreen eller området, og at der ved renovering af køkken og bad anvendes vandbesparende armaturer m.v.

Det er endvidere hensigten at fastsætte bestemmelser om bl.a. foranstaltninger som f.eks. individuelle koldt- og varmtvandsmålere samt affaldshåndtering.

Endelig er det hensigten at fastsætte bestemmelser om, at der i et nærmere begrænset omfang i forbindelse med etablering af nødvendige udendørs opholdsarealer kan foretages visse afhjælpningsforanstaltninger som følge af forurening af jord.

Udgifter til forundersøgelser m.v. med henblik på at fastslå forureningsgrad og karakteren af afværgeforanstaltninger vil kunne anmeldes til refusion, uanset at ejendommen ikke senere omfattes af beslutningen.

Vedrørende udgifter til forundersøgelser m.v. henvises til bemærkningerne til nr. 37.

Det forudsættes, at mere omfattende forurening, som f.eks. er grundvandstruende, afhjælpes efter miljølovgivningen.

Det skal samtidig præciseres, at der som følge af forurening kan foretages afhjælpningsforanstaltninger f.eks. af det til bygningen hørende kloaksystem, men ikke af det offentlige kloaksystem. Foranstaltninger vedrørende bygningsens kloaksystem kan dog kun foretages, såfremt kommunalbestyrelsen samtidig træffer beslutning om forbedring eller nedrivning af bygningen.

Til nr. 5

Forslaget er en konsekvens af forslaget under nr. 11.

Til nr. 6

Den foreslåede ændring i § 5, stk. 3, er en konsekvens af den under nr. 13 foreslåede ophævelse af reglerne om obligatorisk udarbejdelse af og høring over en redegørelse efter den gældende lovs § 9.

Ændringen i stk. 3 indebærer, at kommunalbestyrelsen nu først fra det tidspunkt, hvor forslaget til beslutning efter § 7 er offentliggjort, er afskåret fra at bruge bestemmelserne om kondemnering eller påbud om istandsættelse, medmindre der foreligger nærliggende fare for brugerne af de berørte bygninger.

Til nr. 7

Ændringen er en konsekvens af, at lov om kommuneplanlægning er ophævet og afløst af lov nr. 338 af 6. juni 1991 om planlægning.

Til nr. 8

Til § 7, stk. 1, nr. 1

Det foreslås i § 7, stk. 1, nr. 1, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om ombygning af eksisterende utidssvarende beboelse til opfyldelse af de kvalitetsnormer, der er angivet i forslagets § 3, herunder § 3, stk. 1, nr. 7, der vedrører ejendommens friarealer, idet en beboelse for at kunne anses for tidssvarende skal have tilfredsstillende tidssvarende opholdsarealer. Bestemmelsen er identisk med den gældende bestemmelse i § 7, stk. 1, nr. 3.

Til § 7, stk. 1, nr. 2

Lovforslagets § 7, stk. 1, nr. 2, giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om ombygning af privat erhverv til beboelse i bygninger, der indeholder såvel beboelse som erhverv, når særlige hensyn taler for en sådan løsning. Det er en betingelse, at erhvervsdelen er af begrænset omfang, ligesom der ikke må ske en forringelse af områdets servicefunktioner. Endelig er det en betingelse, at

beslutningen samtidig omfatter ombygning af bygningens utidssvarende beboelsesdel.

Bestemmelsen afløser den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 4, og er en præcisering af gældende retstilstand.

Forslaget om ændring af ordlyden fra »erhverv« til »privat erhverv« er alene indføjet for at præcisere, at bygninger, der anvendes til offentlige, erhvervsliggende, kulturelle eller sociale formål som f.eks. jernbanebygninger, posthuse, kommunale kontorer, skoler, plejehjem, sygehuse, forenings- og klublokaler, o.lign. ikke er omfattet af bestemmelsen. Der er ikke med denne præcisering tale om stramning af gældende retstilstand.

De »særlige forhold«, der kan tale for ombygning af erhverv til boliger, kan eksempelvis være en bestående erhvervsvirksomheds ulempe for beboerne eller muligheden for en bedre indretning og tilpasning af boliger samt mulighed for anvendelse af ellers ubenyttede erhvervslokaler i ejendomme, der iøvrigt er bevaringsværdige.

Til § 7, stk. 1, nr. 3

Bestemmelsen vedrører ombygning af privat erhverv til beboelse, såfremt bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget til boliger inden for en økonomisk acceptabel ramme. Ved vurderingen af, hvad der er en økonomisk acceptabel ramme, må der især lægges vægt på, at der er et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med rammebeløbet for offentligt støttet nybyggeri og normale udgifter til forbedring af utidssvarende boliger. Rammebeløbet for offentligt støttet nybyggeri danner således normalt overgrænsen for udgiftsrammen. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 5, idet betingelsen vedrørende den økonomiske ramme er en præcisering af gældende retstilstand.

Forslaget om ændring af ordlyden fra »erhverv« til »privat erhverv« er alene indføjet for at præcisere, at der ikke er mulighed for at yde støtte til istandsættelse af bebyggelse, der anvendes til offentlige, erhvervsliggende, kulturelle og sociale formål. Der henvises herom til bemærkningerne til § 7, stk. 1, nr. 2.

Til § 7, stk. 1, nr. 4

Den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 1, nr. 4, angiver rammerne for ombygning af bygninger, som ikke indeholder beboelse, samt erhvervsdelen i blandede bygninger, dvs. bygninger, som indeholder både beboelse og erhverv.

Bestemmelsen omfatter ikke bygninger, som er offentligt ejet, og private bygninger, hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, jf. § 7, stk. 2.

Lovforslagets § 7, stk. 1, nr. 4, præciserer i overensstemmelse med intentionerne i den gældende lov samt Boligministeriets hidtidige fortolkning af bestemmelserne, at de foranstaltninger, som kan udføres på den del af en blandet bygning, som ikke indeholder beboelse, svarer til de foranstaltninger, som kan udføres på bygninger, der slet ikke indeholder beboelse.

Herudover præciseres det i sidste punktum i bestemmelsen, at såfremt beslutningen skal omfatte istandsættelse af den del af en blandet bygning, som ikke indeholder beboelse, er det en betingelse, at eventuel utidssvarende beboelse i bygningen samtidig omfattes af beslutningen. Kravet udelukker således, at der kan træffes beslutning om istandsættelse af erhverv i en blandet bygning uden, at bygningens utidssvarende beboelse samtidig istandsættes. Begrundelsen for dette krav findes at være i overensstemmelse med byfornyleslovens hovedformål, nemlig istandsættelse af utidssvarende beboelse til en tidssvarende standard.

Efter forslaget kan der kun gennemføres foranstaltninger på hele eller dele af bygninger, som ikke efter ombygningen indeholder beboelse, såfremt foranstaltningerne sker af hensyn til den umiddelbart tilgrænsende beboelse.

Foranstaltningerne kan tage sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-4, der omfatter bygningens konstruktive og sikkerhedsmæssige forhold, udvendig istandsættelse på tag og fag samt installation af tidssvarende opvarmning og energibesparende foranstaltninger.

Bestemmelsen indebærer en mindre opstramning af gældende retstilstand, idet der efter den gældende bestemmelse er mulighed for i forbindelse med ombygning af bygninger, som ikke indeholder beboelse, at opnå støtte til ombygning, der ud over de nævnte foranstaltninger i § 3, stk. 1, nr. 1-4 omfatter friarealforbedring. Denne mindre stramning er begrundet i ønsket om primært at anvende de offentlige ressourcer på den eksisterende boligmasse.

Til § 7, stk. 1, nr. 5

Den foreslåede bestemmelse er ny. Bestemmelsen åbner mulighed for at lade en byfornylesbeslutning omfatte inddragelse af uudnyttede arealer samt indretning af disse til nye beboelser i bygninger, der, inden byfornylesbeslutningen træffes, overvejende indeholder beboelse.

Det er en betingelse, at bygningen uanset muligheden for at inddrage uudnyttede arealer til ny beboelse er omfattet af byfornylesloven, dvs. at bygningen er utidssvarende i lovens forstand, jf. § 3.

Ved »uudnyttede arealer« forstår arealer, hvis seneste anvendelse ikke har været bolig-, erhvervs- eller offentligt formål.

Begrundelsen for at foreslå denne udvidelse er at give mulighed for at foretage en hensigtsmæssig og fornuftig udnyttelse af bygningens uudnyttede arealer i forbindelse med, at bygningen alligevel istandsættes som led i en byfornylesbeslutning. Især uudnyttede arealer i tagetager, vil i mange tilfælde være velegnede til indretning af nye boliger. Økonomisk set vil etablering af nye boliger i uudnyttede arealer kunne medvirke til finansiering af en del af ombygningsudgifterne.

Til § 7, stk. 1, nr. 6

Efter forslaget bestemmelse kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om nedrivning af boligbebyggelse samt bebyggelse, der indeholder såvel beboelse som erhverv.

Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i § 7, stk. 1, nr. 1, idet det dog i stk. 2 foreslås præciseret i overensstemmelse med Boligministeriets hidtidige praksis, at bestemmelsen ikke omfatter bygninger, der ikke indeholder beboelse, og som samtidig er offentligt ejet. Undtaget er endvidere private bygninger, der ikke anvendes til beboelse, og hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Som eksempel herpå kan nævnes kommunale institutioner som plejehjem, sygehuse og lignende, kommunale kontorer, jernbanebygninger, skoler, forenings- og klublokaler m.v. Nedrivning efter denne bestemmelse er som hidtil ikke begrænset til utidssvarende bygninger, der ikke kan istandsættes indenfor en rimelig økonomisk ramme. Bestemmelsen giver f.eks. mulighed for nedrivning, der vil afhjælpe kondemnable forhold for anden bebyggelse i området, eller nedrivning af bebyggelse, hvor en bevaring vil hindre eller unødigt fordyre en hensigtsmæssig udformning af et samlet nybyggeri eller etablering af tidssvarende friarealforhold.

Til § 7, stk. 1, nr. 7

Det foreslås med denne bestemmelse, at der kan træffes beslutning om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og -anlæg for at gøre beboelsen tidssvarende. Dette betyder blandt andet, at der vil kunne træffes beslutning om tilvejebringelse af fælleslokaler enten i egnede lokaler i bygningen eller i en selvstændig bestående bygning på ejendommen.

Foranstaltningerne kan vedrøre én eller flere ejendomme.

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 7, idet det dog er præciseret, at disse fælles anlæg også kan gennemføres for én ejendom.

Den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 2, om afhjælpning af ulemper for beboelsesejendomme fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpningen ikke kan påbydes efter anden lovgivning, foreslås ophævet. Begrundelsen herfor er en forenkling, idet bestemmelsen erfaringsmæssigt ikke har praktisk betydning.

Til nr. 9

Vedrørende forslaget om et nyt § 7, stk. 2, henvises til bemærkningerne til nr. 8, ad § 7, stk. 1, nr. 4 og 6.

Lovforslagets forbud i § 7, stk. 2, mod ombygning til beboelse og nedrivning af bygninger, hvis seneste anvendelse har været offentligt formål eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, svarer til den gældende lov og er begrundet i hensynet til anvendelsen af byfornyelsesmidlerne. En generel ophævelse af dette forbud skønnes at ville forskyde en stor del af byfornyelsesbevillingen fra den egentlige byfornyelse - istandsættelse af det store antal utidssvarende boliger - til etablering af nye boliger.

Da der imidlertid vil kunne forekomme situationer, hvor det af hensyn til gennemførelse af en byfornyelsesbeslutning vil være af væsentlig betydning, at der kan ske ombygning til beboelse af en offentligt anvendt bygning foreslås det som noget nyt, at der åbnes mulighed for, at boligministeren skal kunne godkende sådanne ombygninger under visse betingelser. Forslaget åbner derimod ikke mulighed for forbedringer af de nævnte bygninger efter § 3, stk. 1, nr. 1-4, i tilfælde, hvor bygningen ikke ombygges til boliger.

Det foreslås således, at boligministeren bemyndiges til, at fastsætte mere detaljerede bestemmelser vedrørende godkendelse og gennemførelse af disse ombygninger og nedrivninger.

Det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte bestemmelser om følgende forhold:

Adgangen til at anvende denne mulighed i loven skal godkendes af boligministeren i hvert enkelt tilfælde.

Boligministeren lægger ved sin godkendelse efter bestemmelsen vægt på, om ombygning til beboelse eller nedrivning af den offentligt anvendte bygning er af væsentlig betydning for gennemførelse af byfornyelsesbeslutningen, samtidig med at ombygningen af denne bygning (eller nedrivningen) ikke må udgøre hovedvægten i byfornyelsesbeslutningen. Der lægges således vægt på, at byfornyelsesbeslutningen,

selv om der bortses fra den offentligt anvendte bygning, opfylder bestemmelsen i lovens § 2.

Samtidig tillægges det væsentlig betydning, at byfornyelsesbeslutningen ikke vil opfylde sit formål med mindre forholdet omkring den omhandlede bygning løses samtidig. Der må i denne sammenhæng lægges stor vægt på, at der ved inddragelse af den offentligt anvendte bygning opnås den bedste byplanmæssige løsning, de bedste friarealer samt den mest hensigtsmæssige bevaring af et bevaringsværdigt bymiljø.

Det understreges, at ombygning efter den foreslåede bestemmelse alene kan ske til beboelsesformål.

Den foreslåede bestemmelse i § 7, stk. 3, præciserer muligheden for at lade en byfornyelsesbeslutning omfatte opdeling af store utidssvarende beboelseslejligheder, såfremt disse også efter gennemførelse af foranstaltninger efter § 3 ville forblive uhensigtsmæssige på grund af størrelsen.

Begrundelsen herfor er at give kommunalbestyrelsen mulighed for at kunne omdanne allerede eksisterende, men uhensigtsmæssigt indrettet boligareal på en fornuftig og tidssvarende måde, der svarer til det lokale behov.

Det er i henhold til bestemmelsens ordlyd en betingelse for at kunne anvende bestemmelsen, at den beboelsesbygning, lejligheden er beliggende i, er utidssvarende, jf. lovens § 3. Dette betyder, at beboelseslejlighedens størrelse ikke i sig selv bringer lejligheden/bygningen ind under lovens anvendelsesområde.

Til nr. 10

Ændringen er en konsekvens af den under nr. 13 foreslåede ændring.

Til nr. 11-12

Den hidtil begrænsede adgang til at træffe boligforbedringsbeslutninger i kommuner med væsentlige byfornyelsesproblemer inden for den særlige § 7 b-delramme foreslås ophævet. Dette medfører, at kommunerne i højere grad får mulighed for – under iagttagelse af prioriteringsreglen i § 8 – at gennemføre spredt byfornyelse. Den enkelte kommunalbestyrelse får herved mulighed for via sin byfornyelsesplanlægning at udnytte den afsmittende effekt, som den offentligt støttede byfornyelse kan have i forhold til ustøttet byfornyelse.

Den foreslåede ændring af § 8 indebærer, at kommunalbestyrelsen i kommuner med byfornyelsesproblemer som angivet i § 2 efter eget valg kan anvende både byfornyelsesbeslutninger efter kap. II og boligforbedringsbeslutninger efter kap. III til forbedring

af disse byfornyelsesområder. Der er ikke, som efter de gældende regler, fastsat rammer for, hvor meget af den tildelte ramme som kan anvendes til den ene eller den anden beslutningstype.

Det er fortsat en betingelse for at træffe boligforbedringsbeslutninger efter kap. III i byfornyelsesområder, at disse efter kommunalbestyrelsens skøn ikke vil stride mod en eventuelt kommende byfornyelsesbeslutning vedrørende det område, hvor ejendommen ligger.

Samtidig indebærer den foreslåede ændring, at kommunalbestyrelsen i kommuner med byfornyelsesproblemer som angivet i § 2, kan anvende en del af den tildelte ramme til at søge gennemført forbedringer af andre områder end områder som nævnt i § 2. Det er ikke, som efter de gældende regler, fastsat hvor stor en del af rammen kommunalbestyrelsen kan anvende til sådanne forbedringer. Det er derimod lagt op til kommunalbestyrelsen at afgøre, hvorledes de tildelte midler ud fra en helhedsbetragtning og under iagttagelse af prioriteringsreglen iøvrigt kan anvendes, således at byfornyelseslovens målsætning og hensigt mest effektivt bliver opfyldt.

Til nr. 13

De gældende regler i § 9, stk. 1 og 2, foreslås ophævet. Derved ophæves den indledende høringsrunde, der består i, at en generel redegørelse om bl.a. de byfornyelses- og planmæssige problemer, som området frembyder, skal til offentlig høring.

Forslaget om ophævelse af de nævnte bestemmelser er begrundet i en forenkling af proceduren og en besparelse i tidsforløbet for tilvejebringelse af en byfornyelsesbeslutning.

Det er imidlertid ikke hensigten med forslaget at reducere beboernes muligheder for reel medindflydelse. Det foreslås derfor i stk. 1 – som led i kommunens metodefrihed – at inden en kommunalbestyrelse udarbejder forslag til beslutning efter § 7, skal kommunalbestyrelsen orientere inden for frist på mindst 8 uger orientere de ejere og lejere, der inden for det pågældende område forventes at ville blive berørt af forslaget. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at kommunalbestyrelsen påtænker at udarbejde forslag til beslutning efter § 7 samt oplysning om, at de berørte ejere og beboere m.v. kan fremsætte ønsker og forslag inden for en af kommunalbestyrelsens fastsat passende frist.

Forslaget indeholder ikke herudover krav til orienteringen. Det er således overladt til kommunalbestyrelsen efter en vurdering ud fra bl.a. lokale forhold m.v. at fastlægge det nærmere indhold af orienteringen samt, hvorledes orienteringen mest hensigtsmæssigt bør finde sted. Der henvises nærmere

til bemærkningerne nedenfor om metodefrihed vedrørende orienteringen af offentligheden om forslaget til byfornyelsesbeslutning.

Endvidere vil ophævelsen af bestemmelserne ikke hindre kommunalbestyrelsen i alligevel at udarbejde et materiale, der i indhold svarer til den gældende § 9-redegørelse, såfremt kommunalbestyrelsen skønner, at det i det pågældende område kan være en hensigtsmæssig fremgangsmåde.

Med den foreslåede ændring tilsigtes herved at give ejere, lejere m.fl. en sådan orientering, at der på et tidligt tidspunkt skabes mulighed for en konstruktiv dialog og debat mellem disse og kommunalbestyrelsen med henblik på at tilvejebringe et kvalificeret grundlag for forslaget til byfornyelsesbeslutning.

Det forudsættes herved, at eventuelle ejer- og lejerønsker/-ideer, forslag mv., som fremkommer inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, indgår i kommunalbestyrelsens videre overvejelser, for så vidt angår det nærmere indhold af forslaget. Fremkommer der eksempelvis forslag fra lejere eller ejere, som kommunalbestyrelsen ikke imødekommer, kan kommunalbestyrelsen overveje at medtage sådanne forslag i forbindelse med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget. Dette gælder især forslag fra en bredere kreds af lejere eller ejere, herunder sammenslutning af disse.

Den foreslåede bestemmelse i § 9, stk. 2, om, at selve forslaget skal offentliggøres, svarer til den gældende bestemmelse i § 9, stk. 3.

I bekendtgørelse nr. 435 af 22. juni 1987 om offentlig orientering om byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutninger, forslag hertil samt § 9-redegørelse er der fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen skal bekendtgøre forslaget i dagblade og ugeaviser, der har almindelig udbredelse i kommunen eller på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Det er hensigten, at der med forslaget også på dette punkt skal gælde metodefrihed, således at kommunalbestyrelsen kan vælge, hvorledes bekendtgørelse skal ske, og hvad bekendtgørelsen skal indeholde.

Det foreslås i § 9, stk. 3, at når forslaget offentliggøres, skal der samtidigt gives de af byfornyelsen berørte ejere, lejere m. fl. en sådan orientering om forslaget, at de kan tage stilling til forslaget og dets konsekvenser for den enkelte. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne om offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. samt registreringsmateriale for de enkelte ejendomme.

Bestemmelsen i forslagens § 9, stk. 3, indeholder ikke nogen mere detaljeret angivelse af, hvorledes

F. t. l. vedr. byfornyelse og boligforbedring

kommunalbestyrelsen skal orientere de berørte parter.

Begrundelsen herfor er, at kommunalbestyrelserne derved får større metodefrihed og får mulighed for at tilrettelægge informationen i overensstemmelse med lokale traditioner for borgernes medvirken samt i øvrigt ud fra en konkret vurdering af, hvad der måtte være nødvendigt/formålstjenligt i det enkelte tilfælde. Eksempelvis kan orienteringen ske gennem aviser, publikationer, video, annoncering, beboermøder m.v.

Den gældende regel i § 9, stk. 5, 3. pkt., om, at udsendelse kan ske ved afgivelse af adresseløse forsendelser til omdeling, foreslås ophævet som led i en regelforenkling. Det er ikke herved hensigten at afskære kommunalbestyrelsen fra at vælge denne udsendelsesform, hvis kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde skønner, at denne er hensigtsmæssig.

Den gældende § 9, stk. 5, sidste pkt., om alternative retningslinier for forslaget fra sammenslutninger af ejere eller lejere foreslås ophævet som en konsekvens af, at § 9, stk. 1 og 2, foreslås ophævet.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, svarer til den gældende stk. 6.

I stk. 5 foreslås, at et medlem af kommunalbestyrelsen, som ikke er enig i forslaget til beslutning, for at få offentliggjort sin holdning til forslaget skal stille krav om, at kommunalbestyrelsen – ud over offentliggørelsen – udsender medlemmets afvigende mening med en af medlemmet affattet kort begrundelse herfor. Denne bestemmelse svarer i store træk til den gældende lovs § 9, stk. 4, og stk. 5, 2. pkt., in fine.

De foreslåede bestemmelser i stk. 6-9, svarer til de gældende bestemmelser i stk. 7-10. Det er dog i stk. 9, foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af det materiale, som skal offentliggøres og udsendes.

De nævnte frister i § 9, stk. 4 og 6, og bestemmelsen i stk. 7, foreslås fortsat fastsat i overensstemmelse med planlovgivningen.

Vedrørende refusion af kommunalbestyrelsens udgifter i forbindelse med orientering inden udarbejdelse af forslag og om forslaget henvises til bemærkningerne under nr. 37 og 42.

Til nr. 14

Den foreslåede ændring af stk. 1 er en konsekvens af den under nr. 13 foreslåede metodefrihed for kommunalbestyrelsen med hensyn til offentliggørelsesmåde.

Herudover er det foreslået, at boligministeren får mulighed for at fastsætte nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal bekendtgøres.

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

I en kommende bekendtgørelse er det hensigten ud fra et ønske om at forenkle reglerne – blandt andet at bestemme, at kommunalbestyrelsen skal bekendtgøre, at forslaget er vedtaget og altså ikke skal bekendtgøre selve indholdet af beslutningen. Kommunalbestyrelsen kan henvise til det tidligere offentliggjorte materiale og skal herudover kun bekendtgøre eventuelle væsentlige ændringer heri.

Ved ændringen af § 10, stk. 2, foreslås som en administrativ forenkling, at kommunalbestyrelsen blot skal meddele ejere og lejere, at forslaget er vedtaget. Kommunalbestyrelsen fritages herved for at udsende tidligere fremsendt materiale påny, men kan i denne forbindelse nøjes med at henvise til dette samt oplyse om eventuelle væsentlige ændringer heri.

Kommunalbestyrelsen skal dog oplyse hvilke ejendomme, der skal rådes over ifølge beslutningen. Det er nødvendigt at optage bestemmelse herom af hensyn til sammenhængen med § 11, stk. 1, om ejers ret til at forlange overtagelse.

Den gældende regel om, at udsendelse kan ske ved afgivelse af adresseløse forsendelser til omdeling, foreslås ophævet som led i en regelforenkling.

Det er ikke herved hensigten at afskære kommunalbestyrelsen fra at vælge denne udsendelsesform, hvis kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde skønner, at denne er hensigtsmæssig.

Til nr. 15-18

Ændringerne er en konsekvens af forslagene under nr. 9 og 13.

Til nr. 19

Ved ændringen af bestemmelsen i § 15, stk. 3, foreslås, at der kun skal være tilbudspligt efter reglerne i byfornylsesloven og ikke som efter gældende regler – når der er tale om overdragelse af ejendommen – både efter byfornylsesloven og lejeloven.

Det strengede system foreslås begrænset til kun at gælde i indtil 2 år efter, at lejerne har afslået at overtage ejendommen efter § 14, stk. 4, og kun i de tilfælde, hvor ejendommen efter lejeloven tilbydes til samme eller større købesum, end der er tilbudt efter byfornylseslovens § 14, stk. 5.

Baggrunden for forslaget er ønsket om forenkling og afbureaukratisering. Byfornylseslovens skaberne har givet udtryk for, at det forekommer unødvendigt at have regler om tilbudspligt både i lejeloven og i byfornylsesloven.

Som det fremgår, foreslås begrænsningen kun at gælde i en periode på 2 år, regnet fra at lejerne har sagt nej til at overtage ejendommen efter § 14, stk. 4. Herved elimineres det umiddelbart iøjnefaldende

dobbelte tilbudssystem, uden at eventuelle senere tilkommende lejere herved får en ringere retsstilling end andre lejere.

Ydermere er der efter forslaget taget det hensyn til de lejere, der er omfattet af byfornyelseslovens § 14, stk. 4, at tilbudspigten efter lejeloven også skal finde anvendelse på dem, hvis tilbuddet efter lejeloven er bedre end efter byfornyelsesloven. Også her er det således foreslået at sikre, at lejerne efter byfornyelsesloven ikke som følge af forenklingen stilles ringere end alle andre lejere.

Endelig kan henvises til, at et flertal af lejerne - så længe ejendommen er i kommunens eje - efter den gældende regel i 15, stk. 4, kan begære ejendommen overtaget som privat eller almennyttig andelsboligforening. Lejerne har således, lige indtil en overdragelse har fundet sted, mulighed for at erhverve ejendommen.

Den gældende bestemmelse i § 15, stk. 3, 2. pkt., foreslås ophævet. Efter denne bestemmelse kan boligministeren - forudsat at visse betingelser er opfyldt - efter indstilling fra kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen afhændes til de institutioner, der er nævnt i § 16, stk. 2 og 3, med henblik på anvendelse til ungdomsboliger eller boliger for ældre og personer med handicap.

Formålet med denne bestemmelse er at fravige lejelovens tilbudspligtregler ved overdragelse, når afhændelse sker til de institutioner, der er nævnt i bestemmelsen. Da disse regler i lejeloven - omend med visse begrænsninger - foreslås fraveget, skønnes bestemmelsen ikke at have praktisk betydning.

Til nr. 20

Ændringen er en konsekvens af forslaget under nr. 13.

Til nr. 21-22

Forslagene er en konsekvens af forslaget under nr. 13.

Den gældende regel om, at udsendelse kan ske ved afgivelse af adresseløse forsendelser til omdeling, foreslås ophævet som led i en regelforenkling.

Det er ikke herved hensigten at afskære kommunalbestyrelsen fra at vælge denne udsendelsesform, hvis kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde skønner, at denne er hensigtsmæssig.

Til nr. 23-24

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 25-26

Forslagene er en konsekvens af forslagene under nr. 9 og 13.

Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til nr. 21-22.

Til nr. 27-28

De foreslåede ændringer er navnlig en konsekvens af forslaget om ophævelse af reglerne i § 9, stk. 1 og 2. Derved ophæves den indledende høringsrunde, der består i, at en generel redegørelse skal til offentlig høring.

Til nr. 29

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs bestemmelse i § 32, stk. 1, idet det dog i sidste punktum er præciseret, at foranstaltninger på den del af bygningen som ikke indeholder beboelse, kan sigte på at opfylde bestemmelserne i lovens § 3, stk. 1, nr. 1-4, der omfatter bygningens konstruktive og sikkerhedsmæssige forhold, udvendig istandsættelse på tag og fag samt installation af tidssvarende opvarmning og energibesparende foranstaltninger. Foranstaltningerne kan kun gennemføres, i det omfang dette sker af hensyn til at gøre bygningens beboelse tidssvarende.

Præciseringen er i overensstemmelse med hidtil gældende praksis, og svarer til de foranstaltninger, der kan gennemføres i byfornyelsesområder på tilsvarende bygninger, jf. bemærkningerne til nr. 8, ad § 7, stk. 1, nr. 4.

Til nr. 30

Forslaget er en konsekvens af de foreslåede ændringer vedrørende § 7, stk. 1.

At § 7, stk. 1, nr. 5, finder tilsvarende anvendelse betyder, at der som i byfornyelsesbeslutninger åbnes mulighed for under visse betingelser at etablere beboelse i uudnyttede arealer. Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til nr. 8.

Som noget nyt foreslås det at åbne direkte mulighed for, at en boligforbedringsbeslutning ligesom en byfornyelsesbeslutning kan omfatte foranstaltninger vedrørende fællesarealer og -anlæg for en eller flere ejendomme med henblik på at gøre beboelsen tidssvarende.

Endelig foreslås det i lighed med forslaget for byfornyelsesbeslutninger, at en boligforbedringsbeslutning skal kunne omfatte opdeling af uhensigtsmæssig store beboelseslejligheder og indretning af mindre lejligheder. Der henvises til bemærkningerne til nr. 9.

Til nr. 31-32

Der foreslås i stk. 2 en ændret bestemmelse om, at når forslag til boligforbedringsbeslutning offentliggøres, skal kommunalbestyrelsen samtidig give de berørte ejere og lejere m.fl. en sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne for offentlig støtte til beslutningens gennemførelse, reglerne om erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v., samt registreringsmateriale for de enkelte ejendomme.

Forslaget skal sammenholdes med det under nr. 13 omhandlede forslag om metodefrihed ved byfornyelsesbeslutninger. Der henvises til bemærkningerne under nr. 13.

Til nr. 33

Ændringen er en konsekvens af forslaget under nr. 13.

Til nr. 34

Ændringen er en konsekvens af forslaget under nr. 13. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Til nr. 35

Forslaget vedrørende stk. 4 er af præciserende karakter.

De godkendte byfornyelsesselskaber fik med åbningen af rådgiverområdet i 1990 mulighed for at udøve accessorisk virksomhed til de egentlige byfornyelsesopgaver. Der blev i bemærkningerne til lovforslaget som eksempel nævnt rådgivning over for kommunerne omkring tilvejebringelse af lokalplaner mv. Flere af de godkendte byfornyelsesselskaber har, blandt andet ud fra det eksportmæssige potenti-ale, der ligger i salg af dansk know-how inden for boligområdet, i dag fået godkendt vedtægtsændringer, der giver dem mulighed for at udøve accessorisk virksomhed gennem selvstændige datterselskaber, i et nærmere angivet omfang, herunder også virksomhed i udlandet.

Justitsministeriet har til selskabernes mulighed for at udøve virksomhed i udlandet i forbindelse med en spørgsmålsbevarelse bemærket, at det ud fra et lovteknisk synspunkt vil være rigtigst at indføre en udtrykkelig bestemmelse i byfornyelsesloven. Boligministeriet finder det på dette grundlag for rettest - i lighed med lov om realkredit - at foreslå indsat en udtrykkelig hjemmel for de godkendte byfornyelsesselskabers virksomhed i udlandet.

Til nr. 36

Ændringen er en konsekvens af forslaget under nr. 13.

Til nr. 37

Det foreslås, at det præciseres, at udgifter til etablering af friarealer, udgifter til orientering efter § 9, stk. 1, bidrag til byggeskade-fond samt særlige udgifter til beboermedvirken afholdes af kommunalbestyrelsen.

Om refusion af disse udgifter henvises til bemærkningerne til nr. 42.

I forbindelse med byfornyelsesaktiviteter på grunde, som kan antages at være forurenede, jf. bemærkningerne til nr. 4, afholder kommunalbestyrelsen en række udgifter til forundersøgelser m.v. med henblik på at fastslå forureningsgraden samt karakteren af evt. afværgeforanstaltninger. Sådanne udgifter vil være refusionsberettigede, også for så vidt de afholdes forgæves, dvs. uden at ejendommen/grunden efterfølgende bliver omfattet af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning.

Til nr. 38-39

Mange kommuner har været i tvivl om, hvorvidt den gældende bestemmelse om kommunal garanti hjemler ret for kommunalbestyrelsen til at stille betingelser for at yde den kommunale garanti. Det er uafklaret, om en kommunalbestyrelse efter de gældende regler vil kunne stille krav om, at ejeren af et selskab, der ejer en ejendom, der skal byfornyes, ved siden af selskabet skal hæfte for det lån, hvortil der skal ydes garanti.

Det foreslås derfor udtrykkeligt præciseret, at kommunalbestyrelsen kan stille krav om personlig hæftelse for det lån, hvortil der ydes kommunal garanti, såfremt ejendommen ejes af et anpartsselskab, et aktieselskab eller en anden juridisk person. Der er herved tænkt på, at der kan stilles krav om personlig hæftelse over for en hovedaktionær eller andre personer, der har bestemmende indflydelse på selskabet.

I takt med udviklingen på ejendomsmarkedet stilles kommunerne over for stadig større garantikrav, ligesom flere garantier kræves indfriet. Denne udvikling har medført, at nogle kommuner er tilbageholdende med at sætte byfornyelse i gang.

Det foreslås derfor, at der skabes mulighed for at fastsætte nærmere regler om ydelsen af den kommunale garanti. Sådanne regler vil bl. a. kunne omfatte, at kommunerne skal søge at få fuld klarhed over en ejendoms prioriteringsforhold m.v., før der meddeles tilsagn til ombygningen. Endvidere påtænkes der

i tilknytning hertil udsendt vejledningsmateriale til kommunerne vedrørende den kommunale garanti.

Til nr. 40

Da realkreditloven ikke indeholder bestemmelser om mindste låneprovenu for realkreditlån, er bestemmelsen om, at støtteudbetaling kun kan ske, såfremt lånebehovet overstiger dette minimum, foreslået ophævet.

Til nr. 41

De foreslåede bestemmelser i stk. 3 skal rette op på den forskel, der er på reguleringen af grundydelsen (beboerbetalingen) på henholdsvis et indeksslån og et nominallån.

I forbindelse med indførelsen af nominallånene, jf. lov nr. 377 af 10. juni 1987, var det hensigten, at beboerbetalingsregulering skulle være ens og dermed uafhængig af den valgte finansiering. Lovteksten blev imidlertid formuleret på en sådan måde, at der ikke på alle punkter er fuld overensstemmelse.

Det foreslås derfor, at grundydelsen på nominallånet fra 1. januar 1994 og fremover skal reguleres svarende til reguleringen af afdraget på et indeksslån.

Reguleringen pr. 1. januar foretages således på grundlag af nettoprisindekset henholdsvis timelønindekset for den foregående maj måned og reguleringen pr. 1. juli på grundlag af indekset for den foregående november måned.

Vedrørende opretningen af den divergerende regulering, som har fundet sted, henvises til bemærkningerne til forslaget § 2.

Til nr. 42

Det foreslås at bemyndige boligministeren til at fastsætte, hvilke udgifter til orientering af de af et forslag til beslutning berørte ejere, lejere m. fl. der kan anmeldes til 50 pct. refusion hos staten. Formålet hermed er at sikre, at der kun sker refusion af orienteringsudgifter, der direkte vedrører byfornyelsen, men det er ikke tanken at indskrænke den metodefrihed, der gives kommunerne i forslaget under nr. 13.

Vælger kommunen en anden fremgangsmåde end den i § 9, stk. 1, foreslåede, er det ikke hensigten at indskrænke kommunens adgang til at få refunderet udgifter til orientering mv. i forhold til de gældende muligheder for refusion af udgifter til udarbejdelse af § 9-redegørelse.

Til nr. 43-44

Kvalitetssikrings- og ansvarsreformen, herunder reglerne om dækning fra Byggeskadefonden vedrø-

rende byfornyelsesforanstaltninger, forudsætter, at bygningssejeren gennemfører en forsvarlig drift af de ombyggede ejendomme.

Den gældende lovs bestemmelser om Byggeskadefonden vedrørende byfornyelsesforanstaltninger i byfornyelseslovens kapitel VII a indeholder ikke en udtrykkelig bemyndigelse som i boligbyggeriloven til at udstede regler om drift af byggeriet. Spørgsmålet er ikke i sin tid omtalt i bemærkningerne til lovforslaget, men derimod i en række spørgsmålsbesvarelser til Folketingets Boligudvalg. Det er her tilkendegivet, at det er hensigten at udarbejde regler om, at drift og vedligehold skal ske systematisk og efter nærmere fastlagte planer (driftsmanualer), idet kravet om udarbejdelse af driftsplaner er forudsat i reformen.

I stk. 2, foreslås derfor præciseret, at bygherren skal stille fornødne krav til kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen, og at ejer skal udarbejde og følge en plan for drift og vedligehold for ombygningsarbejderne samt holde det ombyggede forsvarligt vedlige.

I stk. 3 foreslås klageadgang til byfornyelsesnævn/huslejenævn, såfremt ejeren ikke overholder drifts- og vedligeholdelsesplaner for ombygningsarbejderne.

Baggrunden for forslaget er at søge at sikre, at bygningssejeren opfylder sin vedligeholdelsespligt af den ombyggede ejendom i overensstemmelse med foreliggende drifts- og vedligeholdelsesplaner. Den foreslåede klageadgang vedrører alene spørgsmålet om overholdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner.

I overensstemmelse med byfornyelseslovens andre klagebestemmelser foreslås, at mindst ¼ af lejerne i ejendommen skal kunne indbringe sagen for byfornyelsesnævnet eller i ejendomme, hvor boligreguleringslovens regler om huslejeregulering gælder, for huslejenævnet. Det foreslås herudover, at beboerrepræsentanterne i ejendomme med beboerrepræsentation efter lejelovens regler kan indbringe sagen for byfornyelsesnævnet/huslejenævnet.

Herudover foreslås, at byfornyelsesnævn/huslejenævn – for at sikre overholdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner – kan pålægge ejeren at lade bestemte foranstaltninger udføre og herunder fastsætte en tidsfrist for gennemførelsen heraf. Har ejeren ikke inden for den fastsatte frist gennemført foranstaltningerne kan Byggeskadefonden endvidere lade de nævnte foranstaltninger udføre for ejerens regning. Det er således forudsat, at der ikke ydes offentlig støtte.

I stk. 5, foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1, 2 og 4 nævnte forhold.

Baggrunden for forslaget er navnlig, at Byggeskadefonden lægger overordentlig stor vægt på, at der åbnes mulighed for at udstede en bekendtgørelse, der klarlægger ejers forpligtelser i relation til vedligeholdelse og drift af ombyggede ejendomme samt dokumentation herfor. Byggeskadefonden finder, at en sådan bekendtgørelse vil kunne gøre det lettere for fonden at bevise, at skader, der skyldes manglende vedligeholdelse, ikke er omfattet af fondens dækningsområde.

Det er således hensigten, at udstede en bekendtgørelse, hvorefter kravene til bygningsdrift vil svare til dem, der i en bekendtgørelse er fastsat for private andelsboliger.

Efter en sådan bekendtgørelse vil kommunalbestyrelsen ved godkendelsen af den endelige anskaffelsessum ved byggeriets færdiggørelse skulle påse, at der foreligger en driftsplan. En sådan bekendtgørelse vil for arbejder efter byfornyelsesloven indebære, at kommunalbestyrelsen som vilkår for statsstøtte senest ved berigtigelse af ombygningsregnskab påser, at der foreligger en driftsplan. Det er ikke hensigten, at kommunalbestyrelsen skal godkende driftsplanen eller føre tilsyn med, at driftsplanen overholdes. Bestemmelsen indebærer ikke, at kommunalbestyrelsen bliver tilsynsmyndighed, for så vidt angår driften af byfornyeede ejendomme.

Det er Boligministeriets opfattelse, at et krav om udarbejdelse af en driftsplan kan motivere til bedre drift og vedligeholdelse af byfornyeede ejendomme, selvom der ikke skal føres tilsyn med, at planen overholdes.

Udstedelse af en bekendtgørelse med krav om en driftsplan bør følges op af en vejledning om drift af byfornyeede ejendomme.

Lejerens almindelige adgang til efter lejelovgivningens regler at indbringe spørgsmålet om eventuel manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten reguleres ikke af forslaget.

Til nr. 45

Efter de gældende regler kan der forekomme tilfælde, hvor grundlaget for beregning af bidrag til fonden reduceres, f.eks. som følge af tilskud efter anden lovgivning hvilket indebærer, at fondens dækningsområde ikke modsvarer de indbetalte bidrag.

Det foreslås derfor, at beregningsgrundlaget for indbetaling til fonden ændres, således at der skabes overensstemmelse mellem indbetalinger og fondens dækningsområde. Ved beregning af bidraget, skal der således ikke – som ved beregning af de støtteberettigede udgifter – ske fradrag for de i den gældende § 59, stk. 2, nr. 1 – 3, angivne beløb.

Det er en konsekvens heraf, at bidragspligten udvides til ligeledes at omfatte retableringsarbejder, i det omfang disse arbejder skal kvalitetssikres efter Byggestyrelsens cirkulære af 12. november 1986 om kvalitetssikring af byggearbejder. Kvalitetssikringscirkulærets § 1, stk. 2, angiver, at ombygningsarbejder skal kvalitetssikres, når disse gennemføres efter et projektmateriale og har et sådant omfang, at de i det væsentlige organiseres og afvikles som en byggesag.

Til nr. 46-48

Ændringerne er en konsekvens af forslaget under nr. 13.

Den gældende regel om, at udsendelse kan ske ved afgivelse af adresseløse forsendelser til omdeling, foreslås ophævet som led i en regelforenklung.

Det er ikke herved hensigten at afskære kommunalbestyrelsen fra at vælge denne udsendelsesform, hvis kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde skønner, at denne er hensigtsmæssig.

Til nr. 49

Det findes hensigtsmæssigt at skabe udtrykkelig hjemmel til, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler for den kommunale regnskabsaflæggelse og revision.

Det er hensigten at fastsætte nærmere regler svarende til reglerne for individuel boligstøtte, jf. bekendtgørelse nr. 616 af 8. juli 1992 om regnskabsaflæggelse og revision af kommunernes boligstøtte-regnskab.

Til nr. 50

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 51

Der foreslås etableret adgang til at afholde udgifter til forundersøgelser og afhjælpning af forurening på grunde, som den sanerende (kommune eller byfornyeselskab) har erhvervet efter saneringslovens bestemmelser, i det omfang de nævnte foranstaltninger vil medføre tab for den sanerende.

Til nr. 52

Det foreslås i stk. 20, at der åbnes mulighed for, at der i ejendomme, der er omfattet af en godkendt saneringsplan, kan foretages omprioritering, uden at dette medfører, at den løbende støtte i form af rentesikring bortfalder.

Forslaget skal ses på baggrund af, at det har været et udtalt ønske hos såvel private udlejere som private andelsboligforeninger at få mulighed for at udskif-

te højt forrentede realkreditlån med lån med en lavere ydelse.

Det foreslås derfor, at der skabes mulighed for, at ejere af ejendomme, der modtager rentesikring efter saneringsloven, kan omprioritere, således at beboerne efter aftrapningen af den offentlige støtte opnår lavest mulig egenbetaling, og hvor renten er på et sådant niveau, at staten opnår besparelser på udgiften til rentesikring.

Det overordnede princip for omprioritering af lån, hvortil der ydes rentesikring vil være, at omprioriteringslånets løbetid ikke må overstige de indfrielede låns restløbetid. Ved omprioriteringen må låntageren ikke opnå et kontantprovenu, men der kan til omprioriteringslånet lægges eventuelle kurstab og transaktionsomkostninger i forbindelse med omprioriteringen, såsom stempeludgifter, tinglysning, evt. nyt indskud m.v.

I tilfælde af omprioritering vil rentesikringen blive videreført efter de hidtil gældende regler. Dette indebærer, at støtten til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af det niveau for rentesikringens størrelse, som på grundlag af aftrapningen af rentesikringen er gældende på omprioriteringstidspunktet.

Efter forslaget overføres kommunegarantien til omprioriteringslånene, således at der ydes samme procentvise kommunale garanti som for de indfrielede lån. Overstiger restgælden på omprioriteringslånene de indfrielede låns restgæld som følge af kurstab, yder kommunalbestyrelsen således samme procentvise garanti for denne del af lånene.

Den foreslåede bestemmelse svarer i princippet til bestemmelserne om omprioritering i § 56 a i boligbyggeriloven.

I stk. 21 foreslås af hensyn til forbruget af administrative ressourcer, at der fastsættes et minimumsbeløb på 1.000 kr. årligt pr. ejendom som grænse for, hvad Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning på statskassens vegne skal udbetale til den enkelte rentesikringsmodtager.

Ad stk. 22 og 23

I forbindelse med gennemførelsen af ombygninger i henhold til saneringsloven kan kommunalbestyrelsen i henhold til saneringslovens § 47 a, stk. 1, yde garanti for byggelån, såfremt byggesagen ikke vil kunne gennemføres uden garanti.

Efter ombygningen skal byggelånet nedbringes med provenuet af et realkreditlån, eventuel saneringstabserstatning samt rentesikring. Rentesikringen udbetales i henhold til saneringslovens § 52, stk. 4, med tilbagevirkende kraft til skæringsdagen uden forrentning, idet der ikke er hjemmel hertil.

Realkreditlånet vil ofte ikke kunne hjemtages til nedbringelse af byggelånet før rentesikringen udbetales, idet ejeren ikke har likviditet til at betale ydelsen på lånet, før udbetaling af rentesikringen har fundet sted.

Efter kommunalbestyrelsens godkendelse af regnskabet, hjemtagelse af realkreditlån og udbetaling af rentesikring og saneringstabserstatning vil der imidlertid kunne restere en manko på byggelånet. Årsagen hertil er, at renten på byggelånet er højere end på realkreditlånet, og at denne rente i henhold til de gældende regler ikke er støtteberettiget og ikke efter ejendommens istandsættelse vil kunne finansieres med lån i ejendommen.

Da kommunalbestyrelsen som selvskyldnerkautionsist i et ikke ubetydeligt omfang har stillet garanti for byggelån, ses det i stigende grad, at disse garantier bliver aktive.

Staten dækker i henhold til saneringslovens § 54 b halvdelen af kommunernes tab på garantier.

Den foreslåede ændring betyder, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at det endelige kommunegaranterede realkreditlån til indfrielse af byggelånet kan rykke for optagelse af et lån til finansiering af byggelånsmancoen bestående af udgifter til midlertidig finansiering af statsstøtten fra ombygningens afslutning til støttens udbetaling.

Med den foreslåede ændring vil ejere af ejendomme omfattet af saneringsloven reelt blive stillet således, at udgifter til midlertidig finansiering af statsstøtten vil kunne finansieres med realkreditlån, såfremt kommunalbestyrelsen finder denne løsning nødvendig for at undgå, at kommunalbestyrelsens garantiforpligtigelse bliver aktiv.

Det kan til sammenligning nævnes, at byfornyeslovens bestemmelser tager højde for denne situation, således at ejere omfattet heraf ikke vil blive bragt i en lignende situation, da kommunalbestyrelsen ved regnskabsgodkendelsen skal indregne byggelånsrenter frem til det tidspunkt efter godkendelsen, hvor lånet forventes hjemtaget.

Forslaget vil som udgangspunkt ikke betyde kommunale og statslige merudgifter, idet ændringen har til formål at hindre, at allerede meddelte kommunale garantier (med statslig dækning af halvdelen heraf) bliver aktive. Eventuelle udgifter til dækning af garantiforpligtelser vil i de af forslaget omfattede tilfælde blive begrænset til garantiforpligtelsen på det endelige lån.

Forslaget er suppleret med et forslag om, at boligministeren bemyndiges til, at fastsætte bestemmelser om à conto udbetaling af rentesikring. Bemyndigelsen tænkes udnyttet til at fastsætte bestemmelser om à conto udbetaling af rentesikring så hurtigt som

muligt efter arbejdernes afslutning (skæringsdagen), hvilket vil sikre, at der i resterende saneringsager kan optages endeligt realkreditlån straks efter arbejdernes afslutning. Den omhandlede byggelånsman-ko vil herefter ikke forekomme.

Forslaget om å conto udbetaling af rentesikring svarer til de muligheder, der eksisterer i såvel saneringsloven som byfornyelsesloven om å conto udbe-taling af tabserstatninger.

Til § 2

Det foreslås i stk. 1, at bestemmelserne om ryk-ning for lån til finansiering af manglende udbetalt rentesikring i § 1, nr. 52, træder i kraft allerede 1. juli 1993.

Den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 41, skal rette op på den forskel, der er på reguleringen af grundydelsen (beboerbetalingen) på henholdsvis et indek-slån og et nominallån.

Det er foreslået, at grundydelsen på nominallånet fra 1. januar 1994 og fremover skal reguleres svaren-de til reguleringen af afdraget på et indeksslån.

Da der - utilsigtet - er sket en divergerende regule-ring af grundydelsen på nominallån og afdraget på indeksslån, foreslås det som en engangsforanstalt-ning, at der den 1. januar 1994 rettes op på den for-skel, som er opstået, ved at regulere grundydelsen på nominallån, således at den fuldt ud svarer til den re-gulering af afdraget på indeksslån, som har fundet sted.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990, som ændret senest ved lov nr. 1044 af 23. december 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 ændres »beboelsesejendomme« til: »beboelsesbygninger«.

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

- 1) bygningerne 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 u hensigtsmæssige trafikforhold m.v.

2. I § 3, stk. 1, 1. pkt., ændres »beboelsesejendom« til: »beboelsesbygning«, og i nr. 7 ændres »Ejendommen« til: »Boligerne«.

3. § 3, stk. 2, sidste pkt., affattes således:

»Undtaget herfra er beslutninger om tilvejebringelse af nødvendige udendørs fællesarealer for en eller flere ejendomme, jf. § 7, stk. 1, nr. 7, litra a.«.

4. § 3, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ud over de normer, som er fastsat i stk. 1 eller fastsættes efter stk. 3, kan boligministeren fastsætte normer samt regler for normernes anvendelse med henblik på:

- 1) Begrænsning af bygningens ressourceforbrug.
- 2) Gennemførelse af miljøforanstaltninger.

3) At gøre lejligheder egnede for ældre og personer med handicap.«.

§ 3. En beboelsesejendom må for at være tidssvarende i det væsentlige opfylde følgende kvalitetsnormer:

- 1) Bygningen skal yde tilfredsstillende sikkerhed mod ulykker, herunder brand, idet den i konstruktiv henseende samt med hensyn til el- og gasinstallationer skal være i forsvarlig stand.
 - 2) Bygningens tagdækning, vinduer, døre og øvrige facadedele skal være tætte og i god stand.
 - 3) Facadebehandling og andre udvendige arbejder skal være foretaget under hensyntagen til opretholdelse eller forbedring af bygningen og bygningens forhold til den omliggende bebyggelse og til friarealet omkring bygningen.
 - 4) Bygningen skal have sædvanlige tidssvarende opvarmningsmuligheder, og energiforbruget skal være søgt begrænset gennem energibesparende foranstaltninger.
 - 5) Bygningens sanitære forhold, indeklima, lydisolering og dagslysforhold skal have en tidssvarende tilfredsstillende kvalitet.
 - 6) Boligens indretning skal opfylde bygge Lovgivningens bestemmelser herom.¹⁾
 - 7) Ejendommen skal have tilfredsstillende udendørs opholdsarealer.
- Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning om gennemførelse af foranstaltninger omfattet af stk. 1, såfremt sundheds- og brandfarlige forhold, jf. § 70, er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse hermed. Undtaget herfra er beslutninger om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer for flere ejendomme, jf. § 7.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om de i stk. 1 omhandlede overordnede kvalitetsnormer samt om en prioriteret rækkefølge for kvalitetsnormernes opfyldelse.

Stk. 4. Ud over de normer, som er fastsat i stk. 1 og 2 eller fastsættes efter stk. 3, kan boligministeren fastsætte normer samt regler for normernes anvendelse med henblik på at gøre lejligheder egnede for ældre og personer med handicap.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ældre og personer med handicap har fortrinsret til lejligheder, for hvilke der er udført foranstaltninger efter stk. 4. Fortrinsretten tilsidesætter ikke rettigheder, som tidligere beboere har til at vende tilbage til ejendommen, jf. dog § 14, stk. 3. Fortrinsretten, som skal respekteres af alle indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet, sikres ved tinglyst deklaration, som kun kan aflyses med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Stk. 6. Der kan ikke i henhold til kap. II eller III kræves gennemført videregående foranstaltninger end fastsat i de normer og bestemmelser, der er nævnt i stk. 1 og 2 eller fastsat i medfør af stk. 3 og 4.

5. I § 5, *stk. 1*, udgår: », jf. dog § 7 b«.

6. I § 5, *stk. 3, 2. pkt.*, ændres »§ 9, stk. 1, har offentliggjort en redegørelse m. v.« til: »§ 9, stk. 2, har offentliggjort et forslag til beslutning«.

§ 5. Fornyelse af utidssvarende byområder med forbedringer af bebyggelsen og bygnin- gernes og boligernes omgivelser, herunder ved nedrivninger, foretages efter reglerne i kap. II, jf. dog § 7 b.

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 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 § 33, stk. 2, har orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom, kan kommunalbestyrelsen kun anvende bestem-

melserne i kap. VIII, såfremt fortsat beboelse eller ophold i de pågældende boliger eller lokaler frembyder nærliggende fare for brugere, jf. § 73, stk. 2.

Stk. 4. Uanset stk. 3, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen anvende bestemmelserne i kap. VIII, såfremt der 3 år efter offentliggørelsen i medfør af § 9, stk. 1, orienteringen i medfør af § 33, stk. 2, eller 5 år efter et forbud i medfør af § 12, stk. 3, ikke er vedtaget en beslutning efter kap. II eller kap. III, der omfatter den omhandlede ejendom, og ejendommen ikke længere påregnes omfattet af en sådan beslutning.

7. I § 6, *1. pkt.*, ændres » lov om kommuneplanlægning« til: » lov om planlægning«.

§ 6. Bestemmelserne i kap. II og III kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om kommuneplanlægning. 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 tidssvarende.

8. § 7, *stk. 1*, affattes således:

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

- 1) forbedring af utidssvarende beboelse, jf. § 3,
- 2) ombygning af privat erhverv til beboelse i bygninger, der indeholder såvel utidssvarende beboelse som erhverv, når særlige hensyn taler herfor, og såfremt erhvervsdelen er af begrænset omfang, og der ikke herved sker en forringelse af områdets servicefunktioner. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygnings utidssvarende beboelse, jf. § 3,
- 3) ombygning af privat erhverv til beboelse, såfremt erhvervet er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket, og såfremt bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme,
- 4) forbedring af bygninger, herunder bygninger, der ikke indeholder beboelse, såfremt

foranstaltningerne sker af hensyn til den umiddelbart tilgræn sende beboelse. Foranstaltningerne kan sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-4. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens eventuelle utidssvarende beboelse, jf. § 3,

- 5) etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der overvejende indeholder utidssvarende beboelse. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens utidssvarende beboelse, jf. § 3,
- 6) nedrivning helt eller delvis af utidssvarende bebyggelse. Ved beslutning efter denne bestemmelse kan der foretages tilpasning af den resterende bebyggelse,
- 7) foranstaltninger, der i øvrigt skal træffes for at gøre beboelsen tidssvarende, såsom
 - a) tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og fællesanlæg for en eller flere ejendomme,
 - b) sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.«.

9. I § 7 indsættes efter *stk. 1* som nye stykker:

»*Stk. 2. Stk. 1, nr. 4 og 6, finder ikke anvendelse på bygninger, der ikke indeholder beboelse, og som er offentligt ejede, samt private bygninger der ikke indeholder beboelse, og hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, jf. dog stk. 3.*

Stk. 3. Boligministeren kan uanset bestemmelserne i stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2 som led i en byfornyelsesbeslutning godkende ombygning til beboelse samt nedrivning af bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om gennemførelse og godkendelse af ombygning i henhold til stk. 2-3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om opdeling af store beboelsesejendomme og indretning af mindre lejligheder, hvis gennemførelsen af foranstaltninger efter § 3 vil medføre, at lejligheden forbliver uhensigtsmæssig stor.«.

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 6-9.

§ 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 beboelsesejendomme fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpningen ikke kan påbydes efter anden lovgivning,
 - 3) forbedring af utidssvarende beboelsesejendomme, jf. § 3,
 - 4) ombygning af erhverv til beboelse i ejendomme, der indeholder såvel beboelse som erhverv, når særlige hensyn taler herfor, og såfremt erhvervsdelen er af begrænset omfang, og der ikke herved sker en forringelse af områdets servicefunktioner,
 - 5) ombygning af erhvervsejendomme til beboelse, såfremt erhvervet er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket, og såfremt bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget til boliger,
 - 6) forbedringer af ejendomme, der ikke indeholder beboelse. Forbedringerne kan sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, nr. 1-4 og 7,
 - 7) foranstaltninger, der i øvrigt skal træffes for at gøre området eller bebyggelsen tidssvarende, såsom
 - a) tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og fællesanlæg for flere ejendomme,
 - b) sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.
- — —

10. I § 7 a, stk. 3, 1., ændres » det materiale, der er nævnt i § 10, stk. 2, 2. pkt.« til: »det materiale, der er nævnt i § 9, stk. 3, 2. pkt.«, og 2. pkt. ophæves.

§ 7 a.

— — —

Stk. 3. Inden der træffes beslutning om afståelse efter stk. 1, skal kommunalbestyrelsen orienterede de ejere og lejere, der vil blive berørt af den planlagte nedrivning, herom, ledsaget af det materiale, der er nævnt i § 10, stk. 2, 2. påkt. Bestemmelsen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

— — —

11. § 7 b ophæves.

§ 7 b. I forbindelse med boligministerens tildeling til kommunalbestyrelsen af rammer for offentlig støtte i medfør af § 67, stk. 2, kan boligministeren fastsætte en andel, inden for hvilken kommunalbestyrelsen i områder som angivet i § 2 kan beslutte at søge gennemført boligforbedringer efter kapitel III.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, hvis den skønner, at beslutningen ikke vil stide imod en kommende byfornyelsesbeslutning.

12. § 8, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves og i stedet indsættes:

»Kommunalbestyrelsen kan dog såvel i som uden for områder som angivet i § 2 beslutte at søge gennemført boligforbedringer efter kap. III. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter 2. pkt., hvis den skønner, at beslutningen ikke vil stride mod en kommende byfornyelsesbeslutning.«

§ 8. Kommuner, hvor der findes områder med behov for byfornyelse efter § 7, skal kommunalbestyrelsen inden for de rammer for offentlig støtte, som kommunalbestyrelsen har til rådighed, jf. § 67, efter vurdering af behovet for fornyelse i disse områder i sammenhæng med behovet for forbedringer i andre områder, jf. kap. III, i almindelighed søge forbedring af byfornyelsesområderne gennemført forud for forbedringer efter kap. III. Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte, at den efter § 7 b fastsatte andel af kommunens ramme for offentlig støtte helt eller delvis kan anvendes til boligforbedringer efter kapitel III.

— — —

13. § 9 affattes således:

»§ 9. Kommunalbestyrelsen skal mindst 8 uger inden, den offentliggør et forslag til beslutning efter § 7, orientere de ejere og lejere, der inden for det pågældende område forventes at ville blive berørt af forslaget. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at kommunalbestyrelsen påtænker at udarbejde forslag til beslutning efter § 7 samt oplysning om, at der kan fremsættes forslag inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen, efter udløbet af den i medfør af stk. 1 fastsatte frist har

udarbejdet et forslag til beslutning efter § 7, skal den offentliggøre forslaget.

Stk. 3. Samtidig med offentliggørelsen efter stk. 2 skal kommunalbestyrelsen give de berørte ejere og lejere en sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. samt registreringsmateriale for den enkelte ejendom.

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 8 uger.

Stk. 5. Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening vedrørende det udarbejdede forslag til beslutning tilført kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, kan kræve, at kommunalbestyrelsen samtidig offentliggør og udsender, jf. stk. 3, det pågældende medlems afvigende mening og en af medlemmet affattet kort begrundelse herfor.

Stk. 6. Hvis der i henhold til den i stk. 4 fastsatte frist rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen træffe beslutning efter § 7. Hvis kommunalbestyrelsen vil foretage ændringer i forslaget, som på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsen ikke træffe beslutning efter § 7, 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 efter reglerne i stk. 2-5.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan tidligst træffe beslutning efter § 7 efter udløbet af de frister, der er nævnt i stk. 4 og 6.

Stk. 8. Ved beregningen af de efter stk. 4 og 6 fastsatte frister bortses fra juli måned.

Stk. 9. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal offentliggøres efter stk. 1 – 3 .«.

§ 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 ejendommers byggemåde og indretning samt en beskrivelse af de byfornyelses- og andre planlægningsmæssige problemer, som området frembyder, oplysning om de påtænkte principper for tilvejebringelse af erstatningsboliger 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 af postvæsenet af adreseløse 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 8 uger.

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.

Stk. 4. Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening vedrørende det udarbejdede forslag til beslutning tilført kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, kan kræve, at kommunalbestyrelsen samtidig offentliggør det pågældende medlems afvigende mening og en af medlemmet affattet kort begrundelse herfor.

Stk. 5. Samtidig med offentliggørelsen efter stk. 3 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, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. og af en eventuel mindretalsudtalelse efter stk. 4. Reglen i stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Hvis en sammenslutning af lejere eller ejere, inden udløbet af den i henhold til stk. 2 fastsatte frist, har anfægtet de af kommunalbestyrelsen opstillede retningslinjer og selv har opstillet

alternative retningslinjer, skal disse medtages i kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget.

Stk. 6. Det i stk. 3 og 5 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 8 uger.

Stk. 7. Hvis der i henhold til den i stk. 6 fastsatte frist rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst træffe beslutning efter § 7, stk. 1, 4 uger 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. 3-6.

Stk. 8. Efter udløbet af den efter stk. 6, eventuelt stk. 7, fastsatte frist kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning efter § 7, stk. 1.

Stk. 9. Ved beregningen af de efter stk. 2 og 6 fastsatte frister bortset fra juli måned.

Stk. 10. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om offentliggørelse og udsendelse efter stk. 1-6.

14. I § 10 udgår i *stk. 1* »efter regler, der fastsættes af boligministeren«, som 2. *pkt.* indsættes: »Boligministeren fastsætter nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal bekendtgøres efter stk. 1.«, og *stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* Samtidig med bekendtgørelse efter stk. 1 underretter kommunalbestyrelsen ejerne og lejerne om beslutningen i de ejendomme, der er omfattet af denne. Beslutningen skal være ledsaget af oplysning om, hvilke ejendomme eller dele af ejendomme kommunalbestyrelsen skal råde over af hensyn til beslutningens gennemførelse.«.

§ 10. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning i henhold til § 7, stk. 1, skal beslut-

ningen 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. Beslutningen 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 og boligindskud m.v. § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

15. I § 11, stk. 1, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

16. I § 11, stk. 2, ændres » § 9, stk. 5« til: » § 9, stk. 2«.

§ 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.

Stk. 2. Fremgår det af kommunalbestyrelsens orientering i medfør af § 9, stk. 5, 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.

17. I § 13 ændres »stk. 4« til: »stk. 8«.

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

18. I § 14, stk. 1, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

§ 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, jf. § 7, stk. 3, nr. 1. Det samme gælder private rettigheder over de pågældende ejendomme.

19. § 15, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Reglerne om tilbudspligt i lov om leje finder ikke anvendelse indtil 2 år efter, at lejerne har afslået at overtage ejendommen i medfør af § 14, stk. 4, såfremt ejendommen overdrages til en købesum, der er den samme eller større end den, der er tilbudt lejerne efter § 14, stk. 5.«.

§ 15.

— — —

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 eller som boliger for ældre og personer med handicap, kan boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen afhændes til de i § 16, stk. 2 og 3, nævnte institutioner med henblik på anvendelse til ungdomsboliger eller boliger for ældre og personer med handicap.

— — —

20. I § 19, stk. 1, ændres »§ 10, stk. 2« til: »§ 9, stk. 3«.

21. § 19, stk. 2, 2. pkt., ophæves.

§ 19. I det omfang de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsens beslutning omfatter, kan udføres af ejeren af en enkelt ejendom, skal kommunalbestyrelsen opfordre ejeren til inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist at fremkomme med et projekt til udførelse af foranstaltningerne. Meddelelsen skal ledsages af det materiale, der er nævnt i § 10, stk. 2. Ved udlejningsejendomme skla meddelelsen endvidere indeholde oplysning om reglerne i § 19, stk. 3-6, og ved andre ejendomme om reglerne i § 19 a og § 19 b.

Stk. 2. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

— — —

22. § 21, stk. 2, sidste pkt., ophæves.

§ 21.

— — —

Stk. 2. Samtidig med underretningen til ejere og panthavere efter stk. 1 skal lejerne i udlejningsejendomme underrettes om de meddelte påbud, 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. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

— — —

23. I § 24, *stk. 1*, udgår: »7 b,«.

24. I § 24, *stk. 2*, ændres »stk. 3« til: »stk. 7«.

§ 24. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 7, 7 a, 7 b, 12-13, 14, stk. 4-9, 19, stk. 3-5, 19 a, 19 b, 20, 22, stk. 1-2, og § 23 kan efter ejeren eller mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning om gennemførelse af et forbedringsprojekt for en ejendom, som det efter en byfornyelsesbeslutning er nødvendigt at råde over, jf. § 7, stk. 3, nr. 1, kan af mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der berøres af beslutningen indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 4.

— — —

25. I § 25 ændres i *stk. 1* »stk. 3, nr. 3« til: »stk. 7, nr. 3«, »§ 10, stk. 2,« ændres til: »§ 9, stk. 3,«, og *stk. 2, 2. pkt.* ophæves.

§ 25. I det omfang de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsens beslutning omfatter, forudsætter fælles gennemførelse af flere ejere, jf. § 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 § 10, 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. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

— — —

26. I § 26 ændres i *stk. 1* »stk. 3« til: »stk. 7«, og *stk. 2, 2. pkt.* ophæves.

§ 26. Såfremt ejerne ikke har indsendt et forslag til gennemførelsesprojekt inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, jf. § 25, stk. 1, udarbejder kommunalbestyrelsen forslaget. Det samme gælder, når de af kommunalbestyrelsens beslutning omfattede foranstaltninger skal gennemføres af kommunalbestyrelsen for ejernes regning, jf. § 7, stk. 3, nr. 3) a). Forslaget skal udarbejdes inden en passende frist.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter om forslaget som angivet i § 19, stk. 3, 1. og 3. pkt., og stk. 4. Reglen i § 9, stk. 1, 3. 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.

27. I § 31b, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres » § 5, stk. 3, § 9, stk. 1 og 2, § 56, stk. 2, nr. 1, og § 56, stk. 4« til: »§ 5, stk. 3, § 9, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2 og 3, § 47, stk. 3, § 56, stk. 2, nr. 1, og § 56, stk. 4, når ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller i ejendomme efter § 19 b mindst halvdelen af beboerne skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornyelsesbeslutning«.

28. § 31b, *stk. 2*, ophæves, og i *stk. 3*, der bliver *stk. 2*, ændres »stk. 2« to steder til: »stk. 1«.

§ 31 b. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en byfornyelsesbeslutning om fællesarealer for flere ejendomme kan undtages fra reglerne i § 5, stk. 3, § 9, stk. 1 og 2, § 56, stk. 2, nr. 1, og § 56, stk. 4. det er en betingelse herfor, at byfornyelsesbeslutningen alene omfatter omlægning af gårdspladser, fjernelse eller flytning af hegn og plankeværker og nedrivning af bebyggelse, hvis værdi er ringe i forhold til værdien af den samlede bebyggelse på de ejendomme, der omfattes af beslutningen, samt anlæg af nye fællesarealer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 kan yderligere undtages fra reglerne i § 9, stk. 3-10, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2, og §

47, stk. 3, når ejerne og og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller, i ejendomme efter § 19 b, mindst halvdelen af beboerne skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornyelsesbeslutning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, jf. stk. 2, kan yderligere undtages fra reglerne i §§ 25-27 bortset fra § 25, stk. 3 og stk. 4, nr. 1-3, såfremt:

- 1) accepten efter stk. 2 er ledsaget af et forslag til gennemførelsesprojekt, der indeholder de i § 25, stk. 3 og stk. 4, nr. 1-3, nævnte bestemmelser og oplysninger, og
- 2) ejerne har underrettet kommunalbestyrelsen om eventuelle skriftligt fremsatte indsigelser mod projektet.

29. I § 32, stk. 1, 1. pkt., udgår »bygningens og«, efter *1. pkt.* indsættes:

»Foranstaltninger for den del af bygningen, som ikke indeholder beboelse, kan, i det omfang foranstaltningen sker af hensyn til beboelsen, tage sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 1, nr. 1-4.,« og i *sidste pkt.* udgår: »§ 7 b og«.

30. I § 32, stk. 2, ændres »nr. 4 og 5, og § 7, stk. 2,« til: »nr. 2, 3, 5 og 7, og § 7, stk. 2, 5 og 6,«.

§ 32. I områder, hvor der ikke er behov for at træffe beslutning om byfornyelse efter reglerne i kap. II, kan kommunalbestyrelsen for ejendomme med tidssvarende beboelse, som kommunalbestyrelsen påregner bevaret og anvendt helt eller delvis til beboelse, som kommunalbestyrelsen 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 inden for nærmere angivne områder i kommunen. Beslutningen kan træffes, når de i § 7 b og § 8, stk. 1-3, nævnte betingelser er opfyldt.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 7, stk. 1, nr. 4 og 5, og § 7, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

31. § 33, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet forslag til beslutning efter § 32, stk. 1, skal den offentliggøre forslaget. Samtidig med offentliggørelsen efter *1. pkt.* skal kommunal-

bestyrelsen give de berørte ejere og lejere en sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal være ledsaget af forslaget, oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v., samt registermateriale for den enkelte ejendom.«.

32. I § 33, stk. 5, ændres »stk. 9« til: »stk. 8«.

§ 33. Kommunalbestyrelsens beslutning efter § 32 kan omfatte en enkelt ejendom, såfremt ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder kommunalbestyrelsen herom.

Stk. 2. Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet forslag til beslutning efter § 32, stk. 1, skal den orientere offentligheden herom efter regler, der fastsættes af boligministeren. Samtidig med offentliggørelsen af forslaget skal kommunalbestyrelsen udsende forslaget 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. De berørte skal tillige gøres bekendt med reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Endvidere skal ejerne og lejerne for hver enkelt ejendoms vedkommende gøres bekendt med det foreliggende registreringsmateriale for ejendommen. Bestemmelsen i § 9, stk. 1, 3 pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Det materiale, der er nævnt i stk. 2, skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelser mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være på mindst 8 uger.

Stk. 4. Er der fremsat indsigelser eller ændringsforslag inden for den frist, der er fastsat af kommunalbestyrelsen efter stk. 3, kan kommunalbestyrelsen tidligst træffe beslutning efter § 32, stk. 1, 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Stk. 5. Bestemmelserne i § 9, stk. 9, § 10, § 12 og §§ 19-24 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens beslutninger for enkelte ejendomme, jf. stk. 1, herunder regler om, at sådanne beslutninger

helt eller delvis kan undtages fra bestemmelserne i stk. 2-5.

33. I § 40, stk. 2, ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

§ 40.

Stk. 2. Såfremt en lejer af erhvervslokaler, der skal rømmes efter § 36, selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages, forinden det fastsatte tidspunkt for rømningen af de hidtidige lokaler, kan kommunalbestyrelsen, ved sanering den sanerende, 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, § 33, stk. 2, eller i lov om sanering § 9 a, nævnte tidspunkt for offentliggørelse og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

34. I § 47, stk. 3, ændres »stk. 3« til: »stk. 2«.

§ 47.

Stk. 3. Tilskuddet kan tidligst ydes fra det tidspunkt for offentliggørelse, der er nævnt i § 9, stk. 3, og § 33, stk. 2, i denne lov eller i § 9 a i lov om sanering, af en vedtaget saneringsplan.

35. I § 48 indsættes som *stk. 4*:

»Stk. 4. Boligministeren kan tillade, at et godkendt byfornylseselskab udøver accessorisk virksomhed, herunder virksomhed i et andet land.«

36. I § 56, stk. 2, nr. 1, ændres »§ 9, stk. 1, er offentliggjort en redegørelse m.v.« til: »§ 9, stk. 2, er offentliggjort et forslag til beslutning«.

§ 56.

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 § 33, stk. 2, er orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom.

37. I § 57, *stk. 1*, indsættes efter »påbud om«: », udgifter til etablering af friarealer, udgifter til orientering efter § 9, stk. 1, bidrag til byggeskedefond, jf. § 69 d, samt særlige udgifter til beboermedvirken«.

§ 57. Udgifter til byfornyelse i form af erstatning og godtgørelse til ejere og lejere, udgifter ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder tilvejebringelse af erstatningsboliger, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om, afholdes af kommunen. Endvidere afholder kommunen de i henhold til kap. V godkendte byfornylseselskabers eller de af kommunen antagne rådgiveres 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.

Stk. 3. Kommunen godtgør husstande som nævnt i § 38, stk. 1, 2. pkt., som har anmodet om at få, men ikke har fået anvist en erstatningsbolig inden 3 måneder efter det tidspunkt, hvor den forhøjede boligudgift første gang skal betales, den del af forhøjelsen, der overstiger 80 kr. pr. m² bruttoetageareal. Godtgørelsen kan højst ydes i 2 år efter det tidspunkt, hvor den forhøjede boligudgift første gang skal betales.

38. I § 58, *stk. 1*, indsættes som 2. pkt.:

»Såfremt en privat udlejningsejendom er ejet af et aktieselskab, et anpartsselskab el. lign. kan kommunalbestyrelsen som betingelse for at yde garanti stille krav om, at selskabets hovedaktionær eller andre personer, der har en bestemmende indflydelse på selskabet, hæfter personligt for de i § 59, stk. 4, nævnte lån.«

Bilag til f. t. l. vedr. byfornyelse og boligforbedring

39. 1 § 58 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder om størrelsen af garantien.«

§ 58. Til finansiering af udgifter til forbedringsarbejder efter loven kan kommunalbestyrelsen yde garanti for byggelån samt yde garanti for senere lån som nævnt i § 59, stk. 3 og stk. 4, i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Stk. 2. Garanti for byggelån efter stk. 1 ydes til de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejder, jf. § 59, stk. 2.

40. § 59, *stk. 1, sidste pkt.*, ophæves.

§ 59. Kommunalbestyrelsen kan inden for en ramme, der fastsættes af boligministeren, jf. § 67, give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering 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 støtte dertil. Det samme gælder forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til kommunalbestyrelsens beslutning efter kap. II eller III. støtte ydes til de støtteberettigede udgifter, såfremt disse overstiger et beløb svarende til det mindste låneprovener for realkreditlån.

— — —

41. § 59 b, *stk. 3 og 4*, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 3.* Ydelsesbidraget som nævnt i stk. 1 aftrappes ved, at grundydelsen reguleres efter 2.-6. pkt. Reguleringen begynder på tidspunktet for nominallånets udbetaling. Grundydelsen forhøjes to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne opgjort efter det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens ar-

bejdere for den foregående maj henholdsvis november måned, forhøjes grundydelsen dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks. Falder timelønsindekset, reguleres grundydelsen efter dette indeks. Grundydelsen nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.«

§ 59 b.

— — —

Stk. 3. Ydelsesbidraget aftrappes hvert år 1. januar og 1. juli, ved at den grundydelse, der er nævnt i stk. 1, reguleres efter 2.-4. pkt. og stk. 4. reguleringen begynder på tidspunktet for lånets udbetaling. Reguleringen foretages på grundlag af 75 pct. af den halvårslige procentvise ændring i priserne udregnet på grundlag af det af Danmarks statistik offentliggjorte nettoprisindeks. Reguleringen pr. 1. januar foretages på grundlag af nettoprisindekset for den foregående maj måned og reguleringen pr. 1. juli på grundlag af nettoprisindekset for den foregående november måned.

Stk. 4. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne ifølge det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere, reguleres grundydelsen dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks. Reguleringen pr. 1. januar foretages i så fald på grundlag af timelønsindekset for den foregående maj måned og reguleringen pr. 1. juli på grundlag af timelønsindekset for den foregående november måned. sker der fald i begge indekser, reguleres grundydelsen efter det indeks, der falder mest.

42. § 66, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* De udgifter, som kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, samt tab på garantier for lån efter § 58 refunderes af staten med 50 pct. Boligministeren fastsætter dog nærmere regler om, hvilke udgifter til orientering af beboerne efter § 9, stk. 1, staten refunderer efter 1. pkt. «.

§ 66.

— — —

Stk. 3. De udgifter, kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, bistand til beboermedvirken ved byfornyelse, bidrag til byggeskadefond, jf. § 69 d, samt tab på garantier for lån efter § 58, refunderes af staten med 50 pct.

43. I § 69 b, indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»*Stk. 2.* Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitets sikring i forbindelse med ombygningen. Ejer skal udarbejde og følge en plan for drift og vedligehold for de gennemførte ombygningsarbejder samt holde det ombyggede forsvarligt vedlige.

Stk. 3. Uenighed om bygnings ejerens opfyldelse af den i stk. 2 nævnte plan kan af mindst ¼ af lejerne og i ejendomme med beboerrepræsentation efter lejeloven af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for byfornyelsesnævnet, medmindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald skal indbringelse ske for huslejenævnet. Nævnet kan pålægge ejeren at lade bestemte foranstaltninger udføre og fastsætte nærmere vilkår herfor, herunder fastsætte en tidsfrist for den enkelte foranstaltning gennemførelse. Har ejeren ikke inden for den fastsatte frist gennemført foranstaltningerne, kan Byggeskadefonden lade disse gennemføre for ejerens regning.«.

Stk. 2 – 4 bliver herefter stk. 4 – 6.

44. § 69 b, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»*Stk. 5.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1 – 3 nævnte forhold.«.

§ 69 b. Bygherren skal foranledige, at der foretages en registrering af bygningens tilstand, inden ombygningen påbegyndes.

Stk. 2. Fonden skal med henblik på at vurdere ejendommens tilstand og registrere eventuelle skader inden udløbet af en periode på 5 år efter ombygningsarbejdets aflevering forestå og afholde udgiften ved gennemførelse af et eftersyn (5-års-eftersyn).

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om registrering og 5-års-eftersyn, jf. stk. 1 og 2.

Stk. 4. Ejeren og bygherren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning, der er nødvendig for fondens administration af reglerne i dette kapitel.

45. § 69 d, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Bidrag til fonden udgør 1 pct. af de godkendte ombygningsudgifter.«.

§ 69. d. Bidrag til fonden udgør 1 pct. af de ombygningsudgifter, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte i medfør af denne lov. Bidraget indbetales af kommunen til fonden, når ombygningsregnskabet er godkendt.

46. § 72, stk. 3, 2. pkt., ophæves.

§ 72.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 76, og om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af påbuddet, skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

47. § 73, stk. 3, 4. pkt., ophæves.

§ 73.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 76, 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. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

48. § 75, stk. 5, 3. pkt., ophæves.

§ 75.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1-4 skal meddeles ejeren

skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 76. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne. § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

— — —

49. I § 85 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.«.

50. I § 87, stk. 1, ændres »stk. 12« til: »stk. 11«.

§ 87. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantningsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 22, stk. 2, § 30, stk. 1, § 30 a, § 33, stk. 5, jf. § 22, § 72, stk. 4, § 73, stk. 12, og § 74, stk. 6, 2. pkt., har udredet forskudsvis. beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

— — —

51. I § 90, stk. 12, 2. pkt., indsættes efter »udgifter«: », samt på udgifter til undersøgelse og afhjælpning af jordforurening vedrørende ejendomme erhvervet med lån ydet i henhold til §§ 47-49 i lov om sanering i det omfang disse foranstaltninger vil medføre tab for den sanerende«.

§ 90.

— — —

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan afholde udgifter til dækning af tab ved afhændelse af ejendomme, hvortil der efter § 47, stk. 1, nr. 2, i lov om sanering er ydet lån, og kan medtage sådanne udgifter i udgifterne til byfornyelse, jf. § 57. Efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan boligministeren endvidere godkende, at bestemmelsen i 1. pkt. finder anvendelse på tab ved afhændelse af ejendomme som nævnt i § 47, stk. 1, nr. 3, i lov om sanering og på de i § 47, stk. 1, nr. 4, i samme lov nævnte udgifter. stk. 11, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere godtgøre udgifter, afholdt af godkendte sanerings- eller byfornyselselskaber til forberedelse af sanering eller byfornyelse, vedrørende områder, hvor kommunalbestyrelsen vedtager en byfornysels- eller boligforbedringsbe-

slutning, og medtage disse udgifter i udgifterne til byfornyelse, jf. § 57.

— — —

52. I § 90 indsættes efter stk. 19 som nye stykker:

»Stk. 20. Lån ydet til ejendomme, der er omfattet af en godkendt saneringsplan, hvortil der ydes rentesikring efter lov om sanering, kan omprioriteres. Ved en omprioritering må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Låntageren kan ikke optage omprioriteringslån med en restløbetid, som overstiger restløbetiden på det indfrieede lån. Efter en omprioritering videreføres rentesikringen, jf. § 52 i lov om sanering, efter de hidtil gældende regler, således at rentesikringen til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den basisrente, som er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af rentesikringen til de indfrieede lån. Efter en omprioritering overføres den kommunale garanti til omprioriteringslånet. For omprioriteringslånet ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i 1.-6. pkt.

Stk. 21. Er det beregnede rentesikringsbeløb efter § 52 i lov om sanering mindre end 1.000 kr. årligt, kommer det ikke til udbetaling.

Stk. 22. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at lån omfattet af § 47 a, stk. 1, i lov om sanering kan rykke for lån til finansiering af ejerens udgifter til finansiering af statsstøtten i perioden fra ombygningens afslutning til støttens udbetaling, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, med mindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Det er en betingelse for kommunalbestyrelsens tilladelse, at det i 1. pkt. nævnte lån til finansiering af statsstøtten forrentes med en årlig rente, der på tidspunktet for lånets optagelse ikke overstiger markedrenten for sædvanlige lån i realkreditinstitutterne til ombygnings- og forbedringsarbejder i udlejningsejendomme.

Stk. 23. Boligministeren kan fastsætte bestemmelser om à conto-udbetaling af rentesikring efter lov om sanering.«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 1993. Dog træder § 90, stk. 22 og 23, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 55, i kraft den 1. juli 1993.

Stk. 2. Ud over den regulering, der er nævnt i lov om byfornyelse og boligforbed-

ring § 59 b, stk. 3, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 41, reguleres grundydelsen den 1. januar 1994 med et beløb, der svarer til forskellen mellem grundydelsen reguleret efter § 59 b, stk. 3 og 4, og grundydelsen reguleret efter § 59 b, stk. 3, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 41.

Bilag 2**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om byfornyelse og boligforbedring***Folketingsåret 1979-80.*

Sp. 6039, 6600, 10352 og 10610.

A. 3835, B. 945, B. 1227, 1531, C. 587.

Ikke indstillet til kongelig stadfæstelse.

Folketingsåret 1981-82.

Sp. 372, 611, 7749 og 8749.

A. 855, B. 1207, C. 611.

Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovtidende nr. 300).

Folketingsåret 1982-83.

Sp. 4738, 5508, 8037 og 8523.

A. 2225, B. 1051, C. 291.

Loven stadfæstet 13. april 1983 (Lovtidende nr. 139).

Folketingsåret 1984-85.

Sp. 6712, 7311, 10770 og 11073.

A. 3825, B. 1725, C. 593.

Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 246).

Folketingsåret 1985-86.

Sp. 5967, 6660, 12148, 12502.

A. 3693, B. 1979, C. 1031.

Loven stadfæstet 4. juni 1986 (Lovtidende nr. 299).

Folketingsåret 1986-87.

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

A. 4743, B. 2105, C. 735.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 377).

Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.

A. 2345, B. 1795, 2343, C. 723.

Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 379).

Folketingsåret 1988-89.

Sp. 1912, 2667, 7494, 7834.

A. 2685, B. 791, C. 639.

Loven stadfæstet 29. marts 1989 (Lovtidende nr. 192).

Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

A. 3859, B. 1229, 1437, C. 855.

Loven stadfæstet 24. maj 1989 (Lovtidende nr. 322).

Folketingsåret 1989-90.

Sp. 2851, 3198, 3458 og 4051.

A. 2325, B. 197, B. 451, C. 233.

Loven stadfæstet 20. december 1989 (Lovtidende nr. 843).

Sp. 1989, 2790, 8314 og 8734.

A. 1795, B. 665, 771, C. 461.

Loven stadfæstet 2. maj 1990 (Lovtidende nr. 269).

Sp. 6580, 7461.

A. 4945, B. 1893.

Beslutningsforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91.

Sp. 1266, 1643.

A. 1681.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91, 2. samling.

Sp. 200, 865, 4076, 4234.

A. 861, B. 283, C. 245.

Loven stadfæstet 8. maj 1991 (Lovtidende nr. 274).

Sp. 5080, 5362, 6818, 7179.

A. 5771, B. 1439, B. 1675, C. 819.

Loven stadfæstet 6. juni 1991 (Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1992-93.

Sp. 1960, 2728, 3813, 4150.

A. 3501, B. 327, 553.

Loven stadfæstet 23. december 1992 (Lovtidende nr. 1044).