

Lovforslag nr. L 197. Fremsat den 19. marts 1997 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

Forslag

til

Lov om byfornyelse

Kapitel 1

Almindelige bestemmelser

Formål

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

- 1) at skabe velfungerende byområder og forbedring af generelle levevilkår gennem en helhedsorienteret indsats rettet mod boliger, bygninger, friarealer, boligsociale og områdemæssige forhold,
- 2) at skabe velfungerende boliger og boligområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentlig nedslidte, etablering af friarealer samt indpasning af nybyggeri,
- 3) at imødegå væsentlig nedslidning af boliger,
- 4) at fremme økologiske, ressource- og miljømæssige samt arkitektonisk rigtige løsninger i byfornyelsen,
- 5) at beboere og ejere inddrages i planlægningen og gennemførelsen og
- 6) at give kommunerne mulighed for at målrette byfornyelsesindsatsen gennem valg af den mest hensigtsmæssige beslutningstype og støtteform.

§ 2. Kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sine aktiviteter efter loven således,

- 1) at et passende antal boliger udformes i overensstemmelse med reglerne om almene ældreboliger i lov om almene boliger m.v.,
- 2) at der i passende omfang sker en begrænsning af bygningernes ressourceforbrug og gennemføres miljømæssige foranstaltninger og

- 3) at forbedringer og nybyggeri bevarer eller styrker områdernes arkitektoniske værdier.

§ 3. Bestemmelserne i kap. 2 og 3 kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om planlægning.

Kapitel 2

Helhedsorienteret byfornyelse

§ 4. I områder, hvor der findes en flerhed af væsentlige problemer, navnlig af bygningsmæssig, boligsocial, kulturel og trafikal karakter, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om en helhedsorienteret byfornyelse. Beslutningen skal gå ud på at iværksætte og koordinere foranstaltninger med henblik på at skabe velfungerende områder og forbedre de generelle levevilkår.

Byfornyelsesprogram

§ 5. Beslutning om en helhedsorienteret byfornyelse træffes på grundlag af et byfornyelsesprogram.

Stk. 2. Byfornyelsesprogrammet skal indeholde

- 1) en beskrivelse af området samt problemer og ressourcer i området, jf. § 4,
- 2) en beskrivelse af kommunale og private initiativer inden for de nævnte problemområder og af initiativernes koordinering,
- 3) en handlings- og tidsplan, herunder frist for afslutning af gennemførelsen, samt et budget, der dokumenterer, hvordan udgifterne finansieres, og
- 4) en beskrivelse af støtteberettigede foranstaltninger efter dette kapitel.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal gennemføre beslutningen inden for en frist på højst 5 år fra vedtagelsen af beslutningen. Boligministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra fristen.

Stk. 4. Gennemføres beslutningen ikke inden for fristen, kan udbetalt statsstøtte kræves tilbagebetalt.

Refusion

§ 6. Boligministeren kan inden for en investeringsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, bevilge kommunalbestyrelsen refusion af udgifter til gennemførelse af en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af en kortfattet beskrivelse af området og de påtænkte initiativer, jf. § 4, samt budget over de forventede udgifter, søge boligministeren om reservation af midler fra den i stk. 1 nævnte ramme.

Stk. 3. Boligministeren kan på baggrund af det i stk. 2 omhandlede materiale meddele kommunalbestyrelsen reservation af midler fra den i stk. 1 nævnte ramme.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal inden for en af boligministeren nærmere fastsat frist indsende beslutning om en helhedsorienteret byfornyelse til boligministeren, som herefter meddeler tilsagn om refusion under forudsætning af, at beslutningen og byfornyelsesprogrammet overholder reglerne i §§ 4 og 5, stk. 2.

Refusionsberettigede foranstaltninger

§ 7. Der kan ydes refusion til kommunalbestyrelsens udgifter til følgende foranstaltninger:

- 1) Programudarbejdelse og beboerinddragelse i forbindelse med en helhedsorienteret byfornyelsesbeslutning, herunder informationsudgifter, samt udgifter til rådgivere.
- 2) Udgifter til etablering af lokale forsamlings- og aktivitetscentre, der styrker en bred folkelig indsats i området.
- 3) Forbedring af torve og pladser, opholdsarealer m.v.
- 4) Etablering af kulturelle eller særlige boligsociale foranstaltninger.
- 5) Særlige byøkologiske foranstaltninger for hele området.
- 6) Særlige trafikale foranstaltninger.

Refusionens omfang og betingelser

§ 8. Boligministeren kan inden for den årlige investeringsramme meddele tilsagn om refusion til den enkelte helhedsorienterede beslutning efter følgende regler:

- 1) Staten kan refundere op til 50 pct. af kommunens udgifter efter § 7, stk. 1, nr. 1 og nr. 2.
- 2) Staten kan refundere op til 20 pct. af kommunens udgifter til de øvrige refusionsberettigede foranstaltninger, jf. § 7, stk. 1, nr. 3-6.
- 3) Den samlede tildeling af investeringsramme til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse kan højst udgøre 10 mill. kr.

Stk. 2. Refusion kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om refusion meddeles.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om administration af ordningen samt om afgrænsningen af de foranstaltninger, hvortil der kan ydes refusion efter § 7.

Kapitel 3

Bygningsfornyelse

§ 9. Kommunalbestyrelsen kan for en eller flere ejendomme træffe beslutning om:

- 1) Ombygning og istandsættelse af beboelse, der er væsentligt nedslidt.
- 2) Ombygning og istandsættelse af bygninger, der helt eller delvis indeholder privat erhverv, såfremt foranstaltningerne sker af hensyn til den umiddelbart tilgrænsende beboelse. Foranstaltningerne kan kun omfatte arbejder på klimaskærmen samt etablering af tidssvarende opvarmning. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på bygninger, som er offentligt ejede, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, medmindre bygningen indeholder beboelse i væsentligt omfang.
- 3) Etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der er omfattet af en beslutning efter dette kapitel.
- 4) Opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder wc eller bad.
- 5) Ombygning af privat erhverv til beboelse, såfremt erhvervet er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket, og såfremt bygningen skønnes egnet

til at blive ombygget indenfor en rimelig økonomisk ramme. I bygninger, hvor der ikke er beboelse, eller hvor beboelse udgør en mindre del, er det endvidere en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

6) Tilvejebringelse af fællesarealer og fællesanlæg for en eller flere ejendomme, herunder for ejendomme, der ikke indeholder beboelse samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.

7) Nedrivning af bygninger, der helt eller delvis indeholder beboelse, når nedrivningen er begrundet i

a) bygningens fysiske tilstand eller

b) hensynet til at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.

8) Nedrivning af privat erhverv, når nedrivningen er begrundet i de i nr. 7, litra b, nævnte hensyn eller i, at bygningens fysiske tilstand er til gene for den umiddelbart tilgrænsende beboelse. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

9) Nybyggeri af boliger i begrænset omfang til erstatning af bygninger, der nedrives efter nr. 7 eller nr. 8. Nybyggeri kan kun opføres, hvis de skønnede omkostninger til ombygning og istandsættelse af de nedrevne bygninger ville overstige et af boligministeren fastsat niveau.

Stk. 2. Inden for den tildelte investeringsramme til bygningsfornyelse, jf. § 91, skal kommunalbestyrelsen i almindelighed først søge gennemført bygningsfornyelse af beboelse, som efter kommunalbestyrelsens vurdering er mest nedslidt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, såfremt kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpnet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen. Undtaget herfra er tilvejebringelse af udendørs fællesarealer jf. stk. 1, nr. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, nr. 1, såfremt de samlede udgifter til ombygning og istandsættelse overstiger 1.000 kr. pr. m² istandsat areal. Dette gælder dog ikke beslutninger, der kun vedrører afhjælpning af kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler. For beslutninger, der gennemføres i etaper, skal den samlede udgift overstige det nævnte beløb.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutning om bygningsfornyelse kan ikke omfatte bygninger, der er opført indenfor de sidste 25 år.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af det i stk. 4 nævnte areal.

§ 10. Kommunalbestyrelsen skal i sin beslutning angive

- 1) den eller de ejendomme eller dele heraf, det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over samt begrundelsen herfor, jf. § 15,
- 2) de bygninger, der helt eller delvis skal nedrives samt begrundelsen herfor, jf. § 9, stk. 1, nr. 7-8,
- 3) de arbejder, der kan udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer og
- 4) de fælles foranstaltninger, der kun kan gennemføres for flere ejendomme under et, herunder om arbejderne gennemføres af kommunalbestyrelsen eller ejerne.

Beslutningens tilvejebringelse

§ 11. Kommunalbestyrelsen udarbejder et forslag til beslutning efter § 9. Kommunalbestyrelsen skal offentliggøre forslaget.

Stk. 2. Samtidig med offentliggørelsen efter stk. 1 skal kommunalbestyrelsen give de berørte ejere og lejere en sådan orientering om forslaget, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser.

Stk. 3. Orienteringen efter stk. 2 skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

Stk. 4. 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 § 9, 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. 1, 2. pkt., stk. 2 og stk. 3.

Stk. 5. Såfremt ejeren og mindst halvdelen af de berørte lejere anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe beslutning om bygningsfornyelse efter § 9, stk. 1, kan beslutningen undtages fra reglerne i stk. 1 – 3. Kommunalbestyrelsen kan samtidig godkende et fremsendt projekt under iagttagelse af reglerne om lejernes indsigelsesret og individuelt veto i § 26 og § 27.

§ 12. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning i henhold til § 9, stk. 1, skal beslutningen bekendtgøres.

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.

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

§ 13. Fremgår det af kommunalbestyrelsens beslutning i henhold til § 9, jf. § 10, at det er nødvendigt at råde over en ejendom, kan ejeren mod erstatning forlange ejendommen overtaget af kommunen, så snart bekendtgørelse i henhold til § 12, stk. 1, har fundet sted.

Stk. 2. Fremgår det af kommunalbestyrelsens forslag til beslutning, at det forventes at blive nødvendigt at råde over en ejendom, der overvejende anvendes til erhvervsformål af ejendommens ejer, kan ejeren mod erstatning forlange ejendommen overtaget af kommunen, så snart offentliggørelsen har fundet sted.

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

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

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan inden det i stk. 1 nævnte tidspunkt nedlægge forbud

mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en beslutning om bygningsfornyelse efter § 9. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år og kan i særlige tilfælde, med tilladelse fra byfornyelsesnævnet, forlænges med yderligere 1 år. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

Retlig og faktisk råden

§ 15. 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. Det samme gælder private rettigheder over de pågældende ejendomme.

Stk. 2. For ejendomme, der ombygges eller istandsættes, og hvor ejeren eller rettighedshaveren ikke er indforstået med afståelse efter stk. 1, kan afståelse kun ske, hvis kommunalbestyrelsen kan begrunde, at særlige omstændigheder vedrørende ejendommen eller ejerens forhold medfører, at ejeren ikke vil være i stand til at gennemføre beslutningen, og at en afståelse derfor er nødvendig for arbejdernes gennemførelse.

Udlejningspligt og fortrinsret

§ 16. En kommunalbestyrelse, der i medfør af §§ 13, 15, 36, eller § 159 har overtaget eller i stedet herfor ved aftale med ejeren har erhvervet en ejendom, der efter bygningsfornyelsesarbejdernes gennemførelse skal anvendes til beboelse, skal efter afslutningen af bygningsfornyelsen fortrinsvis udleje ledige boliger til tidligere beboere, der har fået anvist en erstatningsbolig i forbindelse med ejendommens ombygning eller forbedring.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ophæve eller begrænse tidligere beboeres fortrinsret, jf. stk. 1, til de lejligheder, som er gjort egnede for ældre og personer med handicap ved etablering af elevator eller tilkørselsrampe samt en hensigtsmæssig planudformning af lejlighederne. Kommunalbestyrelsen kan ligeledes beslutte at ophæve eller begrænse tidligere beboeres fortrinsret til de lejligheder, som ved omfattende ændringer i planudformningen er gjort egnede for bofællesskaber til personer med særlige sociale behov.

*Tilbudspflicht og stiftelse af
andelsboligforeninger*

§ 17. Kommunalbestyrelsen skal efter bygningsfornyelsesarbejdernes afslutning tilbyde lejerne i de i § 16, stk. 1, nævnte ejendomme, at overtage ejendommen på andelsbasis. Dette gælder dog ikke, hvis ejendommen har mindre end 6 boliger, eller mere end en tredjedel af lejeindtægten vedrører erhvervsarealer.

Stk. 2. Tilbudspilten opfyldes ved, at kommunalbestyrelsen over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af lejerne dannet privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboligerforeninger og andre boligfællesskaber eller en almen andelsboligorganisation, jf. lov om almene boliger m.v., kan erhverve ejendommen.

Stk. 3. Købesummen fastsættes til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom, jf. dog stk. 4. Lån optaget til finansiering af opbygningstabert overtages ud over købesummen.

Stk. 4. Såfremt den samlede ydelse på de i stk. 5 nævnte lån, bortset fra lån optaget til finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne, overstiger det kapitalafkast, der før bygningsfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne beregnes i henhold til § 9 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene med tillæg af det kapitalafkast, der efter samme lovs § 27 kunne være krævet for tidligere gennemførte forbedringer, og et beregnet kapitalafkast af erhvervsarealer, nedsættes købesummen, således at ydelsen kommer til at svare til det nævnte kapitalafkast.

Stk. 5. Købesummen berigtiges for så vidt angår en privat andelsboligforening ved, at 20 pct. betales kontant, og for så vidt angår en almen andelsboligorganisation ved, at 2 pct. betales kontant. Endvidere overtages de lån, der er optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringer. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at også andre indestående lån skal overtages. Resten af købesummen berigtiges ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån eller et kommunalt lån på tilsvarende vilkår.

Stk. 6. Lejerne skal samtidig med tilbuddet have oplysning om størrelsen af andelsindskud, boligafgift og vilkårene for foreningens overtagelse af ejendommen, samt om at dannelsen af foreningen er betinget af fornøden tilslutning, jf. § 18.

Stk. 7. Til lejere, der har haft ret til at få anvist en erstatningsbolig, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor. Kommunalbestyrelsens afgørelse om ydelse af lån kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

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

Stk. 2. Såfremt et flertal af lejerne efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist ønsker det, påhviler det kommunalbestyrelsen at forestå dannelsen af en almen andelsboligorganisation. Hvis et flertal af lejerne, der vil indmelde sig i organisationen, ønsker det, forestår lejerne selv dannelsen af andelsboligorganisationen.

Stk. 3. Såfremt der ikke blandt lejerne opnås flertal efter stk. 1 eller stk. 2, skal ejendommen fortsat være en udlejningsejendom. Reglerne om tilbudspflicht i lov om leje finder ikke anvendelse indtil 2 år efter, at lejerne har afslået at overtage ejendommen i medfør af § 17, stk. 1, såfremt ejendommen overdrages til en købesum, der er den samme eller større end den, der er tilbudt lejerne efter § 17, stk. 3-4.

Stk. 4. Et flertal af lejerne i ejendommen, der opfylder vilkårene i stk. 1 eller stk. 2, kan, så længe ejendommen er i kommunens eje, begære ejendommen overtaget som privat andelsboligforening eller som almen andelsboligorganisation til en købesum, der svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom på det tidspunkt, begæringen fremsættes. § 17, stk. 3-7, finder tilsvarende anvendelse, såfremt begæring om overtagelse fremsættes senest et år efter fremsættelsen af kommunens tilbud efter § 17, stk. 2.

§ 19. Uanset reglen i § 2, stk. 3 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en kommunalbestyrelse med foreningens samtykke indtræde som andelshaver

til andele i en privat andelsboligforening vedrørende boliger, der ikke er overdraget til andelshavere. Udlejede boliger, der tilhører kommunalbestyrelsen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunalbestyrelsen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift, ud over hvad stemmeret for de af kommunalbestyrelsen overtagne andele berettiger til. Kommunalbestyrelsen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til andre medlemmer. De af kommunalbestyrelsen tegnede andele medregnes ikke ved opgørelsen af andelshavere efter § 18.

Stk. 2. Uanset reglen i § 2, stk. 3 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan endvidere en almen boligorganisation, der har til formål at opføre eller indrette boliger for unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov derfor, med andelsboligforeningens samtykke indtræde som andelshaver til boliger, der ikke er overdraget til andelshavere.

§ 20. De i § 16, stk. 2, nævnte personer med særlige sociale behov er ikke omfattet af § 17, stk. 1, og § 18, stk. 4, for så vidt angår dannelse af en privat andelsboligforening.

§ 21. Boligministeren kan bestemme, at reglerne om tilbudspligt og stiftelse af andelsboligforening jf. §§ 17 – 19, ikke skal finde anvendelse på byfornyelsesforsøg, jf. § 92.

Stk. 2. Boligministeren kan endvidere bestemme, at reglerne om lejernes fortrinsret jf. § 16, stk. 1, ikke finder anvendelse på byfornyelsesforsøg med henblik på indretning af boliger for unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov for boliger samt boliger for ældre og handicappede.

Offentligt udbud

§ 22. Grunde og bygninger erhvervet i medfør af denne lov skal søges afhændet ved offentligt udbud, medmindre afhændelse sker i medfør af §§ 17-21. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde beslutte en anden afhændelses måde.

Bestlutningens gennemførelse ved ejendommens ejer

§ 23. For de foranstaltninger, som efter kommunalbestyrelsens beslutning kan udføres af ejeren af en enkelt ejendom, skal kommunalbestyrelsen opfordre ejeren til indenfor en passende frist at udarbejde et forslag til udførelse af foranstaltningerne.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens opfordring skal indeholde oplysninger om reglerne i §§ 24 – 28.

Stk. 3. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne.

§ 24. Ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektforslaget.

Stk. 2. Ejeren skal underrette kommunalbestyrelsen om lejernes skriftligt fremsatte indsigelser.

§ 25. Hvis et flertal af lejerne ønsker det, kan lejerne antage konsulentbistand. Dokumenterede udgifter til konsulentbistand indgår som en støtteberettiget udgift.

§ 26. Lejerne i en ejendom, hvor der er sket opfordring efter § 23, stk. 1, kan indenfor en frist på 6 uger overfor ejeren skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf.

§ 27. Den enkelte lejer kan nedlægge individuelt veto, hvorved forstås, at lejeren kan modsætte sig gennemførelsen af arbejder, der alene vedrører denne lejers lejlighed.

§ 28. Et flertal af lejerne kan nedlægge kollektivt veto, hvorved forstås, at de kan modsætte sig gennemførelsen af de i projektet foreslåede arbejder.

Stk. 2. Kollektivt veto kan ikke omfatte

- 1) foranstaltninger om tidssvarende opvarmingsmuligheder,
- 2) foranstaltninger til afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, jf. § 165,
- 3) foranstaltninger, der er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygnings forbedring og
- 4) basisinstallationer.

§ 29. Såfremt lejerne har nedlagt veto efter § 28, kan de i projektet foreslåede arbejder kun

fremmes efter påbud fra kommunalbestyrelsen. Påbuddet kan kun omfatte

- 1) de arbejder, som nævnt i § 28, stk. 2, nr. 1-4,
- 2) inddragelse af fælles adgangsarealer, og
- 3) opførelse af en tilbygning jf § 9, stk. 1, nr. 4, når der foreligger tilslutning hertil fra mindst 60 pct. af beboerne.

§ 30. Såfremt lejerne har nedlagt veto efter § 27 eller § 28, kan ejeren tidligst 5 år efter projektets færdiggørelse gennemføre disse arbejder i henhold til lov om leje eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene, med mindre de berørte lejere giver deres samtykke hertil.

§ 31. I ejendomme, opdelt i ejerlejligheder, eller ejendomme, der ejes af en privat andelsboligforening, hvor der er sket opfordring efter § 23, stk. 1, og hvor ingen af lejlighederne er udlejet, kan en beboer nedlægge individuelt veto mod arbejder, der alene vedrører denne beboers bolig.

Stk. 2. Krav efter stk. 1 skal fremsættes over for kommunen inden 6 uger efter, at den kompetente forsamling har vedtaget at efterkomme kommunens opfordring til at udarbejde projekt, jf. § 23, stk. 1.

§ 32. I ejendomme opdelt i ejerlejligheder eller ejendomme, der ejes af en privat andelsboligforening hvor der er sket opfordring efter § 23, stk. 1, og hvor enkelte lejligheder er udlejet finder §§ 26 – 30 tilsvarende anvendelse på de udlejede lejligheder. Der kan dog kun nedlægges kollektivt veto, såfremt et flertal af samtlige beboere skriftligt har fremsat indsigelse mod projektet.

Stk. 2. § 27 om individuelt veto finder anvendelse på samtlige boliger i ejendommen.

§ 33. Har en ejer ikke fremsendt projekt efter § 23, stk. 1, inden for den frist, kommunalbestyrelsen har fastsat, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud. Påbuddet kan kun omfatte foranstaltninger som nævnt i § 28, stk. 2, og skal indeholde en frist for fremsendelse af et projekt til udførelse af foranstaltningerne.

§ 34. Påbud efter §§ 29 og 33 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal underrettes om påbuddet.

Stk. 2. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne. Lejerne skal endvidere orienteres om reglerne for at opnå erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v., hvis et påbud indebærer, at boliger skal fraflyttes.

Stk. 3. Reglerne i § 26 om indsigelsesret finder tilsvarende anvendelse.

§ 35. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig med godkendelse af et projekt fremsendt efter § 23 eller efter påbud jf. § 33 en passende frist for at gennemføre foranstaltningerne.

§ 36. Fremsender ejeren ikke et projekt inden for den i medfør af § 33 fastsatte frist, eller gennemfører ejeren ikke foranstaltningerne indenfor den i medfør af § 35 fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen enten

- 1) lade foranstaltningerne gennemføre for ejerens regning eller
- 2) forlange, at private tilhørende grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning, når det vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af foranstaltningerne.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 24-32 finder tilsvarende anvendelse.

Gennemførelse af beslutning om fællesarealer og fællesanlæg for flere ejendomme

§ 37. Kommunalbestyrelsen skal opfordre ejerne til indenfor en fastsat passende tidsfrist at udarbejde et forslag til gennemførelsesprojekt med de foranstaltninger, som efter kommunalbestyrelsens beslutning skal gennemføres af flere ejere i fællesskab jf. § 10, nr. 4.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens opfordring skal indeholde oplysninger om reglerne i §§ 38 og 39.

Stk. 3. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne.

§ 38. Ejerne har pligt til skriftligt at orientere lejerne om indholdet af projektforslaget.

Stk. 2. Ejerne skal underrette kommunalbestyrelsen om lejrernes skriftligt fremsatte indsigelser og ændringsforslag.

§ 39. Lejerne i ejendomme, hvor der er sket opfordring efter § 37, kan indenfor en frist på 6 uger overfor ejerne skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf

samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

§ 40. Såfremt ejeren sammen med et forslag til gennemførelsesprojekt fremsender accept fra halvdelen af lejerne, i blandede ejendomme, jf. § 32, halvdelen af beboerne, samt eventuelle skriftlige indsigelser mod projektet, kan kommunalbestyrelsen umiddelbart vedtage forslaget.

§ 41. Hvis ejerne ikke inden den frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat for udarbejdelse af gennemførelsesprojekt, jf. § 37, har indsendt dette til kommunalbestyrelsen, udarbejder kommunalbestyrelsen indenfor en passende frist forslaget for ejerens regning. Det samme gælder, hvis det i beslutningen er bestemt, at foranstaltningerne skal gennemføres af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen har pligt til skriftligt at orientere ejerne og lejerne i de pågældende ejendomme om indholdet af projektforslaget.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens orientering skal indeholde oplysning om reglerne i stk. 4 og § 42.

Stk. 4. Ejerne og lejerne kan indenfor en frist på 6 uger skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

§ 42. Efter udløbet af 6 ugers fristen i §§ 39 og 41 kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig hermed en passende frist for gennemførelse af foranstaltningerne.

Stk. 2. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning om forslagens vedtagelse og fristen for arbejdernes gennemførelse som ejerne.

§ 43. Såfremt ejerne ikke har udført de vedtagne arbejder indenfor den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen gennemføre arbejderne for ejerens regning.

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

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

Stk. 2. Servitutpålæg efter stk. 1 skal meddeles ejerne ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejerne skal indeholde oplysning om reglerne i § 159, stk. 2, 4 og 5.

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

Klage m.v.

§ 47. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om bygningsfornyelsesbeslutningers indhold, tilvejebringelse og gennemførelse samt om ændring af allerede vedtagne beslutninger. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler om den i § 25 nævnte konsulentbistand. Boligministeren kan endelig fastsætte regler om indbringelse for byfornyelsesnævnet af kommunalbestyrelsens beslutninger i medfør af dette kapitel og i medfør af regler udfærdiget i henhold til denne bestemmelse.

§ 48. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 9, 11, stk. 5, §§ 14, 15, 17, 24-29, 31-33, 35, 36, 41, stk. 1, § 42, stk. 1 og § 43, kan af ejeren eller mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 5.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning om gennemførelse af et forbedringsprojekt for en ejendom, som det efter en bygningsfornyelsesbeslutning er nødvendigt at råde over, jf. § 10, nr. 1, kan af mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der berøres af beslutningen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 5.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 16, stk. 1, kan af en tidligere beboer, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 5.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 45 kan af ejendommens ejer indbringes for byfornyelsesnævnet.

Stk. 5. Indbringelse af kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1-4 for byfornyelsesnævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen skal underrette de klageberettigede om de beslutninger, der kan påklages efter stk. 1-5. Underretningen skal indeholde oplysning om klageadgang og klagefrist, jf. § 188, stk. 1.

Kapitel 4

Huslejefastsættelse og offentlig støtte til bygningsfornyelse efter lovens kapitel 3

Fastsættelse af husleje efter bygningsfornyelse

§ 49. For lejemål forhøjes lejen som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse med et beløb svarende til ydelsen, med fradrag af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, på de lån, der optages til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 59. For beboelseslejemål kan lejen dog ikke overstige en sammenligningsleje svarende til lejen for nye almene familieboliger i området opført med støtte efter lov om almene boliger m.v. Kommunalbestyrelsen kan for beboelseslejemål fastsætte en lavere maksimal leje, der dog mindst skal udgøre 83 pct. af sammenligningslejen. Hvis ejendommen skønnes at have særlige kvaliteter, f.eks. med hensyn til beliggenhed, arkitektonisk udtryk eller frednings- eller bevaringsværdi, kan kommunalbestyrelsen med boligministerens tilladelse beslutte, at lejen i beboelseslejemål kan overstige sammenligningslejen.

Stk. 2. For beboelseslejemål i ejendomme, hvor alle beboelseslejemål er uudlejede eller opsagt i forbindelse med gennemførelsen af ombygningsarbejderne, fastsættes lejen til det lejedes værdi, jf. § 47 i lov om leje. Lejen beregnes dog efter stk. 1, hvis dette medfører en

højere leje. For lejemål, der udelukkende må anvendes til andet end beboelse, finder 1. og 2. pkt. tilsvarende anvendelse, såfremt lejemålet er udlejet eller opsagt i forbindelse med gennemførelsen af ombygningsarbejderne. Lejen fastsættes på samme måde for beboelse, der etableres ved ombygning af erhvervsarealer eller inddragelse af uudnyttede arealer.

Stk. 3. Efter anmodning fra en lejer, udlejer eller kommunalbestyrelsen kan huslejenævnet for beboelseslejemål fastsætte en leje, der er lavere end 83 pct. af den i stk. 1 nævnte sammenligningsleje. Nævnet kan kun fastsætte en lavere leje, hvis det finder, at

- arealudnyttelsen i den enkelte bolig er af en sådan karakter set i forhold til nyopførte almene familieboliger i området, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1-2,
- de nære opholdsarealer efter beslutningens gennemførelse er af en sådan karakter, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1-2, eller
- den enkelte bolig er belastet af fugt-, lugt-, støj- eller andre miljømæssige gener, herunder manglende lys, luft eller isolering, i et sådant omfang, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1-2.

Stk. 4. Den enkelte beboelseslejer og udlejer kan senest 6 uger efter, at meddelelse om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen er kommet frem til vedkommende, anmode nævnet om at fastsætte en lavere leje i henhold til stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan senest 6 uger efter, at udlejer har fremsendt regnskab over de støtteberettigede ombygningsudgifter, anmode nævnet om at fastsætte en lavere leje i henhold til stk. 3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendommen om, at lejen i beboelseslejemål i private udlejningsejendomme skal fastsættes efter denne lov, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til lån optaget til finansiering af byfornyelsesarbejderne. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 6. Såfremt ejeren ikke ønsker at modtage ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, beregnes lejen, som om nominallån er optaget og ydelsesbidrag ydet.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter standard-satser for den i stk. 1 nævnte sammenlignings-leje for nærmere bestemte geografiske områder.

§ 50. Krav om lejeforhøjelse som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse skal fremsættes samtidigt over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Med kravet skal endvidere for beboelseslejemål medsendes et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højest 3 måneder før varslingstidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om, at lejefastsættelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse efter stk. 6-8 samt § 49, stk. 3. indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne. Kravet skal indeholde oplysning om, at lejen vil blive reguleret efter det godkendte byggeregnskab, når det foreligger.

Stk. 3. Den endelige lejeforhøjelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Når godkendelsen foreligger, skal udlejeren fremsende denne til lejerne.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor ombygningsarbejderne er gennemført.

Stk. 5. Når lejen er godkendt af kommunalbestyrelsen, kan kravet om lejeforhøjelse og lejefastsættelsen kun indbringes for anden administrativ myndighed efter stk. 6-8 samt § 49, stk. 3.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsens godkendelse af størrelsen af den del af de støtteberettigede udgifter, der anses for værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 59, kan af enhver beboelseslejer indbringes for huslejenævnet.

Stk. 7. Såfremt en beboelseslejer på grundlag af en syns- og skønrapport kan godtgøre, at der er væsentlig forskel mellem det projekt, der har dannet grundlag for udbuddet af ombygningsarbejderne, og de gennemførte arbejder, kan lejeren anmode huslejenævnet om at

tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Stk. 8. Ved meddelelsen af tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med godkendelsen af resultatet af udbuddet af ombygningsarbejderne fastsætter kommunalbestyrelsen en forventet lejeforhøjelse for det enkelte lejemål som følge af arbejdernes gennemførelse. Overstiger den endeligt godkendte lejeforhøjelse efter § 49, stk. 1, den forventede lejeforhøjelse, kan den enkelte beboelseslejer indbringe den endelige lejeforhøjelse for huslejenævnet. Nævnet kan ikke fastsætte en lejeforhøjelse, der er lavere end den forventede lejeforhøjelse.

Stk. 9. Indbringelse af lejeforhøjelsen efter stk. 6-8 skal ske senest 6 uger efter, at det endelige krav om lejeforhøjelse er modtaget.

Stk. 10. Boligministeren fastsætter nærmere regler om nævnets adgang til at nedsætte lejeforhøjelsen efter stk. 7 og 8.

§ 51. Ved senere forhøjelser af lejen fastsættes lejen for lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, efter principperne i kapitel II, bortset fra § 15 a, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 2. Ved vurderingen af det lejedes værdi og lejen ses der bort fra arbejder gennemført efter kapitel 3 og lejeforhøjelser efter § 49.

Stk. 3. Lejen kan forhøjes som følge af reguleringen af grundydelsen efter §§ 63 og 64. Lejeforhøjelsen fordeles efter reglerne i § 50 i lov om leje.

Stk. 4. Såfremt ydelsesstøtte og ydelsesbidrag helt eller delvis bringes til ophør efter § 71, kan stigningen i lejernes betaling efter boligministerens nærmere bestemmelse udlignes på lejlighederne og lokalerne efter reglerne i § 50 i lov om leje.

Stk. 5. Stk 1 og 2 finder ikke anvendelse på lejemål, der ved lejeaftalens indgåelse var omfattet af lov om almene boliger m.v., den tidligere lov om boligbyggeri eller den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap.

§ 52. Krav om senere lejeforhøjelser skal fremsættes samtidigt over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Med kravet

skal endvidere for beboelseslejemål medsendes et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højest 3 måneder før varslings tidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om lejernes adgang til at gøre indsigelse efter stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan af enhver af de berørte beboelseslejere samt af kommunalbestyrelsen indbringes for huslejenævnet. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er modtaget.

§ 53. I kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, indbringes spørgsmål, der efter §§ 49-52 kan indbringes for huslejenævnet, for byfornylsesnævnet.

§ 54. Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv.

§ 55. For private andelsboliger fastsættes forhøjelsen af boligafgiften som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse efter reglerne i § 49, stk. 1-3.

Offentlig støtte til bygningsfornyelse

§ 56. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til finansiering af udgifter til ombygning, nybyggeri og nedrivning, der iværksættes efter kapitel 3, samt arbejder, der udføres efter påbud i henhold til § 166, stk. 2, inden for en investeringsramme, der fastsættes af boligministeren, jf. § 91. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud efter kapitel 3, hvis den samtidig giver tilsagn om støtte til de hermed forbundne udgifter.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan uden for den i stk. 1 nævnte ramme lade en beslutning efter § 9 træde i kraft, såfremt den påtager sig

at yde den i § 88 nævnte støtte og den i § 66 nævnte garanti.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan uden for den i stk. 1 nævnte ramme lade en beslutning efter § 9 træde i kraft for ejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution. Det er en betingelse, at ejeren giver afkald på offentlig støtte efter dette kapitel. Hvis ejendommen efter beslutningen skal ombygges, er det endvidere en betingelse, at de godkendte ombygningsudgifter udgør mindst 100 pct. af ejendommens værdi før bygningsfornylsens gennemførelse.

Stk. 5. Det er et vilkår for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har givet tilladelse hertil.

§ 57. Inden kommunalbestyrelsen giver tilsagn om støtte til finansiering af udgifter til ombygning efter § 56, stk. 1, skal den optage forhandling med ejeren af ejendommen med henblik på at aftale, at ejeren giver afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne. Hvis ejeren af ejendommen er en almen boligorganisation, skal kommunalbestyrelsen tillige optage forhandling med Landsbyggefonden.

Stk. 2. Hvis der indgås en aftale efter stk. 1, beregnes lejen som om fuld støtte efter dette kapitel er ydet. Reglen i § 50, stk 3, om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Der kan ikke ydes støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring, jf. kapitel 5, til istandsættelses- eller forbedringsarbejder omfattet af en beslutning om bygningsfornyelse, hvori indgår en aftale om afkald på støtte, jf. stk 1.

§ 58. De støtteberettigede udgifter udgør de godkendte ombygningsudgifter med fradrag af

- 1) støtte efter anden lovgivning,
- 2) indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt indestående på konto for forbedringer, jf. lov om leje, i det omfang beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne,
- 3) indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om leje, i det omfang der som led i forbedringen gennemføres hvidtning, maling og tapetsering, samt
- 4) for indkomstskattepligtige ejere en andel af de godkendte udgifter til byggelånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af ud-

F. t. l. om byfornyelse

gifter til ombygningstab. Andelen udgør 34 pct. for indkomstskattepligtige selskaber m.v. og 44 pct. for indkomstskattepligtige personer.

§ 59. De støtteberettigede udgifter opdeles i værdiforøgende forbedringsudgifter og ombygningstab.

Stk. 2. For udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de støtteberettigede udgifter, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De forbedringsudgifter, der efter §§ 49 og 50 ikke kan betinge en forhøjelse af lejen eller boligafgiften, indgår dog ikke. Ombygningstab udgøres af de resterende støtteberettigede udgifter. Bidrag til byggeskadefonden, jf. § 177, indgår i ombygningstab.

Stk. 3. For lejemål, hvor lejeforhøjelsen efter § 49, stk. 2, fastsættes til det lejedes værdi, udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de støtteberettigede udgifter, der kan betinge en forhøjelse af lejen.

Stk. 4. For ejerboliger udgøres de værdiforøgende forbedringsudgifter af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Ombygningstab udgøres af de resterende støtteberettigede udgifter.

§ 60. Som led i udmålingen af den offentlige støtte til udlejningsboliger og private andelsboliger, skal kommunalbestyrelsen efter stk. 2-3 foretage en vurdering af den leje eller boligafgift, der betales før ombygningsarbejdernes iværksættelse.

Stk. 2. For private udlejningsboliger skal kommunalbestyrelsen, såfremt lejen efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger det lejedes værdi, indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 3 år før bekendtgørelsen af beslutning efter § 12, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi. Dette gælder ligeledes, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at lejen ved genudlejning, der er foretaget inden for samme periode, overstiger det lejedes værdi.

Stk. 3. For private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 3 år før bekendtgørelsen af beslutning efter § 12, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn med-

fører, at boligafgiften overstiger lejen for tilsvarende hus eller husrum.

§ 61. De værdiforøgende forbedringsudgifter finansieres efter ejerens valg med indekslån (IS35) eller 30 årige nominallån.

Stk. 2. Til ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er udlejningsejendomme eller tilhører private andelsboligforeninger, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag.

Stk. 3. Til ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er ejerboliger, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om ydelsesstøtte.

§ 62. Ombygningstab finansieres med et særskilt indekslån (IS35). Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 2. Udgifter til nedrivning finansieres med et særskilt indekslån (IS35). Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

§ 63. Ydelsesstøtte til det indekslån, der finansierer de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61, udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen på lånet, som overstiger en grundydelse. Grundydelsen beregnes første gang ved lånets 2. terminsbetaling og udgør 2,4 pct. pr. termin af den regulerede bogførte hovedstol.

Stk. 2. Ydelsesstøtten aftrappes ved, at grundydelsen reguleres som afdraget på indekslån, type IS, jf. realkreditloven.

Stk. 3. Ydelsesstøtte til de indekslån, der finansierer udgifter til ombygningstab og nedrivning, jf. § 62, udgør et beløb, der svarer til den samlede ydelse på lånene.

Stk. 4. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra optagelsen af indekslånet, der skal optages snarest muligt efter ombygningsarbejdernes afslutning, og udbetales bagud i tilknytning til de fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

§ 64. Ydelsesbidraget udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen på optagne nominallån, der overstiger en grundydelse på 5 pct. pr. år af det kontante låneprovenu.

Stk. 2. Ydelsesbidraget aftrappes ved, at grundydelsen med virkning fra nominallånets udbetaling reguleres to gange årligt efter samme regler som afdraget på indekslån, type IS, jf. realkreditloven.

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

§ 65. Kommunalbestyrelsen kan yde garanti til byggelån til finansiering af de støtteberettigede udgifter, samt for lån til endelig finansiering af værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61.

Stk. 2. Garantien kan ydes i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Stk. 3. Såfremt en privat udlejningsejendom er ejet af et aktieselskab, et anpartsselskab eller lignende, 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 lån til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Stk. 4. Inden der meddeles en ejer tilsagn om offentlig støtte, skal kommunalbestyrelsen med henblik på at sikre den bedst mulige prioritetsstilling for de lån, hvortil der ydes kommunal garanti, tage stilling til, i hvilket omfang det kan accepteres, at disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder om størrelsen af garantien.

§ 66. Staten yder garanti for lån til endelig finansiering af ombygningstab og nedrivningsudgifter, jf. § 62.

§ 67. Til ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål, ydes støtten efter reglerne for ejerboliger.

Stk. 2. Til ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, jf. kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, ydes støtten efter reglerne for ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger.

Stk. 3. Til ejendomme, der ejes af et boligfællesskab omfattet af kapitel IV eller IV A i

lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, ydes støtten efter reglerne for ejerboliger.

§ 68. Er en ejendom på tilsagnstidspunktet opdelt i ejerlejligheder, ydes støtten efter reglerne for ejerboliger til de ejerlejligheder, a) som bebos af ejeren, b) som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, eller c) som er overdraget enkeltvis og omfattet af opsigelsesbestemmelsen i § 83, litra a, i lov om leje, jf. samme lovs § 84.

Stk. 2. Til andre ejerlejligheder ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme.

Stk. 3. Ved enkeltvis salg af de i stk. 2 nævnte ejerlejligheder bortfalder støtten, herunder eventuel garanti for lån efter §§ 65 og 66. Er lejligheden udlejet på salgstidspunktet, kan lejen ikke forhøjes som følge af støttens bortfald.

§ 69. For enfamiliehuse, som på tilsagnstidspunktet er udlejede, ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme.

Stk. 2. For tofamiliehuse, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet bebor den ene lejlighed, ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme.

§ 70. Ved afhændelse af en ejerbolig ophører udbetaling af ydelsesstøtte efter § 63, stk. 1-2.

Stk. 2. Ved afhændelse af et tofamiliehus, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet beboede den ene lejlighed, ophører udbetaling af ydelsesstøtte efter § 63, stk. 1-2, til den del af ejendommen, som ejeren har beboet.

Stk. 3. Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som afhændelse.

Stk. 4. Såfremt en senere ejer af ejendomme som nævnt i § 69 selv helt eller delvis tager det udlejede i brug, ophører udbetaling af ydelsesstøtte efter § 63, stk. 1-2, til den ibrugtagne del.

§ 71. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61, til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

Stk. 2. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af ydelsen, som ikke vedrører betaling af afdrag, på indekslån optaget til finansiering af ombygningstab, jf. § 62, stk. 1, til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

§ 72. Ydelsesbidrag kan videreføres ved omprioritering.

Stk. 2. Videreførelse af ydelsesbidraget forudsætter, at låntageren ikke opnår et kontantprovenu ved omprioriteringen, samt at restløbetiden ikke forkortes.

Stk. 3. Efter omprioriteringen beregnes ydelsesbidraget på grundlag af ydelsen på det nye lån. Ved beregningen kan dog ikke anvendes en højere ydelse end ydelsen på det indfrieede lån. Ydelsesbidraget ophører senest på det tidspunkt, hvor det indfrieede lån ville være afviklet.

Stk. 4. Efter omprioriteringen overføres den kommunale garanti til det nye lån. For det nye lån ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån. Garantien kan dog ikke forlænges ud over restløbetiden for det indfrieede lån.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen i private udlejningsejendomme for værdiforøgende forbedringsudgifter, der er finansieret med nominallån med ydelsesbidrag, kan efter ydelsesbidragets ophør ikke overstige ydelsen på det nye lån.

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

Stk. 2. For den del af lokalernes værdi, som, med tillæg af eventuelle udgifter til forbedringsarbejder på ejendommene og indretningen af lokalerne til formålet, ikke forrentes og afdrages gennem den i stk. 1 fastsatte leje med tillæg af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, ydes erstatning, jf. § 159, stk. 3.

Stk. 3. I det omfang forudsætningen for udbetaling af erstatning efter stk. 2 senere ændres, f.eks. hvis lokalerne frigives til andet formål, kan kommunalbestyrelsen, når betingelserne i § 71 er opfyldt, forlange, at erstatningen tilbagebetales helt eller delvis med et tillæg,

der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Stk. 4. Regulering af den fastsatte begyndelsesleje sker som anført i § 51, stk. 1-3.

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

§ 74. Kommunalbestyrelsen skal godkende ejerens regnskab over de støtteberettigede ombygningsudgifter senest 6 måneder efter, at ejeren har afleveret fyldestgørende oplysninger, som muliggør godkendelsen.

§ 75. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har godkendt byggeregnskabet inden for den i § 74 nævnte frist, yder kommunalbestyrelsen efter de almindelige erstatningsregler ejeren erstatning for det derved påførte tab. Kommunalbestyrelsens udgifter hertil refunderes ikke af staten.

§ 76. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser for kommunalbestyrelsens ydelse af støtte og beføjelser efter reglerne i §§ 49-75.

§ 77. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 49, 56, stk. 2 og 5, 58-59, 60, stk. 3, 68-70 og 73, stk. 1, kan af ejeren indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Indbringelse af kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1 for byfornyelsesnævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

Nybyggeri

§ 78. For nybyggeri, der opføres i henhold til § 9, stk. 1, nr. 9, gælder reglerne om huslejefastsættelse, offentlig støtte og forhandlet finansiering i §§ 49-77 med de i §§ 79-86 anførte afvigelser.

§ 79. Nybyggeri kan opføres af almene boligorganisationer.

Stk. 2. Nybyggeri kan også opføres af private bygherrer, herunder realrenteafgiftspligtige

institutioner. Det er en betingelse, at nybyggeriet opføres med henblik på udlejning.

Stk. 3. Nybyggeri kan endvidere opføres af og med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger. Bestemmelserne i § 63, stk. 5-7, og § 63 a, stk. 5, 1. pkt., i lov om boligbyggeri, samt bestemmelserne om byggeriets udformning og kvalitet i § 65, stk. 1, i samme lov finder tilsvarende anvendelse.

§ 80. Boligministeren fastsætter en vejledende udgiftsramme for anskaffelsessummen for nybyggeri.

Stk. 2. For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer, kan kommunalbestyrelsen godkende en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme.

Stk. 3. For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, kan der ikke godkendes en anskaffelsessum, der overstiger den vejledende udgiftsramme. Hvis anskaffelsessummen overstiger den vejledende udgiftsramme, kan den overskydende del ikke indgå ved beregning af leje og støtte.

Stk. 4. For nybyggeri, der opføres af eller med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger, kan kommunalbestyrelsen godkende en anskaffelsessum, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme.

§ 81. Ved den første lejefastsættelse fastsættes lejen, henholdsvis boligafgiften, til et beløb svarende til ydelsen på de lån, der er optaget til finansiering af den godkendte anskaffelsessum, med fradrag af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag og tillæg af et beløb til dækning af nødvendige driftsudgifter. For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, kan det i § 83, stk. 2, nævnte afkast af egenkapitalen med fradrag af ydelsesstøtten hertil, endvidere indregnes i lejen.

Stk. 2. For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer, fastsættes beløbet til dækning af nødvendige driftsudgifter efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 3. For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, fastsættes beløbet til dækning af nødvendige driftsudgifter efter reglerne i § 8 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. For nybyggeri, der opføres af eller med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger, fastsættes beløbet til dækning af nødvendige driftsudgifter efter reglerne i § 8

i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 5. Såfremt lejen henholdsvis boligafgiften beregnet efter stk. 1-4 overstiger den i § 49, stk. 1, 2. pkt., nævnte sammenligningsleje, fastsættes lejen eller boligafgiften til sammenligningslejen.

§ 82. For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer, finansieres 2 pct. af den godkendte anskaffelsessum med beboerindskud.

Stk. 2. For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, finansieres 2 pct. af den godkendte anskaffelsessum med egenkapital.

Stk. 3. For nybyggeri, der opføres af eller med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger, finansieres 20 pct. af den godkendte anskaffelsessum af andelshavernes indskud.

Stk. 4. De i stk. 1-3 nævnte beløb kan ikke indgå ved beregning af leje, henholdsvis boligafgift, og støtte.

§ 83. Private bygherrer skal, udover den i § 82, stk. 2, nævnte egenkapital, finansiere 18 pct. af den godkendte anskaffelsessum med egenkapital.

Stk. 2. Af den i stk. 1 nævnte egenkapital kan bygherren kræve et afkast svarende til ydelsen på et indekslån (IS35). Der kan ydes støtte til afkastet i form af ydelsesstøtte beregnet efter reglerne for det indekslån, der finansierer de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 63.

§ 84. Den del af den godkendte anskaffelsessum, der efter § 81 ikke kan indgå i beregningsgrundlaget for lejen, og som ikke er omfattet af § 82, betegnes som nybygningstab.

Stk. 2. Nybygningstab finansieres og støttes på samme måde som ombygningstab, jf. § 62, stk. 1, § 63, stk. 3, § 66 og § 71, stk. 2.

§ 85. Til realrenteafgiftspligtige institutioner, der finansierer anskaffelsessummen med egne midler, kan der ydes ydelsesstøtte. Ydelsesstøtten beregnes som om anskaffelsessummen var finansieret med indekslån, jf. § 63.

Stk. 2. Der kan ikke ydes ydelsesbidrag til nybyggeri, der opføres af realrenteafgiftspligtige institutioner, såfremt ejendommen opnår fritagelse for realrenteafgift.

Stk. 3. Der kan ikke ydes støtte til nybygningstab til nybyggeri, der opføres af realrenteafgiftspligtige institutioner, såfremt ejendommen opnår fritagelse for realrenteafgift.

§ 86. Støtte, herunder garanti, efter §§ 78-85 bortfalder, hvis

- 1) en udlejningsejendom overgår til anden benyttelse end udlejning,
- 2) en ejendom overgår til anden benyttelse end beboelse,
- 3) en privat andelsboligforening opløses, eller
- 4) en ejendom opdeles i ejerlejligheder.

Stk. 2. Ved delvis overgang til anden benyttelse, bortfalder en forholdsmæssig andel af støtten.

Støttens fordeling mellem stat og kommune

§ 87. Kommunen afholder følgende udgifter:

- 1) Erstatning efter kapitel 3, 7, 8 og 9.
- 2) Udgifter til ekspropriation, jf. kapitel 8.
- 3) Udgifter til etablering af fælles friarealer, jf. kapitel 3.
- 4) Udgifter til tilvejebringelse af erstatningsboliger, herunder til betaling af boligudgiften i midlertidige erstatningsboliger, jf. kapitel 7.
- 5) Udgifter til dækning af antagne rådgivers informations- og administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen, jf. kapitel 13.
- 6) Særlige udgifter til orientering og beboermedvirken, jf. kapitel 3.
- 7) Udgifter til konsulentbistand efter § 25.
- 8) Godtgørelse af flytteudgifter efter § 149.
- 9) Godtgørelse efter § 150.
- 10) Godtgørelse til erhvervslejere efter §§ 151, 152 og 153.
- 11) Kondemneringstilskud efter §§ 161 og 169.
- 12) Udgifter til andre foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om, jf. dette kapitel.

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

Stk. 3. Kommunen afholder endvidere udgifter til tilskud til erhvervslejere efter § 154.

Stk. 4. Kommunen refunderer staten 50 pct. af udgiften til ydelsesstøtte til indekslån optaget til finansiering af ombygningstab og nedrivningudgifter, jf. § 62.

Stk. 5. Kommunen refunderer 50 pct. af statens tab på garantier efter § 66.

§ 88. Udgifter til ydelsesstøtte og ydelsesbidrag afholdes af staten.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af de udgifter, som kommunen har afholdt efter § 87, stk. 1 og 2.

Stk. 3. Staten refunderer ligeledes 50 pct. af de udgifter, som kommunen har afholdt efter § 87, stk. 3.

Stk. 4. Staten refunderer endvidere som regarant kommunen 75 pct. af kommunens tab på garantier efter § 65.

Stk. 5. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, i hvilket omfang udgifter til etablering af friarealer, orientering og beboermedvirken, samt konsulentbistand kan refunderes, jf. § 85, stk. 1, nr. 3, 6 og 7.

§ 89. Ved kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 56, stk. 3, afholdes de i § 87-88 nævnte udgifter endeligt af kommunen. Endvidere afgives garanti efter § 66 af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Godkender kommunalbestyrelsen for nybyggeri, der opføres af en almen boligorganisation eller en privat andelsboligforening, en anskaffelsessum for nybyggeri, der ligger ud over den vejledende udgiftsramme, jf. § 80, afholder kommunen hele den offentlige støtte til denne del af anskaffelsessummen. Endvidere afgives garanti efter § 66 til denne del af anskaffelsessummen af kommunalbestyrelsen.

Investeringsramme og forsøg

§ 90. Inden for en investeringsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan boligministeren

- 1) bevilge kommunalbestyrelsen refusion af udgifter til byfornyelsesformål, jf. § 88, stk. 2,
- 2) bemyndige kommunalbestyrelsen til at give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ombygningsarbejder og nybyggeri omfattet af en beslutning efter kapitel 3 eller 9, samt
- 3) bemyndige kommunalbestyrelsen til at stille offentlige midler til rådighed for bygningsforbedringsudvalg, jf. kapitel 6.

Stk. 2. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår overføres til næste finansår.

§ 91. Ved begyndelsen af hvert år meddeler boligministeren de enkelte kommunalbestyrelser en vejledende investeringsramme, inden for hvilken kommunalbestyrelsen kan påregne at kunne opnå bindende tilsagn til beslutninger efter kapitel 3 og 9, samt til at stille offentlige midler til rådighed for bygningsforbedringsudvalg, jf. kapitel 6. Boligministeren kan senere ændre de udmeldte vejledende investeringsrammer.

Stk. 2. Investeringsrammer fordeles mellem de enkelte kommuner efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornyelsesbehov. En del af investeringsrammen kan dog anvendes til byfornyelsesforsøg efter § 92 og til løsning af afgrænsede byfornyelsesopgaver.

Stk. 3. De udgifter, som kommunalbestyrelsen afholder efter § 87, stk. 1-2, og udgifter til ombygninger og nybyggeri efter kapitel 3 og 9, hvortil der ydes statslig støtte, samt offentlige midler der stilles til rådighed for lokale bygningsforbedringsudvalg, trækkes på investeringsrammen.

Stk. 4. Et bindende tilsagn skal anvendes af kommunen senest 4 år efter datoen for det bindende tilsagn. Et bindende tilsagn anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen har forpligtet sig til at afholde de i § 87, stk. 1, nævnte udgifter, og givet tilsagn om støtte til ombygningsarbejderne til de enkelte ejendommens ejere. Et bindende tilsagn bortfalder, i det omfang det ikke er anvendt inden den nævnte frist.

Stk. 5. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for beregningen af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag og for opgørelsen af refusionen, herunder fastsætte rammer for de udgifter, der kan medtages som godkendte ombygningsudgifter og ved refusionsberegning af de enkelte arter af byfornyelsesforanstaltninger og tidsfrister for endelig afregning. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler om fordeling af investeringsrammen.

§ 92. Boligministeren kan inden for et beløb, der fastsættes på de årlige finanslove, yde tilskud til oplysning, forskning, rådgivning og planlægning inden for lovens område.

Stk. 2. Boligministeren kan give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe beslutning om bygningsfornyelsesforsøg og yde særlig støtte hertil, herunder til foranstaltninger, der ikke i øvrigt ydes støtte til.

Stk. 3. Boligministeren kan inden for et beløb, der fastsættes på de årlige finanslove, yde støtte til programudarbejdelse vedrørende forsøg efter stk. 2, samt erfaringsformidling inden for lovens område.

Stk. 4. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 2 yde forskudsvis refusion af statens andel af udgifterne, herunder de særlige forsøgsudgifter til kommunerne, inden arbejderne iværksættes.

Stk. 5. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 2 og 3 forhøje refusionen efter § 88, stk. 2, fra 50 pct. og indtil 100 pct. for så vidt angår de særlige forsøgsudgifter.

Stk. 6. Efter boligministerens nærmere bestemmelse kan der ydes støtte til bygningsfornyelsesforsøg omfattende udgifter, hvortil der ikke kan ydes refusion efter § 88, stk. 2.

§ 93. Boligministeren kan inden for den investeringsramme, der efter § 90 er fastsat på de årlige finanslove give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelsesforsøg.

Stk. 2. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 1 yde støtte til andre end de i § 7 nævnte foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen afholder udgifterne til.

Stk. 3. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 1 forhøje de i § 8, stk. 1, nævnte refusionssatser fra henholdsvis 50 pct. og 20 pct. og indtil 100 pct. for så vidt angår særlige forsøgsudgifter.

Stk. 4. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 1, forhøje den i § 8, stk. 1, nr. 3, nævnte rammetildeling fra 10 mill. kr. til 25 mill. kr.

Stk. 5. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 1 yde forskudsvis refusion af statens andel af byfornyelsesudgifterne, herunder de særlige forsøgsudgifter til kommunen. Den forskudsvis refusion kan udbetales inden arbejderne iværksættes.

Kapitel 5

Aftalt boligforbedring

§ 94. Kommunalbestyrelsen kan på boligministerens vegne inden for den investeringsramme, der fastsættes til aftalt boligforbedring på de årlige bevillingslove, meddele tilsagn om tilskud til gennemførelse af forbedringsarbejder i

1) private udlejningsejendomme, herunder ejendomme, der ejes af realrenteafgiftsplig-

tige institutioner, der fritages for afgift efter § 3 b i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler mv., og i

- 2) ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om den i stk. 1 nævnte investeringsramme.

Stk. 3. Udnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår overføres til næste finansår.

§ 95. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udpege områder eller konkrete ejendomme omfattet af § 94, hvor den vil tilskynde ejere og beboere til at gennemføre boligforbedring efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Hvis der er truffet beslutning efter stk. 1, kan kommunalbestyrelsen eller den, som kommunalbestyrelsen har overladt dette til, jf. § 194, stk. 2, informere generelt om den aftalte boligforbedring samt yde konsulentbistand i forbindelse med gennemførelse af konkrete boligforbedringsprojekter.

Stk. 3. Staten yder refusion til udgifter, som kommunalbestyrelsen har afholdt efter stk. 2.

§ 96. Med henblik på at gennemføre boligforbedring, kan

- 1) ejere og lejere i private udlejningsejendomme, jf. § 94, stk. 1, nr. 1, hvor et eller flere lejemål helt eller delvis er udlejet til beboelse, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i ejendommen,
- 2) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 94, stk. 1, nr. 1, hvor samtlige beboelseslejemål er ubeboede og uudlejede, gennemføre forbedringsarbejder i ejendommen,
- 3) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 94, stk. 1, nr. 1, gennemføre forbedringsarbejder i et uudlejet lejemål, der udelukkende har været anvendt til erhvervsformål, med henblik på omdannelse til beboelse,
- 4) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 94, stk. 1, nr. 1, gennemføre forbedringsarbejder i den del af et ubeboet og uudlejet lejemål, der har været anvendt til erhvervsformål, med henblik på omdannelse til beboelse, og
- 5) private andelsboligforeninger, jf. § 94, stk. 1, nr. 2, træffe beslutning om gennemførelse af forbedringsarbejder i beboelsesejendommen.

Stk. 2. For lejemål omfattet af stk. 1, nr. 2-4, er det en betingelse, at lejemålets status både på tidspunktet for fremsættelse af anmodning efter § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje eller § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 108, har været lovligt, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Bestemmelserne i dette kapitel finder ikke anvendelse på ubeboede ejendomme, jf. dog stk. 1, nr. 2-4. Bestemmelserne i dette kapitel finder endvidere ikke anvendelse på enkelte boliger, der er ubeboede og uudlejede.

Stk. 4. I lejemål omfattet af stk. 1, nr. 3, finder § 53, stk. 8, 1. og 2. pkt., i lov om leje eller § 15 a, stk. 5, 1. og 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke anvendelse.

§ 97. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af den samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme udlejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Private udlejningsejendomme

§ 98. Der kan gennemføres forbedringsarbejder og lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud på samtlige lejerers vegne, hvis udlejeren og et flertal af de lejere, der bebor ejendommen, indgår en skriftlig aftale herom.

Stk. 2. Hvis der er tale om gennemførelse af forbedringsarbejder og en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, der kun vedrører en lejers eget beboelseslejemål, kan denne lejer uanset bestemmelsen i stk. 1, indgå en skriftlig aftale herom. Det er dog en betingelse, at samtlige beboelseslejere har fået mulighed for at indgå en skriftlig aftale om gennemførelse af de pågældende forbedringsarbejder i deres lejemål.

§ 99. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal udlejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere

inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på forbedringsarbejder omfattet af dette kapitel.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne indgå en skriftlig aftale med udlejer om gennemførelse af forbedringsarbejder og lejerforhøjelser uden fradrag af tilskud. 1. pkt. finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af forbedringsarbejderne vil medføre en lejerforhøjelse uden fradrag af tilskud, der sammen med lejerforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 64 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 2. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders periode sluttede i juni måned før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 100. Det er et vilkår for aftalens gyldighed, jf. § 96, stk. 1 nr. 1:

- 1) Aftalen er indgået på en af Boligministeriet udarbejdet aftaleblanket.
- 2) Udlejerens og lejerne før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring fra kommunalbestyrelsen om,
 - a) at vedligeholdelsesandelen for det samlede projekt ikke overskrider den maksimalt tilladte størrelse, og
 - b) de lejemæssige konsekvenser for det enkelte lejemål både efter reglerne i dette kapitel og efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje som følge af gennemførelsen af det samlede projekt. Den skriftlige er-

klæring skal endvidere indeholde oplysning om de lejemæssige konsekvenser af, at der kan ydes tilskud til lejefastsættelsen efter § 106.

- 3) Bestemmelserne i § 98 og § 99, stk. 2, er opfyldt.
- 4) Lejerne, før de modtager kommunalbestyrelsen erklæring efter nr. 2, af udlejer får udleveret Boligministeriets vejledning om aftalt boligforbedring.
- 5) Lejerne før aftalens indgåelse af udlejerens får underretning om,
 - a) at de kan afvise gennemførelsen af visse forbedringsarbejder, jf. § 101, og
 - b) at de har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, jf. § 157.
- 6) Udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejerne.

Stk. 2. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, som er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål, er det endvidere et vilkår for aftalens gyldighed, at lejerens inden aftalens indgåelse får udleveret den samme afgørelse, som er vedlagt ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 108, stk. 3.

§ 101. Lejerens af et beboelseslejemål kan se-
nest 6 uger efter, at udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejerens, afvise gennemførelse af arbejder, der alene vedrører det pågældende lejemål. Lejerens kan dog ikke modsætte sig gennemførelsen af arbejder, der er af almen betydning for boligens eller ejendommens forbedring. Endvidere kan lejerens ikke modsætte sig gennemførelse af arbejder, som lejerens tidligere skriftligt har accepteret gennemførelsen af.

Stk. 2. Vil udlejerens ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejerens indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter, at lejerens afvisning er kommet frem til udlejerens, såfremt udlejerens fastholder kravet om gennemførelse af arbejderne. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for byfornyelsesnævnet. Såfremt udlejerens ikke gives medhold, kan lejerens forhøjelse for de af udlejer gennemførte arbejder i den omhandlede bolig ikke gennemføres over for den lejer, der har afvist arbejderens gennemførelse, jf. stk. 1, 1. pkt. Ved gennudlejning finder § 109, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.

§ 102. Såfremt lejerne har nedlagt veto efter § 101 kan udlejer tidligst 5 år efter projektets færdiggørelse gennemføre disse arbejder i henhold til lov om leje eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene, med mindre de berørte lejere giver deres samtykke hertil.

§ 103. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, kan udlejeren uanset §§ 58 og 59 i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene maksimalt forlange en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud som følge af gennemførelsen af forbedringsarbejder, der er omfattet af denne lov, og som beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte ydelse fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs A/S for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Stk. 3. Såfremt der til gennemførelse af forbedringsarbejderne anvendes beløb afsat efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller efter §§ 22 og 63 a i lov om leje eller støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1 uden fradrag af tilskud.

§ 104. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, kan udlejeren uanset §§ 58 og 59 i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene maksimalt forlange en leje uden fradrag af tilskud som følge af gennemførelsen af forbedringsarbejder, der er omfattet af reglerne i dette kapitel, og som beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de dokumenterede udgifter.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte ydelse fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs A/S for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede kroneobligationer på den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Stk. 3. § 103, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 105. Det påhviler udlejeren at sikre, at den opkrævede lejeforhøjelse beregnes under hen-

syntagen til det bevilgede tilskud til hvert enkelt beboelseslejemål.

Stk. 2. I ejendomme, der opnår fritagelse for afgift efter § 3 b i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v., kan udlejeren højst opkræve en lejeforhøjelse, der i 8 år efter den aftalte lejeforhøjelses ikrafttræden udgør 85 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Lejen forhøjes herefter hvert år i 3 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Forhøjelse af lejen kan alene ske ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne efter reglerne i § 50 i lov om leje.

Stk. 3. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren efter arbejdernes gennemførelse fremsætte krav om lejeforhøjelse med fradrag af tilskud. Kravet skal vedlægges et byggeregnskab attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling samt indeholde oplysninger om lejerens adgang til og frist for at gøre indsigelse, jf. § 114, stk. 2. Modtager lejeren ikke det attesterede byggeregnskab eller indeholder kravet ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, det attesterede regnskab samt udlejerens oplysninger om lejerens adgang til og frist for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 4. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, kan udlejeren kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet foreligger attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling. Lejen skal reguleres efter det attesterede byggeregnskab, når det foreligger.

Stk. 5. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, skal lejeren senest ved den første lejeaftales indgåelse have udleveret den samme afgørelse, som er vedlagt ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 108, stk. 3. Lejeren skal endvidere senest ved første lejeaftales indgåelse have udleveret samme afgørelse, som er vedlagt ansøgning om udbetaling af tilskud, jf. § 109, stk. 3. Samtidig hermed skal udlejer oplyse om lejerens adgang til og frist for at gøre indsigelse, jf. § 25 b, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og § 59 b, stk. 5, i lov om leje. Modtager lejeren ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, udlejerens oplysninger om lejerens adgang til og frist for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 6. Senere lejeforhøjelser som følge af nedsættelse af tilskuddet efter § 106 kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne efter reglerne i § 50 i lov om leje.

§ 106. Kommunalbestyrelsen kan på boligministerens vegne yde tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Tilskuddet udgør i 8 år 40 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud for de gennemførte forbedringsarbejder. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud.

Stk. 3. I ejendomme omfattet af § 105, stk. 2, udgør tilskuddet i 11 år 25 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud for de gennemførte forbedringsarbejder. Herefter nedsættes tilskuddet hvert af de efterfølgende 5 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud.

Stk. 4. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Tilskud, der udgør mindre end 250 kr. pr. aftale pr. betalingstermin, udbetales ikke.

§ 107. Inden aftalens indgåelse kan der ansøges om reservation af investeringsramme til et planlagt projekt.

Stk. 2. Ansøgning om reservation af investeringsramme skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, er det dog en betingelse, at der inden anmodning om en afgørelse efter § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje, er meddelt reservation af investeringsramme.

Stk. 4. En reservation bortfalder, hvis ansøgning om tilsagn om tilskud ikke er indsendt senest 9 måneder efter, at reservationen er meddelt af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Efter at kommunalbestyrelsen har meddelt reservation af investeringsramme, kan der ansøges om supplerende reservation af investeringsramme. Ansøgning om supplerende reservation af investeringsramme skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen. En supplerende reservation kan ikke forlænge fristen efter stk. 4.

§ 108. Ansøgning om tilsagn om tilskud skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, skal ansøgningen indeholde en erklæring afgivet af kommunalbestyrelsen om, at de påtænkte forbedringsarbejder er omfattet af de i medfør af § 123 fastsatte regler. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, som er udlejet til såvel beboelse som erhvervsmæssige formål, skal ansøgningen endvidere vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje. Afgørelsen, jf. 1. og 2. pkt., må på ansøgningstidspunktet ikke være mere end 6 måneder gammel.

Stk. 3. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje. Afgørelsen, jf. 1. og 2. pkt., må på ansøgningstidspunktet ikke være mere end 6 måneder gammel.

Stk. 4. Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

Stk. 5. Efter at kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om tilskud, kan der senest i forbindelse med ansøgning om udbetaling af tilskud ansøges om supplerende tilsagn om tilskud, uanset at betingelsen i stk. 4, ikke er opfyldt. Det er en forudsætning for meddelelse af supplerende tilsagn om tilskud, at der er tale om nøjagtig de samme forbedringsarbejder, som er omfattet af det tidligere meddelte tilsagn, og at de afholdte forbedringsudgifter overstiger det tidligere meddelte tilsagn. Ansøgning om supplerende tilsagn om tilskud skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

§ 109. Ansøgning om udbetaling af tilskud

indsendes på et af Boligministeriet udfærdiget skema til kommunalbestyrelsen efter forbedringsarbejdernes gennemførelse. Ansøgningen skal indeholde oplysning om de aftalte og dokumenterede udgifter og om lejestigningen for hvert enkelt lejemål og skal vedlægges et bygeregnskab attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

Stk. 2. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, kan ansøgningen først indsendes efter udløbet af den i § 114, stk. 2, angivne frist på 6 uger. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, kan ansøgningen først indsendes efter udløbet af fristen for klage over huslejenævnets afgørelse, jf. § 25 b, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, kan ansøgningen for lejemål omfattet af 2. pkt. først indsendes efter udløbet af fristen for klage over byfornyelsesnævnets afgørelse, jf. § 59 b, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 3. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de gennemførte forbedringsarbejder er omfattet af det meddelte tilsagn om tilskud, og at tilskuddet til den enkelte bolig højst udgør kr. 10.000 pr. bolig pr. år.

§ 110. Tilskuddet ydes med virkning fra datoen for den aftalte lejeforhøjelses ikrafttræden. I lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 24, ydes tilskuddet med virkning fra datoen for den første lejeaftales ikrafttræden efter forbedringsarbejdernes gennemførelse.

Stk. 2. Udbetaling sker kvartalsvis bagud til udlejer på grundlag af de i ansøgning om udbetaling af tilskud afgivne oplysninger.

§ 111. Udlejer kan i forbindelse med gennemførelse af forbedringsarbejderne antage konsulentbistand. Tilsvarende kan et flertal af lejerne i forbindelse med gennemførelse af forbedringsarbejderne antage konsulentbistand.

Stk. 2. Udgiften til udlejers og lejers konsulentbistand indgår som en del af de aftalte og dokumenterede udgifter, der danner grundlag for beregning af lejeforhøjelsen.

§ 112. Hvis en aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder efter reglerne i dette kapitel er eller bliver ugyldig eller ophæves, finder §§ 58-59 a i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er forbedringsarbejderne igangsat på tidspunktet for aftalens bortfald, finder §§ 59 a og 66, stk. 1, litra b, i lov om leje og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Hvis der i lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, ikke er udleveret de i §§ 108, stk. 3, og 109, stk. 3, nævnte afgørelser til lejer senest ved den første lejeaftales indgåelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse, kan lejen ikke overstige den leje, der er fastslået efter § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje eller § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene. Ved genudlejning finder stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.

§ 113. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af forbedringsarbejder i medfør af reglerne i dette kapitel, og lejer ønsker at fortsætte lejemålet efter forbedringsarbejdernes gennemførelse, kan udlejer ikke opsig lejer efter bestemmelserne i lov om leje.

§ 114. Klage over lejeforhøjelse efter § 105 kan indbringes af den enkelte lejer for huslejenævnet. Det samme gælder klage over, at de af lejer skriftligt accepterede forbedringsarbejder ikke opfylder reglerne i §§ 98, 99, stk. 2, og 100 samt klage over, at de i medfør af § 123 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt ved gennemførelse af aftalen. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for byfornyelsesnævnet.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1, 1. pkt. skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejer, jf. dog § 105, stk. 3.

Stk. 3. Klage over byfornyelsesnævnets henholdsvis huslejenævnets afgørelser efter § 59 b, stk. 1-3, i lov om leje eller § 25 b, stk. 1-3, i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene,

sker efter reglerne i § 59 b, stk. 5, i lov om leje og § 25 b, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. Hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 103 eller § 104, eller de i medfør af § 123 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt, bortfalder kravet om lejeforhøjelse helt eller delvist.

§ 115. De i lov om midlertidig regulering af boligforholdene indeholdte bestemmelser for sagerne behandling i huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter reglerne i dette kapitel.

Private andelsboligforeninger

§ 116. Beslutning om gennemførelse af forbedringsarbejder i en privat andelsboligforening sker i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

§ 117. Tilskuddet til gennemførelse af forbedringsarbejder i ejendomme ejet af private andelsboligforeninger udgør i 8 år 40 pct. af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et konstant provenu svarende til de afholdte og dokumenterede udgifter. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den i 1. pkt. nævnte ydelse.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte ydelse fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs A/S for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede kroneobligationer på den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Stk. 3. Såfremt der til gennemførelsen af forbedringsarbejderne ydes støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af ydelsen efter stk. 1-2.

Stk. 4. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Tilskud, der udgør mindre end 250 kr. pr. tilsagn pr. betalingstermin, udbetales ikke.

§ 118. Hvis der i en ejendom ejet af en privat andelsboligforening gennemføres forbedringsarbejder i udlejede andelsboliger, der bebos af lejere, der i forbindelse med oprettelsen af andelsboligforeningen ikke ønskede at blive an-

delshavere, skal gennemførelse af forbedringsarbejder for disse lejere ske i overensstemmelse med reglerne for private udlejningsejendomme.

§ 119. Inden der i andelsboligforeningen træffes beslutning om gennemførelse af forbedringsarbejderne, kan der ansøges om reservation af investeringsramme til et planlagt projekt.

Stk. 2. Ansøgning om reservation af investeringsramme skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. En reservation bortfalder, hvis ansøgning om tilsagn om tilskud ikke er indsendt senest 9 måneder efter, at reservationen er meddelt af kommunalbestyrelsen.

Stk. 4. Efter at kommunalbestyrelsen har meddelt reservation af investeringsramme, kan der ansøges om supplerende reservation af investeringsramme. Ansøgning om supplerende reservation af investeringsramme skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen. En supplerende reservation kan ikke forlænge fristen efter stk. 3.

§ 120. Ansøgning om tilsagn om tilskud skal indeholde en erklæring afgivet af kommunalbestyrelsen om, at de påtænkte forbedringsarbejder er omfattet af de i medfør af § 123 fastsatte regler. Ansøgningen skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

Stk. 3. Efter at kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om tilskud, kan der senest i forbindelse med ansøgning om udbetaling af tilskud ansøges om supplerende tilsagn om tilskud, uanset at betingelsen i stk. 2 ikke er opfyldt. Det er en forudsætning for meddelelse af supplerende tilsagn om tilskud, at der er tale om nøjagtig de samme forbedringsarbejder, som er omfattet af det tidligere meddelte tilsagn, og at de afholdte forbedringsudgifter overstiger det tidligere meddelte tilsagn. Ansøgning om supplerende tilsagn om tilskud skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.

§ 121. Efter forbedringsarbejdernes gennemførelse indsendes ansøgning om udbetaling af tilskud til kommunalbestyrelsen på et af Boligministeriet udfærdiget skema.

Stk. 2. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om de dokumenterede udgifter og om fordelingen af tilskuddet på de enkelte andelsboliger samt vedlægges et byggeregnskab atteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal påse, at de gennemførte forbedringsarbejder er omfattet af det meddelte tilsagn om tilskud, og at tilskuddet til den enkelte bolig højst udgør kr. 10.000 pr. bolig pr. år.

Stk. 4. Tilskuddet ydes med virkning fra forbedringsarbejdernes færdiggørelse. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud til andelsboligforeningen på grundlag af de i stk. 1 og 2 afgivne oplysninger.

Garanti

§ 122. Staten yder garantitil lån, der optages til dækning af de dokumenterede udgifter som følge af gennemførelse af forbedringsarbejderne inklusive låneomkostninger og eventuelt kurstab.

Stk. 2. Garantien omfatter lån ydet i medfør af § 28 eller § 29 i realkreditloven og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut. Nettoprovenuet af lån, hvortil der ydes statsgaranti, må ikke overstige de i stk. 1 nævnte udgifter. Det er en betingelse for garantistillelsen, at lånet er ydet mod pant i den forbedrede ejendom.

Stk. 3. Garantien dækker långivers tab på lån som nævnt i stk. 1 med 80 pct. af forholdet mellem den aktuelle nominelle restgæld på lånet og de i stk. 1 nævnte udgifter med fradrag af 40 pct. af forholdet mellem det konstaterede tab på lånet og de i stk. 1 nævnte udgifter, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. Er der tinglyst flere lån til dækning af de i stk. 1 nævnte udgifter, beregnes garantien efter stk. 3 for hvert enkelt lån, således at der til den aktuelle nominelle restgæld på lånet tillægges den aktuelle nominelle restgæld på foranstående lån ydet til udgifter som nævnt i stk. 1 og omfattet af samme tilsagn.

Stk. 5. Forfaldne ikke betalte terminsydelser på de i stk. 1 nævnte lån dækkes med samme procentsats, som er beregnet efter stk. 3 og 4 for det konstaterede tab.

§ 123. Boligministeren kan fastsætte regler om forbedringsarbejdernes gennemførelse, herunder om

- 1) maksimum for vedligeholdelsesandelen i det samlede projekt,
- 2) beregning og gennemførelse af lejeforhøjelsen,
- 3) konsulentbistanden, herunder med hvilket højeste beløb udgiften hertil kan indgå enten i de udgifter, som udlejerer kan pålægge lejerne at betale, jf. § 51, stk. 4, i lov om leje, eller i de i § 111, stk. 2 nævnte udgifter,
- 4) indholdskrav til aftalen,
- 5) kommunalbestyrelsens beslutning efter § 95, stk. 1, og opgørelse af refusion, jf. § 95, stk. 3,
- 6) administrationen af tilskudsordningen, herunder tilskuddets beregning og udbetaling, samt
- 7) eventuelt bortfald af tilskud og garanti.

§ 124. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 6

Bygningsforbedringsudvalg

Formål og anvendelsesområde

§ 125. Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i dette kapitel nedsætte et bygningsforbedringsudvalg med det formål at yde støtte til:

- 1) Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse samt forsamlingshuse og lignende. Bygningerne skal være beliggende i landsbyer, hvorved forstås byer med op til 1000 indbyggere og landdistrikter.
- 2) Fredede og bevaringsværdige bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, uanset hvor disse bygninger er beliggende.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastlægger gennem kommuneplan eller lokalplan jf. lov om bygningsfredning § 17, hvilke bygninger, der er bevaringsværdige. Indtil udpegning i plangrundlaget er sket, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas eller hvis kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering fastsætter bygningens bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter kriterierne i SAVE-systemet.

§ 126. Støtte ydes til istandsættelse af bygningens klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnable forhold.

Stk. 2. Istandsættelse skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Bygningsforbedringsudvalgets sammensætning

§ 127. Det kommunale bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer, der udpeges af kommunalbestyrelsen således:

- 1) 2 kommunale repræsentanter
- 2) 1 medlem til varetagelse af grundejerinteresser
- 3) 1 medlem til varetagelse af lejerinteresser
- 4) 1 medlem til varetagelse af bevarings- og eller landsbyinteresser.

Stk. 2. Samtidig med valget af medlemmer vælges en eller flere suppleanter for hvert medlem.

Stk. 3. Udvalgsmedlemmerne og suppleanterne udpeges for en periode, der følger kommunens valgperiode.

Stk. 4. Finder udpegning sted i løbet af en valgperiode, udpeges et nyt medlem eller en suppleant kun for den resterende del af perioden.

§ 128. Sekretariatsfunktion for bygningsforbedringsudvalget varetages af kommunen.

§ 129. Boligministeren fastsætter de nærmere regler for udvalgets organisation og virksomhed, m.v. samt regnskabsaflæggelse og revision.

Finansiering

§ 130. Midler til bygningsforbedringsudvalgets virksomhed stilles til rådighed af kommunen, staten og private bidragydere.

Stk. 2. Private bidragydere kan ikke stille krav om, at bidraget skal anvendes til bidragyderens egen ejendom.

§ 131. Kommunale og statslige støttemidler fragår kommunens årlige investeringsramme til bygningsfornyelse, jf. § 91.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen beslutter på baggrund af de lokale forhold, hvor stor en del af kommunens årlige investeringsramme til bygningsfornyelse, der stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalget.

Ansøgnings- og beslutningsprocedure

§ 132. Ejere af bygninger omfattet af § 125 kan ansøge om støtte fra udvalget ved fremsendelse af projekt.

Stk. 2. Udvalget kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet og ejendommen, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

§ 133. Udvalget behandler indkomne ansøgninger og træffer beslutning om meddelelse af støtte, herunder støttens størrelse.

Stk. 2. Udvalget kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for støtte samt frister for arbejdernes gennemførelse.

Støtte

§ 134. Støtte ydes som rente- og afdragsfrie lån til ejer. Lånet sikres ved tinglyst pant i den faste ejendom.

Stk. 2. Udgifter i forbindelse med optagelse af lånet kan indgå i de støtteberettigede udgifter.

§ 135. Lånet, som udgør støttebeløbet, skal være sammensat af lige dele kommunale og statslige midler samt mindst en tredjedel private midler.

§ 136. Lån ydet efter § 134 forfalder til fuld og hel indfrielse ved ejerskifte eller ved misligholdelse i forhold til de stillede vilkår. Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de seneste 2 år har været etableret et ægteskabs-lignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan udvalget, når særlige forhold taler herfor, beslutte, at lån helt eller delvis forbliver indestående i ejendommen.

Stk. 3. Tilbagebetalte lån kan efter kommunalbestyrelsens beslutning enten

- 1) i sin helhed stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalget til genuddeling eller
- 2) fordeles således, at den statslige og kommunale del tilfalder henholdsvis staten og kommunen, mens den private del tilfalder kommunen til byfornyelsesformål efter kommunalbestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Tilbagebetalte lån, som efter stk. 3, nr. 1, i sin helhed stilles til rådighed for byg-

ningsforbedringsudvalget til genuddeling, opfylder betingelserne i § 135, og kan umiddelbart genuddeles. Den statslige og kommunale del af lånet fragår ikke kommunens investeringsramme til byfornyelse ved genuddeling.

Udbetaling af støtte og refusion

§ 137. Kommunalbestyrelsen afholder udgiften til støtten i takt med udbetaling af støtten. Staten refunderer herefter kommunen halvdelen af den del af udgiften, der ikke hidrører fra private bidragydere.

Lejefastsættelse

§ 138. Ejere af private udlejningsejendomme kan ikke beregne lejeforhøjelse for gennemførte forbedringsarbejder, der er finansieret med rente- og afdragsfrie lån, jf. § 134.

Stk. 2. Ved gennemførelse af foranstaltninger, der omfatter både forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, fragår rente- og afdragsfrie lån efter § 134 forlods forbedringsdelen.

§ 139. Vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, som er finansieret med rente- og afdragsfrie lån efter § 134 kan ikke debiteres ejendommens vedligeholdelses- eller forbedringskonto i henhold til regler herom i lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller lov om almene boliger m.v.

Klage

§ 140. Udvalgets afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Bygningsforbedringsudvalgets nedlæggelse

§ 141. Nedlæggelse af bygningsforbedringsudvalget kan ske efter kommunalbestyrelsens beslutning.

Stk. 2. Lån fordeles efterhånden, som de tilbagebetales efter reglen i § 136, stk. 3, nr. 2.

Kapitel 7

Erstatningsboliger og kommunal anvisning

Opsigelse af lejemål

§ 142. Når en bolig eller et erhvervslokale skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, lov om sanering eller lov om

boligtilsyn, giver kommunalbestyrelsen ejeren meddelelse om tidspunktet for fraflytning.

Stk. 2. Efter kommunalbestyrelsens meddelelse skal udlejerens foretagelse af de berørte lejemål. Opsigelse efter denne lov kan tidligst foretages 6 måneder før det tidspunkt, hvor lejeren skal være fraflyttet. Opsigelse kan ske med 3 måneders varsel uanset modstående aftale. Såfremt fortsat benyttelse vil være forbundet med nærliggende sundheds- eller brandfare, jf. § 166, kan opsigelse ske med mindre end 3 måneders varsel.

Stk. 3. Opsigelse efter stk. 2 skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden og om adgang til at gøre indsigelse efter stk. 4. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om, at bestemmelserne om lejers rettigheder efter §§ 88-90 i lov om leje finder tilsvarende anvendelse ved opsigelse efter denne lov, og om rettighedernes indhold. Indeholder opsigelsen ikke de oplysninger, der er nævnt i 1. og 2. pkt., er den ugyldig.

Stk. 4. Hvis en lejer senest 6 uger efter, at en opsigelse efter stk. 2 er kommet frem, fremsætter skriftlig indsigelse mod opsigelsen, skal udlejerens indbringe opsigelsen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis opsigelsen ønskes opretholdt.

§ 143. Udlejes en beboelseslejlighed efter, at udlejerens er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal fraflyttes efter § 142, eller at § 144, stk. 2, vil kunne finde anvendelse, har lejeren ikke ret til erstatningsbolig efter § 144, medmindre fraflytningen først forlanges, eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 2. Udlejerens skal skriftligt gøre lejeren bekendt med reglerne i stk. 1, inden lejeaftalen indgås. Opfylder udlejerens ikke denne oplysningspligt, kan lejeren forlange erstatning af udlejerens.

Stk. 3. Opsigelse af lejeaftale efter stk. 1 og 2 kan ske med 1 måneders varsel uanset modstående aftale.

Anvisning af erstatningsboliger

§ 144. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig. Denne ret tilkommer lejere af beboelseslej-

ligheder, lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig. Retten til at få anvist en erstatningsbolig indtræder, når der træffes beslutning som nævnt i 1. pkt., dog tidligst 6 måneder før det tidspunkt, hvor boligen skal være fraflyttet.

Stk. 2. Når en bolig skal ombygges efter en beslutning i medfør af denne lov eller lov om sanering, har husstanden ret til at få anvist en erstatningsbolig, såfremt ombygningen for lejere medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Tilsvarende har andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis nettoboligudgiften forøges med samme beløb som nævnt i 1.-3. pkt. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af nettoboligudgiften.

Stk. 3. Husstanden har fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstødende boligkvarter. Når en bolig skal fraflyttes, fordi ejendommen skal nedrives og erstattes af nybyggeri efter § 9, stk. 1, nr. 9, opført af almene boligorganisationer eller af private bygherrer, har husstanden fortrinsret til en lejlighed i nybyggeriet ved den første udlejning.

Stk. 4. Den anviste erstatningsbolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var overbefolket. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Stk. 5. En husstand, der får tilbudt en erstatningsbolig, har ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet, såfremt den tilbudte bolig ikke har en passende størrelse, kvalitet, udstyr eller beliggenhed.

Stk. 6. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig. Husstanden har fortrinsret til boliger, der anvises i husstandens tidligere bykvarter.

Stk. 7. Tilbuddet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen

herfor, jf. stk. 8. Indeholder tilbuddet om erstatningsbolig ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, kommunalbestyrelsens oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om fristen herfor er kommet frem til husstanden.

Stk. 8. Såfremt husstanden ikke finder den erstatningsbolig, som kommunalbestyrelsen tilbyder, passende, skal husstanden gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbuddet er fremsat over for husstanden. Vil kommunalbestyrelsen ikke godkende husstandens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter, at husstandens afvisning er kommet frem, såfremt kommunalbestyrelsen fastholder, at den tilbudte erstatningsbolig er passende, jf. stk. 4.

Stk. 9. Når en bolig skal ombygges efter en beslutning i medfør af denne lov eller lov om sanering, men ombygningen ikke er omfattet af stk. 2, kan kommunalbestyrelsen anvise en erstatningsbolig, såfremt ombygningen medfører en sådan forhøjelse af boligudgiften, at forholdet mellem boligudgiften og husstandens samlede økonomi forrykkes væsentligt.

§ 145. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn, men på ny kan være beboelig inden for højst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig. I særlige tilfælde, og hvis husstanden er indforstået hermed, kan den midlertidige genhusning forlænges indtil højst 12 måneder.

Stk. 2. Den midlertidige bolig skal indeholde mindst 1 rum for hver 2 personer i husstanden. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, såfremt husstanden er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende.

Stk. 3. Husstanden betaler boligudgiften i den hidtidige bolig, for lejere dog højst den samme leje som før fraflytningen. Kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.

Fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning

§ 146. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at almene boligorganisationer med afdelinger i kommunen skal stille indtil hver 3. ledige lej-

F. t. l. om byfornyelse

lighed i disse afdelinger til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 144-145.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan samtidig hermed bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 144-145.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at så længe ejere af private udlejningsejendomme modtager støtte til bygningsfornyelse efter kapitel 3, skal de stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1 og 2, såfremt den samtidig bestemmer, at halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsesejendomme stilles til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 144-145.

Stk. 5. Skønnes behovet for boliger til kommunal anvisning at kunne begrænses til en nærmere bestemt periode, kan kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1-4 tidsbegrænses. Kommunalbestyrelsen kan endvidere undtage nærmere fastlagte kvarterer eller områder i kommunen fra forpligtelsen i stk. 1-4, såfremt den skønner, at der ikke vil være behov for at anvende lejligheder i sådanne områder som erstatningsboliger efter §§ 144-145, eller at boligsociale hensyn i øvrigt taler derfor.

Stk. 6. Lejligheder i nybyggeri efter § 9, stk. 1, nr. 9, opført af almene boligorganisationer eller af private bygherrer, samt i ombyggede ejendomme, hvor lejligheden er blevet ledige ved opsigelse efter § 142, eller hvor husstanden har fået anvist erstatningsbolig efter § 144, stk. 2, skal ved første udlejning stilles til rådighed som erstatningsboliger efter §§ 144-145 samt efter bestemmelsen i § 144, stk. 3, 2. pkt. Dette gælder dog ikke lejligheder, der indgår i byfornyelsesforsøg efter § 21, stk. 2, eller som er gjort egnede for ældre og personer med handicap samt for andre personer med særlige sociale behov.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemål om beboelseslejligheder, der bliver ledige, inden de skal fraflyttes, overtages af kommunen eller ved sanering efter saneringsloven den sanerende.

Stk. 8. Ved opgørelse efter stk. 1-4 ses der bort fra lejligheder, der overdrages til ejendomsfunktionærer, samt lejligheder, der over-

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

Stk. 9. Ved opgørelse efter stk. 2 ses der, udover hvad der er angivet i stk. 8, ligeledes bort fra lejligheder, der lovligt agtes benyttet af ejeren, samt lejligheder, hvor ejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig, at disse stilles til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 144-145.

Stk. 10. Pligten til at stille lejligheder til rådighed som erstatningsbolig efter stk. 1, 2 og 4, gælder uanset modstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter, men er i så fald betinget af, at den lejer, der anvises, opfylder de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Pligten til at stille lejligheder til rådighed efter stk. 3 gælder kun i det omfang, nuværende lejerens rettigheder ikke tilsidesættes.

Stk. 11. En ejer kan ikke tilpligtes at udleje en lejlighed efter ovenstående regler, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen.

Stk. 12. Ejersens pligt i henhold til stk. 1 og 2 anses for opfyldt i det omfang, ejeren med kommunalbestyrelsen, et godkendt byfornyelsesselskab, eller en anden af kommunalbestyrelsen antaget rådgiver indgår aftale om, at kommunalbestyrelsen, byfornyelsesselskabet eller rådgiveren inden for en vis periode kan disponere over lejligheder som erstatningsboliger i et antal, der mindst svarer til det i stk. 1 og 2 anførte. Aftalen mellem ejeren og byfornyelsesselskabet eller rådgiveren anmeldes af ejeren til kommunalbestyrelsen.

Stk. 13. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab, skal opgørelsen af pligten efter stk. 2, 8 og 9 beregnes for den samlede bebyggelse.

§ 147. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter § 146, skal beslutningen bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Efter en frist, der fastsættes af kommunalbestyrelsen, og som skal være på mindst 3 måneder fra be-

kendtgørelsen i Statstidende, skal udlejeren anmelde indtil hver 3., henholdsvis hver 4., ledige lejlighed, jf. § 146, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til beboelse, til kommunalbestyrelsen. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om lejlighedens beliggenhed, størrelse og indretning og om huslejens størrelse og skal være indgivet senest 2 uger efter, at opsigelsen af lejeaftalen om lejligheden er sket, eller efter at udlejeren på anden måde er blevet vidende om, at lejligheden er eller vil blive ledig.

Stk. 2. Senest 2 uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, skal kommunalbestyrelsen meddele udlejeren, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvistning. Eventuelt lejtab i forbindelse med anvistningen afholdes af kommunalbestyrelsen.

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

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fagedretten at lade en lejlighedssøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden samt at lade en lejer, hvis lejemål er indgået i strid med foranstående bestemmelser, udsætte af lejligheden.

Økonomisk støtte

§ 148. Husstande, som efter § 144, stk. 2, har ret til en erstatningsbolig, har ret til en godtgørelse, såfremt husstanden 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. Godtgørelsen kan højst ydes i 2 år efter dette tidspunkt. Godtgørelsen udgør den del af boligudgiftsforhøjelsen, der overstiger den i § 144, stk. 2, angivne beløbsgrænse.

§ 149. Husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. §§ 144 og 145, har ret til godtgørelse af flytteudgifter, medmindre flytteudgifterne indgår i en erstatning ydet efter denne lov. Udgifterne afholdes af den hidtidige opholdskommune.

§ 150. Såfremt en husstand i stedet for at få anvist en erstatningsbolig tilbyder selv at skaffe sig anden bolig, kan kommunalbestyrelsen, ved sanering efter saneringsloven den sanerende, give tilsagn om en rimelig godtgørelse.

Godtgørelsen kan tidligst ydes på det i § 12, stk. 1, eller i lov om sanering § 13 nævnte tidspunkt for offentliggørelse og kan udbetales, når det er dokumenteret, at husstanden har skaffet sig anden passende bolig.

§ 151. Ved opsigelse af lejeaftaler om lejligheder, der helt eller delvist anvendes til andet end beboelse, skal lejerens eventuelle krav på erstatning rettes mod kommunalbestyrelsen. Ved sanering efter saneringsloven skal lejerens eventuelle krav om erstatning rettes mod den sanerende.

Stk. 2. En lejer, der driver erhverv fra lokaler, som skal fraflyttes efter § 142, har ret til godtgørelse.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 2 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,
- 3) flytteudgifter, og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 4. Erstatning efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation efter denne lov eller efter lov om leje, jf. § 142, stk. 3.

Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 finder tilsvarende anvendelse for erhvervsdrivende, som modtager støtte efter § 153.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte godtgørelsen efter stk. 2, 3 og 4, såfremt modtageren kan foretage fradrag i sin skattepligtige indkomst for udgifter som nævnt i stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ved udmåling af godtgørelsen tage hensyn til, om modtageren har foretaget skattemæssige afskrivninger af aktiver, hvis værdi indgår i beregningsgrundlaget for godtgørelsen.

§ 152. Er forbedringsarbejderne så omfattende, at erhvervsvirksomheden ikke kan drives, mens arbejderne foregår, men arbejderne kan udføres, uden at lokalerne skal fraflyttes efter § 142, kan kommunalbestyrelsen yde godtgørelse for driftstab i den periode, hvor erhvervsvirksomheden ikke kan drives.

§ 153. Såfremt en lejer af erhvervslokaler, der skal fraflyttes efter § 142 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages, forinden det fastsatte tidspunkt for fraflytningen af de hidtidige lokaler, kan kommunalbestyrelsen, ved sanering efter saneringsloven den sanerende, yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgø-

re lejen af de hidtidige lokaler for en periode fra fraflytningen til det fastsatte fraflytnings-tidspunkt. Godtgørelsen kan tidligst ydes på det i § 11, stk. 1, eller i lov om sanering § 9 a nævnte tidspunkt og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejeren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemålet for lokaler, der bliver ledige efter stk. 1, skal overtages af kommunen, ved sanering efter saneringsloven den sanerende.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1-2 finder tilsvarende anvendelse for andelshavere i private andels-boligforeninger, der driver erhverv fra anden.

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

Stk. 2. Tilskuddet nedsættes efter 1 år hvert år med 20 pct. af første års tilskud.

Stk. 3. Tilskuddet kan tidligst ydes fra det tidspunkt, der er nævnt i § 11, stk. 1, i denne lov, eller i § 9 a i lov om sanering.

Stk. 4. Tilskuddet afrundes til nærmeste kroneløb, der er deleligt med 12.

§ 155. Ved sanering efter saneringsloven afholder den sanerende udgifter som følge af §§ 144 og 145 samt udgifter til erstatning efter § 151, stk. 1, tilskud efter § 154 og godtgørelse efter §§ 148, 149, 150, 151, stk. 2-6, 152 og 153, leje efter § 145, stk. 3, og refusion af lejetab efter § 147, stk. 2. Udgifterne kan medregnes som saneringsudgifter efter saneringslovens § 32, stk. 1.

Klage

§ 156. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 146, stk. 8-11, kan indbringes for byfornyelsesnævnet, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Nævnet kan endvidere behandle klager, hvis beslutningen efter nævnets vurdering har almindelig in-

teresse eller videregående betydelige følger for klageren.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 151, stk. 1, kan indbringes for taksationsmyndighederne, jf. lov om offentlige veje. Indbringelse skal ske inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

Stk. 3. Et byfornylsesselskabs afgørelser efter §§ 150, 153, stk. 1-2, og 154, kan indbringes for kommunalbestyrelsen. Indbringelse skal ske inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen. Kommunalbestyrelsen kan se bort fra denne frist, når der er særlig grund hertil.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter §§ 149, 150, 153 og 154 samt 156, stk. 3, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

Aftalt boligforbedring

§ 157. §§ 142-146, stk. 1-2 og 4-13, §§147-150 og §156 finder tilsvarende anvendelse ved gennemførelse af aftalt boligforbedring efter kapitel 5.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om anvisning af erstatningsbolig.

Kapitel 8

Fremgangsmåden ved ekspropriation m.v.

§ 158. En ekspropriationsbeslutning skal ved anbefalet brev meddeles til ejeren og andre, hvis rettigheder over ejendommen fremgår af tingbogen, eller som kommunalbestyrelsen er bekendt med. Er det ikke muligt at give meddelelse til vedkommende efter 1. pkt., skal ekspropriationsbeslutningen kundgøres mindst 2 gange i stedlige blade efter kommunalbestyrelsens bestemmelse. Meddelelsen eller kundgørelsen skal indeholde ejendommens nøjagtige betegnelse og beliggenhed, navnet på ejeren samt de rettighedshavere, der ikke har fået underretning, og oplysning om klageadgangen og klagefristen efter § 162. Ved ekspropriation af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til en ejendom skal meddelelsen eller kundgørelsen tillige indeholde oplysning om bestemmelserne i § 159, stk. 1 og 4.

§ 159. Når der forlanges overtagelse af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til

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

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

Stk. 3. Såfremt en foranstaltning, der er udført i henhold til en beslutning efter kapitel 3 undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter ved den pågældende foranstaltning, ydes der ejeren erstatning for tabet, medmindre ejeren er berettiget til ydelsesstøtte efter § 62.

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

Stk. 5. Erstatningsfastsættelse efter stk. 3 kan af ejeren indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Det samme gælder kommunalbestyrelsens beregning af det beløb, kommunalbestyrelsen forlanger tilbagebetalt efter § 73, stk. 3.

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

§ 161. Ejere af fast ejendom har ret til et særligt tilskud, såfremt kondemnerede ejendomme, der tilhører vedkommende, helt eller delvis afstås eller overtages af kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning efter kapitel 3. Tilskuddet opgøres som forskellen mellem erstatningen efter § 160 og det afståedes værdi opgjort efter reglerne i stk. 4-8.

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, der

- 1) i medfør af § 11, stk. 1, er offentliggjort et forslag til beslutning efter kapitel 3, der omfatter den pågældende ejendom, eller
- 2) i medfør af § 14, stk. 3, er nedlagt forbud.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt grov misligholdelse af bygningen har været af væsentlig betydning for kondemneringen. Tilskud efter stk. 1 kan endvidere ikke ydes, såfremt der er opnået tilskud efter § 169.

Stk. 4. Tilhører det afståede en andelsboligforening, ansættes værdien efter reglerne i § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet der ses bort fra eventuelle kondemneringer, der er foretaget inden for det tidsrum, der er nævnt i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt særlige beregningsregler i andelsboligforeningers vedtægter fastsætter en lavere værdi af det afståede, udmåles tilskuddet efter stk. 1 og 4 efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, såfremt andelslejligheder i det afståede, der ikke er kondemneret, i det seneste år før afståelsen er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 4 fører til.

Stk. 6. Såfremt andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med afståelsen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

Stk. 7. Ved opgørelsen af værdien for andre ejendomme ansættes værdien af det afståede til ejendomsværdien eller det afståedes forholdsmæssige værdi af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller omvurdering, før kondemneringen er foretaget, med fradrag af indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ejendomsværdien forhøjes med værdien af lovlige forbedringer, der er udført på det afståede efter vurderingen, og forhøjes eller nedsættes med et procenttillæg eller -fradrag for den ændring af værdierne, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget eller -fradraget fastsættes af kommunalbestyrelsen på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed.

Stk. 8. Såfremt ejendommen inden for de sidste 10 år før afståelsen er overdraget til en pris, der beregnet på kontantbasis efter reglerne i stk. 7 er lavere end værdien, beregnet efter samme stykke, skal tilskuddet udmåles på grundlag af den således regulerede pris.

Stk. 9. Såfremt særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog lægge ejendommens faktiske prioriteringsforhold til grund ved opgørelsen af værdien.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 11. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om ansøgning, beregning og udbetaling af tilskuddene.

§ 162. En ekspropriationsbeslutning kan af ejeren og andre rettighedshavere efter § 158 påklages til boligministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at beslutningen er meddelt den pågældende. I tilfælde, hvor kundgørelse har fundet sted, regnes klagefristen fra kundgørelsen, uanset tidspunktet for individuel underretning. Boligministeren kan se bort fra overskridelse af fristen, når der er særlig grund hertil. Klage har ikke opsættende virkning, medmindre boligministeren træffer bestemmelse derom.

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

§ 164. Taksationsmyndighederne afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter § 159, stk. 1 og 2, og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af ejendomme. Endvidere fastsætter taksationsmyndighederne erstatning for tab, som følge af foranstaltninger, der ikke forøger ejendommens værdi, jf. § 159, stk. 3.

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

Stk. 3. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt den pågældende.

Stk. 4. Retssag anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende. Søgsmål om ekspropriation efter denne lov behandles i første instans ved landsret.

Kapitel 9

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

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

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

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

Stk. 4. Enhver lejlighed skal

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 2) have behørigt afløb for spildevand og
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc.

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

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

§ 166. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 165, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, der afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud efter stk. 1, såfremt den enten yder offentlig støtte til at gennemføre påbuddet efter reglerne i kap. 4 og § 159, stk. 3, eller kommunal støtte efter § 56, stk. 3. Tilsagn om of-

fentlig støtte kan gives samtidig med godkendelse af projekt for de påbudte foranstaltninger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 173, og om reglerne for offentlig støtte til at gennemføre påbuddet, skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.

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

§ 167. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 165, stk. 1-5, men vil det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke være rimeligt at påbyde foranstaltninger, der afhjælper faren, jf. § 166, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum (kondemnering).

Stk. 2. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 15 år. Et forbud kan dog begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt årsmål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold, navnlig i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bygning eller den eneste brugsenhed i bygningen.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 173, 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. Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 169, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 169.

Stk. 4. Skrivelsen til ejeren skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der be-

grunder kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 170.

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

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

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

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

- 1) hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- 2) hvis der foreligger et godkendt forbedringsforslag, jf. § 170.

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

Stk. 10. Har ejeren ikke ryddet de kondemnerede boliger eller opholdsrum inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade rydningen udføre for ejerens regning.

§ 168. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 167 eller efter boligtilsynsloven, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 167 eller efter boligtilsynsloven, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddeligggøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse af det kondemnerede er lovlige eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbuddets ikrafttræden ikke har ladet det kondemnerede overgå til anden lovlige anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles

de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbuddet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 173.

Stk. 4. Kondemnering efter § 167 medfører ikke adgang til erstatning. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til erstatning efter § 160 og tilskud efter § 161 med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeligggørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Stk. 5. Naboejere har ret til at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom. Den del af de rimelige retableringsudgifter på naboejendomme, som ejeren af en bygning, der er påbudt nedrevet, ikke er pligtig at betale, har naboejeren ret til at få dækket efter § 87. Kommunalbestyrelsen kan indtræde som part i en retssag herom.

Stk. 6. Efterkommes et påbud om afspærring eller nedrivning ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer, udføres for ejerens regning.

§ 169. Ejere af ejerboliger samt andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartselskaber og anpartshavere, som er omhandlet i kap. II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, har ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter § 167.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

Stk. 3. For ejere af ejerboliger og anpartshavere opgøres tilskud efter stk. 1 som forskellen mellem værdien i handel og vandel af de kondemnerede boliger efter forbudet og værdien før forbudet. Værdien før forbudet opgøres efter reglerne i § 161, stk. 7-9.

Stk. 4. Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes til ejere af ejerlejligheder, der efter § 68, stk. 1, anses for ejerboliger. Tilskud kan endvidere kun

ydes til ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af, at lejligheden eller, for tofamiliehuse, mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

Stk. 5. Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kap. II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, udmåles tilskuddet for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og salgsværdien efter kondemneringen. For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens værdi før og efter kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt., har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.

Stk. 6. Hvis særlige beregningsregler i andelsboligforeningens vedtægter fastsætter en lavere værdi af det kondemnerede, udmåles tilskuddet efter stk. 1 efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, hvis ikke kondemnerede lejligheder i andelsboligforeningen i det seneste år før forbudet er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 5 fører til.

Stk. 7. Hvis andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med kondemneringen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

Stk. 8. Stk. 5-7 finder tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kap. III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 9. Tilskud efter stk. 1 forrentes fra datoen for kommunalbestyrelsens modtagelse af ansøgning om tilskud med en årlig rente, der udgør Nationalbankens diskonto på tidspunktet for kondemneringskendelsen. Ansøgning om tilskud skal være indgivet inden 6 måneder efter modtagelse af forbud efter denne lovs § 167. Såfremt forbudet er søgt ophævet ved et forbedringsforslag eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-må-

neders-fristen dog først fra tidspunktet for meddelelsen af kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 11. Det er en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til efter denne lovs § 170 at fremsætte et forbedringsforslag, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Hvis et forbedringsforslag er fremsat, kan tilskud ikke udbetales, før kommunalbestyrelsen har afgjort, om forbedringsforslaget kan godkendes.

Stk. 12. Det er ligeledes en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til at indbringe forbudet for byfornyelsesnævnet eller domstolene, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Hvis forbudet er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, kan tilskud ikke udbetales, før byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen foreligger.

Stk. 13. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om tilskuddets fastsættelse finder reglerne i § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Endvidere finder bestemmelserne i § 161, stk. 11 og § 164, stk. 3 og stk. 4, 1.pkt., tilsvarende anvendelse.

§ 170. Ejeren af en ejendom, der kondemneres helt eller delvis, kan søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen. Der skal i forbudsskrivelsen til ejeren være fastsat en frist herfor. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forbedringsforslag, hvis et forslag skønnes at ville komme til at stride mod en beslutning efter denne lovskap. 3 eller ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, meddeler den ejeren, at den

vil ophæve kondemneringen, når forslaget er gennemført. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en rimelig frist, der ikke må være kortere end 2 måneder, inden for hvilken forslaget skal være gennemført.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for at ophæve kondemneringen efter stk. 3 kræve, at der på ejendommen tinglyses en deklaration om, at ændret benyttelse af de tidligere kondemnerede lokaliteter kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter byfornyelsesloven, og at kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget. Deklarationen skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1-4 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. §173. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve forbud, hvis den finder, at ejendommens forhold er i overensstemmelse med byggelovgivningen.

Stk. 7. Stk. 1-6 finder tillige anvendelse på ophævelse af forbud, der er nedlagt i medfør af boligtilsynsloven.

§ 171. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundheds- eller brandfare, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år. Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler påbud efter § 166 eller forbud efter § 167 eller underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

Stk. 2. Når der er meddelt påbud om nedrivning efter § 168, stk. 2, eller boligtilsynsloven, må der ikke inden nedrivningen retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil, eller der foreligger et godkendt forbedringsforslag efter §170.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 173.

§ 172. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at ud-

øve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel.

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

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

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

Stk. 4. De i stk. 2, nr. 2-7, nævnte medlemmer må ikke tillige være medlem af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Ved behandlingen af sager om ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, jf. lov om almene boliger m.v., erstattes det efter indstilling af grundejerforeninger valgte medlem af boligkommissionen dog af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kommunen, og det efter indstilling af lejerforeninger valgte medlem af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen.

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

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

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

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

§ 173. Kommunalebestyrelsens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen, eller mindst $\frac{1}{4}$ af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslutningen, indbringes for byfornylsesnævnet, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Kondemneringer og påbud om nedrivning kan tillige indbringes for nævnet af panthavere i ejendommen, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indbringelse af kommunalebestyrelsens beslutninger efter stk. 1 og 2 for byfornylsesnævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornylsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

Kapitel 10

Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse

§ 174. Byggeskadefonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader, der har årsag i forhold ved ombygningen m.v.

Stk. 2. Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Ombygningsarbejder samt nybyggeri efter kap. 3 gennemført med offentlig støtte i henhold til reglerne i kap. 4.
- 2) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 3. Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

Stk. 4. Fonden yder støtte til dækning af indtil 95 pct. af ejerens udgifter til udbedring af byggeskader. I fondens støtte fragår eventuelle beløb, som ejeren har krav på at få dækket hos et forsikringsselskab eller en ansvarlig skadevolder.

Stk. 5. Støtte fra fonden kan opnås til udbedring af skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra arbejdernes aflevering. Ved private andelsboliger opført væsentligt i bygherrens eget regi kan dækning dog opnås for skader, der anmeldes inden 20 år fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om

- 1) de i stk. 2-5 nævnte forhold,
- 2) de i § 175, stk. 1-3 samt 6 og 7 nævnte forhold,

3) fondens administration, regnskaber og revision heraf.

Stk. 7. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler for fondens regresret ved senere overdragelse af ejendomme, der er ombygget eller opført efter reglerne i kap. 3.

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

Stk. 2. Bygherren skal stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen.

Stk. 3. Ejer skal udarbejde og følge en plan for drift og vedligeholdelse for hele bygningen og friarealer samt holde dette forsvarligt vedlige. Ejer skal hvert 5. år revidere den i 1. pkt. nævnte drifts- og vedligeholdelsesplan. Drifts- og vedligeholdelsesplaner skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at de overholdes. Ejer skal på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå de i 1. og 2. pkt. nævnte planer på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal for byfornyelsesnævnet indbringe spørgsmål om overtrædelse af de i stk. 3 nævnte planer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Endvidere kan uenighed om bygningsejerens opfyldelse af de i stk. 3 nævnte planer af mindst 1/4 af lejerne eller i ejendomme med beboerrepræsentation efter lov om leje af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for byfornyelsesnævnet. Hvis ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal indbringelse efter 1. og 2. pkt. dog ske for huslejenævnet. § 22, stk. 3, i lov om midlertidig boligregulering finder tilsvarende anvendelse ved byfornyelsesnævnets eller huslejenævnets afgørelse af, om de i stk. 3 nævnte planer er overholdt. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 60 finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds gennemførelse af arbejder, der er omfattet af de i stk. 3 nævnte planer.

Stk. 5. Byggeskadefonden skal med henblik på at vurdere bygningens tilstand og registrere eventuelle skader inden udløbet af en periode på 5 år efter arbejdernes aflevering forestå og afholde udgiften ved gennemførelse af et efter-

syn (5-års-eftersyn). Ved private andelsboliger, opført væsentligt i bygherrens eget regi, beregnes 5-årsperioden fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift.

Stk. 6. Fonden kan opdele eftersynet som omhandlet i stk. 5 i to eftersyn, der afholdes inden henholdsvis 1 og 5 år fra afleveringen af det enkelte byggeri og ved private andelsboliger, opført væsentligt i bygherrens eget regi, fra skæringsdagen for byggeriets overgang fra anlæg til drift.

Stk. 7. Ejeren og bygherren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning, der er nødvendig for fondens administration af reglerne i dette kapitel.

§ 176. Fonden ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsen udpeges af boligministeren på grundlag af indstillinger fra de i stk. 2 nævnte organisationer og myndigheder.

Stk. 2. Kommunernes Landsforening samt landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger indstiller hver ét medlem til fondens bestyrelse. Københavns og Frederiksberg Kommuner indstiller i fællesskab ét medlem.

Stk. 3. Der udpeges og indstilles stedfortrædere efter reglerne i stk. 1 og 2. Udpegning af bestyrelsen og stedfortrædere sker for 4 år ad gangen. Finder udpegning sted i løbet af en periode, gælder den kun til periodens udløb.

Stk. 4. Boligministeren godkender fondens vedtægter.

Stk. 5. Fonden skal på forlangende give boligministeren enhver oplysning om sin virksomhed.

§ 177. Bidrag til fonden udgør 1,5 pct. af de godkendte ombygningsudgifter, dog 1 pct. af de godkendte udgifter ved nybyggeri. Bidraget indbetales af bygherren til fonden, når bygge-regnskabet er godkendt.

Stk. 2. Der betales ikke bidrag for arbejder udført med støtte fra fonden, jf. § 174, stk. 2, nr. 2.

Stk. 3. Fonden kan, såfremt det er nødvendigt til dækning af fondens udgifter og efter boligministerens nærmere bestemmelse herom, opkræve et ekstraordinært bidrag fra samtlige ejendomme omfattet af fondens dækningsområde.

Stk. 4. Såfremt indbetaling af bidrag efter stk. 1 og stk. 3 ikke sker rettidigt, påløber der

fra forfaldsdagen renter, der udgør den rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 5. Inddrivelse af bidrag efter stk. 3 og renter som følge af forsinket betaling af dette bidrag foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Der tillægges kommunalbestyrelsen udpantningsret for bidrag og renter.

§ 178. Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af indeksregulerede realkreditlån med pant i den pågældende ejendom. I de i § 61, stk. 1, nævnte ejendomme kan låneoptagelse efter ejerens valg i stedet ske med nominallån. Fonden afholder samtlige ydelser på eventuelt optagne realkreditlån, jf. 1. og 2. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen yder garanti for låneoptagelsen efter stk. 1.

Stk. 3. Fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantistillelsen.

§ 179. Grundejernes Investeringsfond kan af sine renteindtægter

- 1) yde lån til Byggeskedefonden i etablerings- og opbygningsfasen. Renten fastsættes af bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond,
- 2) stille garanti for Byggeskedefondens udgifter til dækning af skader omfattet af § 174. En eventuel aftale herom mellem Grundejernes Investeringsfond og Byggeskedefonden skal godkendes af boligministeren.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond kan kun påtage sig forpligtelser efter stk. 1 inden for den i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 61, stk. 1, fastsatte beløbsramme.

Kapitel 11

Midlertidige boliger til unge

§ 180. Boligministeren bemyndiges til at oprette en fond med det formål at iværksætte forsøg med at tilvejebringe og formidle midlertidige boliger for unge inden for de økonomiske rammer, der stilles til rådighed for fonden.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse, der udpeges af boligministeren. Bestyrelsen kan antage bistand til at forestå den daglige ledelse.

Stk. 3. Fondens vedtægter godkendes af boligministeren.

Stk. 4. Fonden er underlagt revision efter lov om revision af statens regnskaber.

§ 181. Bestyrelsen for fonden skal søge at tilvejebringe økonomiske bidrag til fonden.

§ 182. Fonden kan tilvejebringe midlertidige boliger til unge i egnede ejendomme, som fonden lejer, låner eller køber.

Stk. 2. Såfremt de i stk. 1 nævnte ejendomme er kondemnerede efter § 167 og ubeboede, kan fonden fremsætte et forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen. Har fonden lejet eller lånt en sådan ejendom, kan forbedringsforslag kun fremsættes efter ejerens forudgående tiltræden.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, såfremt den skønner, at sundheds- og brandfare herved afhjælpes i et sådant omfang, at midlertidig benyttelse som boliger for unge er forsvarlig. Bestemmelsen i § 170, stk. 2, om, at kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forbedringsforslag, hvis ejendommen eller en del af denne også efter forslaget gennemførelse ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen, finder ikke anvendelse.

§ 183. Bestemmelserne i §§ 4, 5, 7, 46 a, 47-53e, 58-68, 70, 73-74, 87, 100-105 og 113 a-b i lov om leje og bestemmelserne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder ikke anvendelse på boliger, der er omfattet af bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. Såfremt en beboer har indgået en tidsbestemt aftale med fonden om benyttelse af en beboelseslejlighed eller et enkeltværelse, kan tidsbegrænsningen ikke tilsidesættes.

Stk. 3. Beboere af midlertidige boliger for unge har ikke ret til en erstatningsbolig efter bestemmelserne i denne lovs kapitel 7.

§ 184. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af forsøg efter bestemmelserne i dette kapitel.

Kapitel 12

Byfornylsesnævn

§ 185. I hver amtskommune samt i Københavns og Frederiksberg Kommuner nedsættes et eller flere byfornylsesnævn. Hvert nævn består af en formand, der skal være dommer, 2

bygningskyndige, en grundejer og en boliglejer. Ved afgørelse af sager vedrørende private andelsboliger tiltrædes nævnet af yderligere 1 medlem, der skal være privat andelshaver. Ved afgørelse af sager, hvori der indgår erhvervslejemejl, tiltrædes nævnet af yderligere 1 medlem, der skal være erhvervslejer. Ved afgørelser i henhold til kap. 9 tiltrædes nævnet af yderligere 2 medlemmer, hvoraf det ene skal have brandmæssig sagkundskab, det andet skal være en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

Stk. 2. Formanden beskikkes af boligministeren. De 2 bygningskyndige medlemmer og medlemmerne med brandmæssig og bolighygiejnisk sagkundskab beskikkes af amtsrådet, i Københavns og Frederiksberg Kommuner af kommunalbestyrelsen. Hverken formanden eller de bygningskyndige medlemmer må have særlig tilknytning til grundejer-, private andelsbolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De medlemmer, der skal være henholdsvis grundejer, privat andelshaver, boliglejer og erhvervslejer, beskikkes af amtsrådet, i Københavns og Frederiksberg Kommuner af kommunalbestyrelsen, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger.

Stk. 4. Der beskikkes en suppleant for formanden samt en eller flere suppleanter for hvert medlem efter reglerne i stk. 1-3.

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

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

§ 187. Amtsrådet henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommunalbestyrelser skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Amtskommunen henholdsvis Københavns og Frederiksberg Kommuner afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.v. og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Vederlag til formanden betales af staten. Der kan tillægges nævnets øvrige medlemmer vederlag, som betales af amtskommunen, i Kø-

benhavns og Frederiksberg Kommuner dog af kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 191. Byfornylsesnævnet skal træffe afgørelse senest 8 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 188, stk. 3, eller efter § 189, stk. 2, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet anse tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig

lægge dennes fremstilling til grund ved afgørelsen af sagen.

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

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

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren, kommunalbestyrelsen og dem, der i henhold til § 188, stk. 3, har fået underretning om sagens indbringelse for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med adgangen efter § 193 til at indbringe sagen for boligretten. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring eller et påbud, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 193 ikke har opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

§ 192. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om nævnets virksomhed, herunder regler om nævnets kompetence samt om, at nævnsformanden alene uden deltagelse af nævnets øvrige medlemmer træffer afgørelse i formalitetsspørgsmål.

§ 193. Byfornyelsesnævnets afgørelse kan af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i lov om leje. Afgørelser efter § 48, stk. 1-3, § 77, stk. 1, § 156, stk. 1, og § 173, stk. 1 og 2, samt afgørelser efter bestemmelser fastsat i medfør af § 47 kan kun indbringes, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse.

Stk. 2. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen. Angår sagen lejens størrelse, finder § 49, stk. 5, sidste pkt., i lov om leje, tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Byfornyelsesnævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 5. Har byfornyelsesnævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 191, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten med de begrænsninger, som følger af stk. 1 uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Indbringelsen har ikke opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom. Med hensyn til byfornyelsesnævnets afgørelse efter § 142 kan boligretten dog ikke træffe bestemmelse om opsættende virkning.

Kapitel 13

Godkendte byfornyelsesselskaber og andre rådgivere

§ 194. Et godkendt byfornyelsesselskab er et selskab, der er godkendt af boligministeren til at bistå kommunalbestyrelsen og ejere med at forberede og gennemføre arbejder efter denne lov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan overlade til et godkendt byfornyelsesselskab eller en anden af kommunen antaget rådgiver at forberede og gennemføre arbejder efter denne lov samt at varetage nærmere bestemte administrative opgaver, der påhviler kommunalbestyrelsen i forbindelse med arbejder efter denne lovs kapitel 2, 3, 4 og 5.

Stk. 3. Boligministeren kan tillade, at et godkendt byfornyelsesselskab udøver accessorisk virksomhed, herunder virksomhed i udlandet.

§ 195. Et godkendt byfornyelsesselskabs navn og vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af boligministeren for at være gyldige.

Stk. 2. Betegnelsen byfornyelsesselskab, sneringsselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed, er forbeholdt godkendte byfornyelsesselskaber. Boligministeren kan forbyde andre selskaber at anvende sådanne betegnelser.

Stk. 3. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser, der nærmere fastlægger selskabets formål og angiver den måde, hvorpå formålet skal søges virkeliggjort. Vedtægterne skal endvidere indeholde regler til sikring af en betryggende ledelse og forretningsførelse.

Stk. 4. Et godkendt byfornylsesselskab kan ikke opløses, medmindre boligministeren meddeler tilladelse hertil.

Kapitel 14

Forskellige bestemmelser

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

Stk. 2. Boligministeren kan fra kommuner og godkendte byfornylsesselskaber indkalde oplysninger om foranstaltninger, der gennemføres eller påtænkes gennemført efter reglerne i denne lov. Boligministeren kan i forbindelse hermed fastsætte nærmere regler for disse oplysningers anvendelse.

§ 197. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning (Hypotekbanken). Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter forhandling med boligministeren.

Stk. 2. Statslige garantier afgives af Hypotekbanken overfor det långivende realkreditinstitut.

Stk. 3. Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Hypotekbanken den efterfølgende administration af lån, tilskud og statslige garantier. Hypotekbankens kompetence omfatter såvel eksisterende som fremtidige sager.

Stk. 4. I det omfang kommunalbestyrelsen yder en del af den offentlige støtte, kan Hypotekbanken foretage en samlet udbetaling af støtten til det långivende realkreditinstitut. Kommunalbestyrelsen indbetaler på opkrævning andelen af den offentlige støtte til Hypotekbanken.

Stk. 5. Boligministeren kan efter forhandling med finansministeren fastsætte nærmere regler for Hypotekbankens administration af sagerne.

Stk. 6. Klager over Hypotekbankens afgørelse i henhold til stk. 3-5 fremsættes over for finansministeren.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision.

§ 198. Hypotekbanken kan med tillæg af renter og omkostninger inddrive statskassens tilgodehavender på for meget udbetalt tilskud

og regreskravet efter indfrielse af en ifølge denne lov eller saneringslovgivningen ydet statsgaranti ved indeholdelse i løn m.v. hos den pågældende efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kildeskatteloven.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden i forbindelse med lønindeholdelsen.

Stk. 3. Hypotekbanken kan indhente de oplysninger hos skattemyndigheder og andre offentlige myndigheder, som er nødvendige for at varetage inddrivelsen af skyldige beløb efter denne lov eller saneringslovgivningen, herunder oplysninger om indkomst- og formueforhold.

Stk. 4. Hypotekbankens afgørelser efter stk. 1-3 kan indbringes for finansministeren.

§ 199. Ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder har pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen eller boligkommissionen at afgive oplysninger til brug for byfornylservirksomheden, herunder tilvejebringelse af erstatningsboliger og kondemnering m.v. i medfør af denne lov.

Stk. 2. Hvis det skønnes nødvendigt, har de i stk. 1 nævnte myndigheder til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse adgang til fast ejendom for at udøve den i stk. 1 nævnte virksomhed.

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

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige et godkendt byfornylsesselskab eller en af kommunen antaget rådgiver til på kommunalbestyrelsens vegne at fordre de i stk. 1 nævnte oplysninger afgivet eller at forlange den i stk. 2 nævnte adgang til fast ejendom.

Stk. 5. Spørgsmål om, hvorvidt en oplysning efter stk. 1 eller adgang efter stk. 2 kan kræves, kan af ejere eller brugere indbringes for byfornylsesnævnet.

§ 200. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantningsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 35, stk. 2, § 43, § 166, stk. 4, § 167, stk. 11, og § 168, stk. 6, har udredt forskudsvis. Beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

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

§ 201. Med bøde straffes den, som

- 1) ikke inddrager og orienterer lejerne som angivet i § 24, stk. 1, og § 38, stk. 1,
- 2) ikke underretter kommunalbestyrelsen om lejernes indsigelser som angivet i § 24, stk. 2, og § 38, stk. 2,
- 3) undlader at foretage anmeldelse af en ledig lejlighed, jf. § 147, stk. 1,
- 4) i strid med § 147, stk. 2, undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen,
- 5) i strid med § 146 udlejer til en anden lejlighedssøgende,
- 6) lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 7) opkræver højere leje end den, der er fastsat efter §§ 49-52,
- 8) i strid med et forbud efter § 195, stk. 2, anvender betegnelsen byfornyelsesselskab, saneringsselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed,
- 9) undlader at efterkomme et i medfør af § 166, stk. 1, § 167, stk. 1, eller § 168, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud,
- 10) overtræder en i medfør af § 170, stk. 4, tinglyst deklaration, eller
- 11) undlader at afgive begærede oplysninger, jf. § 195, stk. 1.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter efter § 198, stk. 2.

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

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

Stk. 5. Ved dom for de i stk. 1, nr. 5 og 6, nævnte overtrædelser skal det, selv om straf

ikke idømmes, bestemmes, at lejeren senest 1 måned efter, at dommen er forkyndt for lejeren, skal fraflytte det lejede, medmindre kommunalbestyrelsen godkender en anden ordning.

Stk. 6. Den, der giver urigtige eller vildledende oplysninger eller fortier oplysninger af betydning i forbindelse med ansøgning om tilsagn, udbetaling af tilskud eller bevilling af statsgaranti, straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

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

Stk. 2. Ministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 203. Loven træder i kraft den 1. januar 1998.

Stk. 2. Lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, bortset fra § 90, stk. 2-8, 11-12, 1.-3. pkt., 13-16, 18-19 og 21-26, ophæves. Lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996, med senere ændring, ophæves ligeledes.

Stk. 3. §§ 70-76 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, finder fortsat anvendelse på beslutninger, der er truffet inden den 1. januar 1998. Samme lov finder ligeledes fortsat anvendelse på beslutninger, der er truffet inden den 1. januar 1998, og hvortil der er meddelt kommunalbestyrelsen en bindende tilsagnsramme om offentlig støtte inden den 1. juli 1998.

Stk. 4. Bestemmelserne i § 72 finder tilsvarende anvendelse på lån, hvortil der ydes rentesikring efter lov om sanering eller ydelsesbidrag efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 5. I ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, hvor der er registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne senest den 31. december 1995, og i

ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-6, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, hvor der er ansøgt om tilsagn om tilskud senest den 31. december 1995, færdigbehandles ansøgningen efter de hidtil gældende regler. I ejendomme, omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996, hvor der er ansøgt om reservation eller hvor der er registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne senest den 31. december 1997,

og i ejendomme, omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996, hvor der er ansøgt om reservation eller om tilsagn om tilskud senest den 31. december 1997, færdigbehandles ansøgningen efter de hidtil gældende regler i lov om privat byfornyelse.

§ 204. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrund for lovforslaget

Forslag til lov om byfornyelse skal afløse den nuværende lov om byfornyelse og boligforbedring, der trådte i kraft den 1. januar 1983. Den nuværende lov byggede på erfaringerne fra saneringsloven og de forhold, der på daværende tidspunkt prægede de utidssvarende by- og boligområder. Lov om byfornyelse og boligforbedring har gennem årene undergået en lang række ændringer som følge af indhentede erfaringer, ændrede boligsociale behov, den tekniske udvikling, ændrede økonomiske forudsætninger mv.

Det er regeringens ønske med dette forslag til ny byfornyelseslov, at give mulighed for, at byfornyelsen kommer til at fungere som et af fremtidens centrale redskaber, der kan anvendes af kommunerne til planlægning og gennemførelse af en bred helhedsorienteret bypolitik.

Regelsættet skal gøres enklere, således at det bliver nemmere både for kommuner og for ejere og lejere at gennemføre byfornyelse, og endelig skal loven gøres mere fleksibel. Der skal indføres flere byfornyelses-instrumenter, som kommunerne kan vælge at anvende enkeltvis eller i et samspil, som passer til den enkelte kommunes prioriteringer.

Både den gældende byfornyelseslov og saneringsloven, som den afløste, har været med til at afskaffe den værste slum i storbyerne og skabt tidssvarende boliger rundt om i landet.

Siden 1980 har der kunnet konstateres et væsentligt fald i antallet af boliger med installationsmangler som moderne opvarmning, toilet og bad. Arten og omfanget af nuværende installationsmangler indikerer endvidere, at de allertungeste problemer er løst. Der er dog stadig et højt absolut antal boliger med installationsmangler, som skal prioriteres i en byfornyelsesindsats. Derudover har der i de senere år har vist sig et stigende behov for en ny type byfornyelse, der sigter bredere, således at byfornyelsen som led i en bypolitik sikrer de enkelte by- og boligområders udvikling. Det er ikke kun et spørgsmål om boligernes tekniske standard og nære omgivel-

ser, men en samlet indsats, der retter sig mod at forøge de generelle levevilkår og byens kvaliteter, hvad enten det drejer sig om boligen, friarealer, byens rum eller en bred socialt orienteret indsats.

Denne helhedsorienterede måde at gribe byfornyelsen an på ligger helt på linie med arbejdet i Regeringens Byudvalg, hvor der indtil nu er udpeget 5 forsøgsprojekter – kvarterløftprojekter – med henblik på at løfte blandede byområder socialt, økologisk, kulturelt og bygningsmæssigt i bestræbelserne på at skabe bæredygtig udvikling i byerne.

Inden for den nugældende lovs rammer har der i nogle kommuner været tiltag, der går ud på at inddrage flere aspekter i byfornyelsen. Erfaringen med den offentlige byfornyelse er imidlertid, at den kan være ressourcerekrævende og ikke lægger op til en koordineret indsats i områderne. Endvidere er der flere kommuner, der satser på større grad af frivillighed, baseret på en politik, hvor ejere og lejere selv har taget initiativet. Der er derfor sket et skift fra en massiv isoleret satsning på offentlig byfornyelse til en bredere indsats, hvor igangsætning af privatinitierede boligforbedringer er begyndt at få betydning. Der er også kommuner, der har inddraget lov om privat byfornyelse i den samlede byfornyelse ud fra et ønske om, at denne lov skal løse renoveringsbehovet i de ejendomme, der ikke er så nedslidte, at de umiddelbart falder ind under den offentlige byfornyelse.

Dette lovforslag bygger på en bred debat om kravene til en fremtidig byfornyelseslov. Boligministerens debatoplæg fra marts 1996 om fremtidens byfornyelse samt afholdelsen af byfornyelseskonferencen i foråret 1996 har været grundlaget for drøftelserne om fremtidens byfornyelse. Boligministeren har bl.a. på baggrund heraf i maj 1996 afgivet en redegørelse til Folketinget om fremtidens byfornyelse. Endvidere har der i februar 1997 været afholdt endnu en konference om udformningen af fremtidens byfornyelsesregler.

Udgangspunktet for lovforslaget er, at byfornyelsesloven skal have et bredere anvendelsesområde og udvikles til at blive et centralt instrument i bypolitikken.

Lovforslaget indebærer, at den byfornyelsesmæs-

sige praksis efter kommunalbestyrelsens beslutning kan udvides fra de traditionelle utidssvarende byområder og utidssvarende beboelsesbygninger til andre bypolitiske løsninger i f.eks. andre belastede byggesler og blandede bolig- og erhvervsområder.

Med forslaget udgør byfornyelsesloven et led i den fortsatte decentralisering og sikrer kommunerne de nødvendige instrumenter til at træffe beslutning om lokale forhold. Samtidig præciseres kommunernes ansvar for, at reglerne anvendes efter deres hensigt.

Lovforslaget indeholder flere beslutningstyper, således at kommunalbestyrelsen får mulighed for at vælge den type, der med hensyn til indhold, procedure og offentlig støtte passer bedst til det byfornyelsesproblem, der skal løses. Kommunalbestyrelsen kan vælge mellem *den helhedsorienterede byfornyelsesbeslutning*, der sætter ind overfor et nærmere afgrænset område på flere felter, f.eks. mht. trafiksanering, kulturelt, bygningsteknisk etc., og en *beslutning om bygningsfornyelse*, der afløser og ophæver sondringen mellem den gældende lovs byfornyelses- og boligforbedringsbeslutning. Beslutningen om bygningsfornyelse kan indeholde bolig- og friarealforbedring, samt nedrivning og nybyggeri.

For i langt højere grad end nu at give kommunerne mulighed for at inddrage den private byfornyelse i byfornyelsesplanlægningen og som en forenkling foreslås det endvidere, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og indarbejdes i lovforslaget som *aftalt boligforbedring*.

Som led i en fleksibel og omkostningstilpasset udvikling af den offentligt støttede byfornyelse giver forslaget endvidere mulighed for at opføre nybyggeri som led i og finansieret efter reglerne om byfornyelse. Herved vil der endvidere skabes mulighed for, at byfornyelsen også arkitektonisk kan fremtidssikres. Hovedprincipperne i de hidtidige finansieringsregler fastholdes, men der åbnes for, at finansieringen for bygningsfornyelsen vil kunne fastsættes gennem en forhandling mellem kommunen og ejeren. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at reglerne om lejefastsættelsen er uændrede efter forslaget.

Et selvstændigt mål for byfornyelsesindsatsen er, at der sker en styrket beboeridentifikation i området.

Dette kan sikres ved, at beboerne får en reel indflydelse på, hvordan området bliver udviklet. Ved den helhedsorienterede byfornyelse er det en forudsætning, at beboerne inddrages i organisering og i procedure for beslutningen på et meget tidligt tidspunkt med henblik på at få belyst lokale ønsker og behov.

Forslaget giver endvidere mulighed for ved bygningsfornyelsen at fremme beboerdeltagelsen, idet

der i forbindelse med gennemførelse af ombygningsarbejder skabes adgang til at yde støtte til uvildig rådgivning af beboerne. Beboerne kan herved blive forhandlingspartner på et lige vidensniveau med navnlig ejer og kommune.

Med henblik på fremover at sikre beboelsesbygninger, forsamlingshuse o. lign i landsbyer og landdistrikter samt fredede og bevaringsværdige bygninger en mere smidig og målrettet mulighed for at opnå støtte til fortrinsvis udvendig istandsættelse af beboelsejendomme omfatter forslaget en ny, enkel og ubureaukratisk støttemodel, som indebærer, at kommunerne får mulighed for at oprette et bygningsforbedringsudvalg, der kan yde rente- og afdragsfrie lån til istandsættelse.

Muligheden for oprettelse af bygningsforbedringsudvalg skal ses som en videreførelse af og erstatning for den særlige landsbypulje på 200 mill. kr. i 1997, som var en del af udmøntningen af den motiverede dagsorden om afhjælpning af problemer i landsbyer og landdistrikter, som Folketinget vedtog i foråret 1996. De foreslåede bestemmelser vil således overflødigøre, at der fremover afsættes midler til en særlig landsbypulje.

Det er rimeligt, at der stilles krav om sikring af den offentlige investering, når det offentlige – staten og kommunen – har givet støtte til ombygning og dermed har betalt for en vedligeholdelse og genopretning, som skal gennemføres løbende. Forslaget omfatter derfor – som noget nyt – krav herom.

Disse hensyn har fundet udtryk i lovforslagets formålsbestemmelse, hvor der tillige er lagt vægt på, at økologiske hensyn og god arkitektur inddrages i kommunernes byfornyelsesplanlægning. Med forslaget om den helhedsorienterede byfornyelsesbeslutning får kommunerne et redskab til i større omfang end hidtil, at indarbejde lokale miljømål i byfornyelsen, ligesom den foreslåede større handlefrihed ved bygningsfornyelsen giver kommunerne mulighed for at prioritere økologiske foranstaltninger i forbindelse med ombygningen.

Forslaget pålægger endvidere kommunalbestyrelsen at sikre, at et passende antal boliger udformes til brug for ældre og handicappede.

Da lovforslaget indeholder væsentlige nydannelser, er det vigtigt at opsamle erfaringer om, hvordan bestemmelserne fungerer.

Boligministeren vil derfor årligt fremsende en redegørelse til Folketinget omkring byfornyelsens udvikling og effekter, bl.a. indeholdende oversigter over typer af moderniseringsarbejder og ejerforhold mv. med henblik på en løbende evaluering af byfornyelsesmidlernes anvendelse.

Redegørelsen vil det andet år blive suppleret med en vurdering af lovens bykologiske og miljømæssige virkninger.

Efter 3 år vil boligministeren sørge for, at der iværksættes en undersøgelse, der på objektivt grundlag analyserer og sammenfatter erfaringerne med byfornyelseslovens anvendelse i den forløbne periode.

Forenklingsspektivet

Under hensyn til, at forslaget indebærer såvel ændringer og tilføjelser af hele kapitler, som et stort antal enkeltændringer i forhold til den nuværende byfornyelseslov, er det rent teknisk fundet mest hensigtsmæssigt at fremsætte et nyt forslag til byfornyelseslov.

Det er en målsætning for nyskrivningen af lovforslaget, at reglerne bliver så enkle som muligt, og at de forskellige beslutningstyper er fleksible og rummelige, således at kommunerne får større frihed til at tilrettelægge deres byfornyelsespolitik i overensstemmelse med de lokale behov.

Disse hensyn ligger til grund for, at der ikke er opstillet skarpe grænser mellem anvendelsen af de forskellige beslutningstyper eller detaljerede procedureregler for udarbejdelsen af beslutninger. Tværtimod er der tilstræbt en forenkling ved at slå byfornyelsesbeslutninger og boligforbedringsbeslutninger sammen til en beslutningstype, bygningsfornyelsen, og ved at indarbejde lov om privat byfornyelse i forslaget samtidig med, at der er foretaget en vis harmonisering af de to regelsæt.

Endvidere er der sket en sproglig bearbejdning af de bestemmelser, der ikke realitetsændres samt ændringer i lovens opbygning for at gøre lovkomplekset lettere tilgængeligt og dermed nemmere at arbejde med.

Når lovforslaget alligevel er meget omfattende, hænger det sammen med indførelsen af nye handlemuligheder for kommunerne, opretholdelse og forbedring af regler om ejere og beboeres rettigheder og pligter og om den økonomiske incitamentsstruktur.

Decentralisering

Det er kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for kommunens byfornyelsespolitik og for at prioritere sin indsats inden for den investeringsramme, staten tildeler dem til byfornyelsesaktiviteter og om reglerne herfor.

Det decentrale princip er i overensstemmelse med den gældende lov, men navnlig den foreslåede indførelse af flere beslutningstyper og den foreslåede deregulering af bestemmelser om bygningers og områders tilstand medfører, at den enkelte kommune

får større handlefrihed end hidtil til at vurdere og beslutte, hvilke byfornyelsesproblemer den vil sætte ind overfor.

Beslutninger om bygningsfornyelse træffes på samme måde som de hidtidige byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger af kommunalbestyrelsen. Statens tildeling af investeringsrammer foretages af Bygge- og Boligstyrelsen og sker på grundlag af objektive kriterier, der afspejler kommunens byfornyelsesbehov.

De hidtidige objektive kriterier vil blive revurderet i lyset af det nye byfornyelsesbegreb, men således at fordelingsnøglen stadig prioriterer kommuner med tunge byfornyelsesproblemer i form af nedslidte bygninger med væsentlige installationsmangler.

Det foreslås ligeledes fastsat, at den enkelte kommune inden for sin investeringsramme i almindelighed skal prioritere således, at den koncentrerer sin indsats omkring de dårligste områder og ejendomme. Andre forhold kan imidlertid indgå i kommunens prioritering, og det skal understreges, at kompetencen er henlagt til kommunalbestyrelsen. Hverken m.h.t. prioritering eller andre beslutninger efter loven er det Bygge- og Boligstyrelsens opgave at gå ind i en bedømmelse af de enkelte beslutningers lovlighed eller hensigtsmæssighed. Ansvar for påhviler kommunalbestyrelsen, og beslutningernes lovlighed kontrolleres alene inden for rammerne af lovgivningen om tilsyn med kommunerne, herunder af den kommunale revision. Det skal understreges, at de gældende regler om forvaltningsrevision vedrørende sager omfattet af byfornyelsesloven vil blive bibeholdt.

Med hensyn til beslutninger om helhedsorienteret byfornyelse er det ligeledes kommunalbestyrelsen, der træffer beslutningen. For at indhente erfaringer med denne nydannelse er det dog foreslået, at kommunen indsender sin beslutning til Boligministeriet, forinden der kan ydes tilsagn til gennemførelse af beslutningen. Hensigten hermed er tillige, at Boligministeriet vurderer om de objektive kriterier for at træffe en helhedsorienteret beslutning er opfyldt, og om de arbejder, der i ansøgningen søges støtte til, ligger inden for lovens rammer. Herudover skal ministeriet ikke gå ind i en bedømmelse af beslutningens lovlighed, og ministeriet skal heller ikke foretage en vurdering af beslutningens eller programmets hensigtsmæssighed. Ansvar for påhviler alene kommunalbestyrelsen.

Det decentrale princip vil også blive taget i betragtning ved opfølgningen af den ny lov. Det vil fortsat være nødvendigt at tilvejebringe et administrationsgrundlag i form af bekendtgørelser og vejledninger mv., men det vil blive tilstræbt at begrænse

omfanget heraf, således at den kommunale handlefrihed ikke reduceres.

Som led i udarbejdelsen af et enklere administrationsgrundlag er det bl.a. hensigten at fastsætte moderniserede og forenkledede regler om godkendte byfornylingsselskabers og andre rådgiveres honorarer, som vil medvirke til en mere hensigtsmæssig byfornyelse.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. Ny formålsbestemmelse.
2. Helhedsorienteret byfornyelse.
3. Forenkling af beslutningsstrukturen og indhold.
4. Beboerdeltagelse.
5. Støttebestemmelser, herunder forhandlet finansiering og bagatelgrænse.
Lejefastsættelse.
6. Sikring af byfornylsesinvesteringen
7. Nybyggeri
8. Aftalt boligforbedring.
9. Bygningsforbedringsudvalg.
10. Diverse ændringer

Ad. 1:

Ny formålsbestemmelse

Forslaget angiver rammerne for et mere fleksibelt, enkelt og helstøbt instrument for kommunernes byfornylses- og bypolitik.

Kommunerne, som er nærmest til at lokalisere og definere byfornylsesbehovet i det enkelte område, får styrket ansvaret for de foranstaltninger, der gennemføres i henhold til loven. Kommunalbestyrelsen skal selv kunne bestemme hvilke typer af arbejder, den ønsker at støtte og hvilket støtteniveau, den ønsker at benytte sig af. Kommunerne får i endnu højere grad end efter gældende regler ansvaret for at prioritere og tilrettelægge byfornylsespolitikken – og de får muligheden herfor gennem den vifte af støtteordninger, som forslaget lægger op til. Det er en målsætning at skabe et system, der er bedre end det nuværende til at sikre både det kvalitetsmæssige, det sociale og det byarkitektoniske i sammenhæng med de økonomiske ressourcer, der er til rådighed.

Ad. 2:

Helhedsorienteret byfornyelse

I takt med, at antallet af tidssvarende boliger er bragt ned, har der vist sig et stigende behov for en ny type byfornyelse. For at byfornyelsen kan blive et centralt instrument i bypolitikken, foreslås det, at der gives mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse

med henblik på at iværksætte en række tiltag inden for forskellige sektorer.

De områder, der kan omfattes, er karakteriseret ved, at problemerne ikke i så høj grad relaterer sig til boligerne, men at der findes en flerhed af problemer på det fysiske og sociale område samt manglende muligheder for kulturel udfoldelse og et gademiljø, som er belastet af trafik og mangel på gode opholdsarealer for kvarterets beboere.

Det foreslås, at der etableres et smidigt system for kommunerne, som bygger på det eksisterende plangrundlag. Udgangspunktet for den helhedsorienterede beslutning er kommunens vurdering af, om området har behov for en koordineret og integreret indsats. Lovforslaget indeholder derfor ikke detaljerede regler om områdernes karakter mv., men mere overordnede rammebestemmelser, der vil blive udbygget med vejledninger, og en mulighed for at supplere med administrativt fastsatte regler, uden at det vil ændre ved lovforslagets karakter af at indeholde rammebestemmelser.

For at kommunen kan træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, skal den udarbejde et byfornylsesprogram med tidsplan og budget, der sandsynliggør (muliggør), at der vil ske en positiv udvikling i området.

Byfornylsesprogrammet skal være handlingsorienteret og tværsektorielt med en tidsfølge for gennemførelse af de enkelte foranstaltninger. Formålet med indsatsen er, at der skabes forudsætninger for en ændring af levevilkårene, og at beboerne udvikler en områdeidentifikation.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens vedtagelse af en helhedsorienteret byfornylsesbeslutning, skal give den mulighed for at opnå økonomisk støtte til de »grænseflader«, der vil være mellem de almindelige kommunale sektorløsninger og de mere traditionelle byfornylsesopgaver.

Det foreslås, at der ud af den årlige byfornylsesramme i finansloven afsættes en årlig investeringsramme til gennemførelse af helhedsorienteret byfornyelse. I årene 1998 og 1999 forudsættes en ramme på henholdsvis 100 og 125 mill. kr. Fra år 2000 og følgende år forudsættes en ramme på 150 mill. kr. For at sikre, at den helhedsorienterede byfornyelse i væsentligt omfang anvendes i traditionelle byfornylsesområder, foreslås det, at der maksimalt kan anvendes en tredjedel af rammen til beslutninger, hvori der ikke indgår bygningsfornyelse af betydning. Støtten foreslås fordelt på følgende måde: Den samlede tildeling af investeringsramme til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse kan højst udgøre 10 mill. kr. Indenfor denne ramme kan de enkelte beslutninger støttes med op til 50 % af udgifterne til

programudarbejdelse og beboerinddragelse, herunder informationsudgifter samt udgifter til rådgivere samt til etablering af kvarterscentre mv. Øvrige støtberettigede arbejder kan støttes med op til 20 % af udgifterne, men må i øvrigt finansieres efter de regler, der gælder for disse områder, som kommunal anlægsudgift eller anden sektorfinansiering. De støtberettigede arbejder foreslås at kunne omfatte :

1. Forbedring af torve og pladser m.v.
2. kulturelle og/eller boligsociale arbejder eller ad hoc aktiviteter
3. særlige byøkologiske foranstaltninger, der omfatter hele området
4. særlige trafikale arbejder, f.eks. støj- eller trafikdæmpende foranstaltninger

Forslaget indebærer ikke, at der rykkes ved formålet med byfornyelsesmidlerne. Langt den væsentligste del af midlerne foreslås således fortsat forbeholdt bygningsfornyelse.

Ad. 3:

Forenkling af beslutningsstrukturen og indhold

Det foreslås, at loven forenkles ved en sammenkrivning af det nuværende kapitel II om byfornyelsesbeslutninger og kapitel III om boligforbedringsbeslutninger. Derved bliver der tale om en ny og mere rummelig beslutningstype, som kommunerne både kan anvende på en flerhed af ejendomme i et tidssvarende område og på enkelte ejendomme.

Forenklingen indebærer navnlig, at sondringen mellem byfornyelsesbeslutninger og boligforbedringsbeslutninger ophæves, således at der kun opereres med én - forenklet - beslutningstype, bygningsfornyelse, som kommunerne både kan anvende på områdeniveau og bygningsniveau.

For så vidt angår mulighederne for at foretage støtberettigede nedrivninger, er reglerne præciseret, således at nedrivning af beboelsesbygninger kun kan ske, når denne er begrundet i bygningens egen fysiske tilstand eller med henblik på at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for de omkringliggende boliger.

Ud over beboelsesbygninger giver forslaget mulighed for at foretage støtberettigede nedrivninger af bygninger, som indeholder privat erhverv og under forudsætning af, at nedrivningen er begrundet i hensynet til lys, opholds- eller friarealer for de omkringliggende beboelser eller i, at bygningens fysiske tilstand er til gene for den umiddelbart tilgrænsende beboelse. Denne ændring er en præcisering af de hidtil gældende regler. Forslaget adskiller sig herudover fra de gældende regler ved, at nedrivninger bliver løstrevet fra de hidtidige tidssvarende byområ-

der, og fremover vil kunne ske uden hensyn til områdets karakter.

Som led i forenkling, smidiggørelse og udvidelse af rammerne for byfornyelseslovens anvendelsesområde samt for at styrke kommunernes indflydelse på byfornyelsen, foreslås det at ophæve detailreguleringen af hvilke istandsættelsesarbejder, der kan meddeles støtte til. Dette indebærer en afskaffelse af begrebet »utidssvarende beboelsesejendom«, de såkaldte § 3 normer, som grænse for, hvad der falder indenfor og udenfor lovens støttemuligheder.

I henhold til den gældende lov skal en ejendom for at være tidssvarende opfylde en række detaljeret beskrevne normer med hensyn til sikkerhed, vedligeholdelse, energiforbrug, moderne bekvemmeligheder m.v. Kun beboelsesejendomme, som ikke i det væsentlige opfylder disse normer, betegnes »utidssvarende beboelsesejendomme« og er omfattet af gældende lovs støttemulighed.

Normerne udgør samtidig et maksimum for, hvad kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om. Den gældende afgrænsning af arbejderne betyder, at løbende vedligeholdelsesarbejder samt ordinære reparations- og udskiftningsarbejder på i øvrigt tidssvarende ejendomme, dvs. ejendomme, der ikke lider af installationsmangler eller væsentlig nedslidning, ikke er omfattet af den gældende lovs støttebestemmelser.

Med lovforslaget afskaffes den detaljerede definition af, hvornår en ejendom er tidssvarende, og dermed falder udenfor lovens støtteområde. Den ophævede afgrænsning erstattes ikke af en ny afgrænsning, bortset fra, at i ejendomme med beboelse, skal beboelsen være væsentligt nedslidt. Endvidere foreslås en prioriteringsregel, der går ud på, at kommunalbestyrelsen indenfor sin investeringsramme i almindelighed først skal søge gennemført bygningsfornyelse af de boliger, som er mest nedslidte. Det overlades fuldt og helt til kommunalbestyrelsen indenfor denne prioriteringsregel at træffe afgørelse om, hvilke beboelsesbygninger i kommunen der er så nedslidte, at de skal kunne få del i byfornyelsesmidlerne.

Forslaget indeholder endvidere den generelle begrænsning, at byfornyelsesloven ikke skal kunne anvendes på bygninger, der er opført indenfor de sidste 25 år. Forslaget indebærer således et krav om, at ejendomme med beboelse både skal være ældre end 25 år og være væsentligt nedslidt.

Disse regler sammenholdt med, at byfornyelsesrammen fordeles til kommunerne efter kriterier, der tager udgangspunkt i, at kommuner med de tungeste byfornyelsesproblemer får den største ramme, sikrer, at midlerne går til reelle byfornyelsesopgaver.

Reelt indebærer forslaget om ophævelse af normerne en styrkelse af decentraliseringen af byfornyelsen, der fuldt og helt placerer ansvaret for beslutningerne hos kommunalbestyrelsen. Grænsen for, hvornår en ejendom omfattes af en beslutning om bygningsfornyelse, vil i højere grad end tilfældet er efter den gældende lov kunne variere fra kommune til kommune. Kommunens mulighed for at yde støtte vil dog fortsat være begrænset af den tildelte investeringsramme.

Med henblik på at følge resultaterne af den øgede decentralisering, indeholder forslaget en mulighed for Bygge- og Boligstyrelsen til at indkalde oplysninger af relevant karakter om de trufne beslutninger. Det er hensigten at indkalde oplysninger, som efter en periode på ca. 3 år kan give grundlag for en evaluering.

Det foreslås endvidere, at der indføres en bagatelgrænse, således at der ikke kan opnås støtte til ombygninger, hvor omkostningerne udgør mindre end 1.000 kr. pr. kvm. Baggrunden for forslaget er, at det ved en spørgeskemaundersøgelse blandt udvalgte kommuner har vist sig, at sådanne ombygninger hovedsagelig vedrører arbejder, der har karakter af almindelig løbende vedligeholdelse. Det findes ikke rimeligt at yde støtte til sådanne ombygninger. Bagatelgrænsen skal kun gælde for bygningsfornyelse. Det vil således fortsat være muligt at gennemføre arbejder, der udelukkende vedrører opretning af kedemnable forhold, med støtte. Det er heller ikke hensigten at hindre en etapeopdeling af projekter.

Med hensyn til hvilke ejendomme, der skal omfattes af loven, foreslås det, at der ud over beboelses-ejendomme fortsat skal være adgang til ombygning af egnede erhvervsbygninger til boliger. Derimod ophæver forslaget den eksisterende mulighed for, at Boligministeriet i nærmere afgrænsede tilfælde kan godkende, at der ydes støtte til ombygning af bygninger, der anvendes til offentligt formål, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften f.eks. institutioner, skoler, posthuse og råd-huse. De gældende regler har givet anledning til mange afgrænsningsproblemer, og ændringen er begrundet i såvel forenkling af reglerne som prioriteringen af byfornyelsesmidlerne.

Ad. 4:

Beboerdeltagelse

Det gældende regelsæt tilstræber en høj grad af beboerdeltagelse i byfornyelsesprocessen. Beboerne har bl.a. mulighed for at kommentere, gøre indsigelser og stille ændringsforslag i forbindelse med tilvejebringelsen af byfornyelses- og boligforbedringsbe-

lutninger. Endvidere kan beboerne nedlægge kollektivt og individuelt veto mod gennemførelse af forskellige foranstaltninger i ejerens projekt. Reglerne har været anset nødvendige for at sikre en bred accept af byfornyelsens indgriben i den enkeltes bolig-sociale forhold.

Beboerne oplever imidlertid ofte, at forløbet er meget tids- og ressourcekrævende, hvilket mindsker deltagelsen. Den lange proces skyldes i høj grad, at beboerne efter de gældende regler også i et normalt byfornyelsesforløb skal igennem mange faser, før arbejdet går i gang. Problemet hænger endvidere sammen med, at der ofte er en lav organisering af beboerne i byfornyelsesområder i modsætning til den beboerorganisering, som man kender inden for det almene boligbyggeri. Samtidig sker der erfaringsmæssigt en stor udskiftning af beboerne under forløbet.

Det er hensigten, at de samfundsmæssige investeringer i byudvikling skal opleves som positive udviklingsmuligheder for området og den enkelte beboer. I lovforslaget lægges derfor stor vægt på en reel og aktiv beboerinddragelse, og det er et selvstændigt mål med den helhedsorienterede byfornyelse, at der skabes en styrket beboeridentifikation med byområdet. Det er væsentligt, at beboerne inddrages tidligt i processen og i afgørelser, der ligger udover egen bolig, opgang og nærareal.

I byområder er det hovedmålsætningen at skabe gode rammer for de nuværende beboere, og ved inddragelse af det sociale og det kulturelle område i byfornyelsen forventes det, at beboerne får et større engagement og oplever en større vedkommenhed og derfor naturligt indgår aktivt.

Det er forudsat, at den kommunale indsats baseres på lokale kræfter og lokalt engagement. Perspektivet er, hvad der er kaldt »bottom-up«. Heri indgår som nævnt, at lokale oplevelser af området og beboernes egne ønsker til udviklingen af området skal spille en vigtig rolle i prioriteringen af indsatsen. Beslutninger må træffes på det lavest mulige niveau, og der må opstilles en klar ansvars- og kompetenceplacering. Det må gøres klart for den enkelte beboer og andre, hvad man har indflydelse på.

Med forslaget om en forenklet beslutningsstruktur ved bygningsfornyelse åbnes der mulighed for at målrette den konkrete indsats og hermed effektivisere og afkorte byfornyelsesprocessen.

Det er her en overordnet målsætning at fremme en aktiv og forpligtende beboerdeltagelse, der sikrer en mere reel beboerindflydelse.

For at fremme denne målsætning foreslås det, at kommunen, hvis ejeren og et flertal af lejerne er enige, straks skal kunne træffe beslutning om bygningsfornyelse og friarealforbedring. Endvidere vil bebo-

erne få bedre mulighed for at blive kvalificerede »medspillere« i forhold til kommune og ejer ved forslaget om, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektet, i de tilfælde hvor ejeren vælger at følge kommunens opfordring om at udarbejde et projekt. Forslaget har den fordel, at beboerne ikke vil få oplevelsen af at få et færdigt projekt »presset ned over hovedet«. Forslaget indebærer, at bygningsfornyelsen kan gennemføres etapevis og differentieret baseret på lokale forudsætninger og beboernes behov og ønsker.

Der er ikke foreslået ændringer i beboernes adgang til at nedlægge kollektivt og individuelt veto.

Det foreslås endvidere, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, indgår dokumenterede udgifter hertil som støtteberettiget udgift. Rådgivers kompetence vil være at vejlede, »oversætte«, fortolke og formulere lejernes ønsker til projektet samt se på ejers projekt med »lejernes øjne«. Det er ikke hensigten, at rådgiver skal udarbejde et selvstændigt projekt.

Særligt ved forslaget om den helhedsorienterede byfornyelsesbeslutning er det endvidere som nævnt forventningen, at beboerinddragelsen og en bred repræsentation af de forskellige interesser i området vil blive et meget centralt element i udarbejdelsen og gennemførelsen af kommunens byfornyelsesprogram. For at styrke beboernes indsichts- og forhandlingsmuligheder er der åbnet mulighed for, at der i programmet f.eks. kan indgå oprettelse af byfornyelsescentre i større byområder.

Ad. 5:

Støttebestemmelser, herunder forhandlet finansiering

Der er foretaget en væsentlig omskrivning af lovens regler om huslejeafståelse og offentlig støtte i forbindelse med bygningsfornyelse med henblik på at gøre reglerne lettere tilgængelige gennem en bedre systematik og formulering.

Efter forslaget er lejefastsættelsen uændret i forhold til den gældende byfornyelseslov. De nuværende regler om lejefastsættelse blev indført ved en lovændring i 1994, hvor overgrænsen for lejeniveauet efter byfornyelsen blev forhøjet til et niveau svarende til lejen i nyt alment boligbyggeri i området. Dette indebærer, at lejerne kommer til at betale, hvis de vælger et højt forbedringsniveau. Disse lejefastsættelsesregler er på grund af ikrafttrædelsesbestemmelserne endnu ikke slået igennem.

De foreslåede regler om finansiering af og offentlig støtte til bygningsfornyelse svarer i det væsentlige til de gældende regler. Den nuværende byrdefor-

ling mellem stat og kommune foreslås ligeledes i det væsentlige opretholdt.

Som noget nyt foreslås det, at kommunerne ved beslutninger om bygningsfornyelse altid skal forhandle finansieringen med ejeren, inden der gives tilsagn om støtte. Forhandlet finansiering kan både omfatte forbedrings- og tabsgivende udgifter, men kerneindholdet er, at der ikke – som i dag – automatisk skal gives fuld offentlig støtte til den del af den samlede ombygningsudgift, som er tabsgivende. Det foreslås derfor, at kommunen skal have mulighed for at indgå en aftale med ejeren om, at den tabsgivende ombygningsudgift helt eller delvist skal finansieres uden støtte. Begrundelsen for forslaget om forhandlet finansiering er, at ejendomssejeren som udgangspunkt selv bør afholde en del af tabet, som skyldes en manglende vedligeholdelsesindsats. Den offentlige støtte forbeholdes på denne måde i videst muligt omfang den del af ombygningsudgiften, som er forbedringsarbejder.

Hvor stor en del af den tabsgivende ombygningsudgift, der vil kunne gennemføres uden offentlig støtte, vil afhænge af en konkret forhandling mellem kommunen og ejeren. Begge parter vil være interesseret i at opnå et resultat, idet ombygningen måske ellers ikke vil blive gennemført.

Hvis ejendommen ejes af en almen boligorganisation, foreslås det, at der både skal forhandles med boligorganisationen og Landsbyggefonden omkring finansieringen. Boligorganisationernes og Landsbyggefondens hidtidige dækningsområde og aktivitetsniveau forudsættes således samlet set opretholdt. Boligorganisationens og Landsbyggefondens bidrag til finansieringen forudsættes i sin helhed at indgå til hel eller delvis dækning af det opgjorte ombygningstab for projektet. Som en væsentlig støtteyder til tabsdelen vil kommunen dermed opnå en besparelse ved bidrag hertil fra den almene sektor, hvilket må vurderes at give det bedst mulige incitament for kommunen i forhandlingsituationen.

Da Landsbyggefondens byggeskadedestøtte efter lov om almene boliger m.v. ydes svarende til forskellen mellem en beboerbetaling på 1,915 pct pr termin af hovedstolen og ydelsen på et IS-35 lån, foreslås det, at der ved en ændring af lov om almene boliger m.v. etableres hjemmel til, at fonden – i tilfælde, hvor byggeskadedestøtte indgår i projektet – kan yde hele støtten på indeksslånet. På denne måde sikres det, at en aftale om, at en del af ombygningstabet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, ikke får konsekvenser for lejen. Det forudsættes endvidere, at der efter forhandling med Landsbyggefonden gennemføres en ændring af fondens regulativ, således at den gældende 20-års grænse for støtte til udbedring

af byggeskader m.v. ophæves. Byggeskadestøtten vil herefter principielt kunne ydes til alt byggeri opført med tilsagn før 1. juli 1986.

Det forhold, at en del af de tabsgivende arbejder gennemføres uden støtte, medfører ikke, at der kan kræves en højere leje, end hvis arbejderne var gennemført med støtte. Det foreslås endvidere, at ejers andel af finansieringen ikke skal belaste investeringsrammen.

Med henblik på i højere grad af inddrage privat kapital i løsningen af byfornyelsesopgaverne, foreslås det, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der finansierer byfornyelsen med egne midler, skal have mulighed for at opnå offentlig støtte til opførelse af nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen. Støtten ydes principielt efter lovens almindelige regler. På grund af muligheden for fritagelse for realrenteafgift foreslås det dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab. Det er en betingelse for at opnå støtte, at huslejen fastsættes efter lovens regler. Det bemærkes i den forbindelse, at den del af anskaffessummen, der finansieres uden offentlig støtte, ikke vil kunne indgå i beregningen af huslejen.

Det er forudsat, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der opfører nybyggeri som led i byfornyelsen både skal kunne opnå offentlig støtte til den værdiforøgende investering efter byfornyelsesloven og fritagelse for realrenteafgift.

Efter lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler mv. kan realafgiftspligtige institutioner inden for en nærmere fastsat kvote opnå fritagelse for realrenteafgift for nybyggeri, der opføres i områder, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning efter den gældende byfornyelseslov (§ 3 b, stk. 1, nr. 3). Efter de gældende regler kan der ikke ydes offentlig støtte til dette nybyggeri. Det er forudsat, at bestemmelsen ændres, således at den kommer til at omfatte nybyggeri, der opføres som led i byfornyelsen og med offentlig støtte efter de foreslåede regler i dette lovforslag. Der vil herom blive fremsat ændringsforslag til lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler mv.

Det foreslås endvidere, at visse udgifter, der efter gældende regler betales kontant og indgår i de refusionsberettigede udgifter, omlægges til lånefinansiering. Det drejer sig om udgifter til nedrivning, bidrag til byggeskadefond og erstatning for ombygningstab til ejerboliger. Det foreslås, at de pågældende udgifter finansieres med indekslån med ydelsesstøtte, der svarer til den fulde ydelse på lånet. Derved undgås det, at omlægningen får konsekvenser for huslejefastsættelsen. Formålet med denne omlægning er at opnå en likviditetsforbedring hos sta-

ten og kommunen, der kan give plads for investeringer som led i gennemførelsen af helhedsorienteret byfornyelse mv. Til gengæld finansieres udgifterne til nogle af de nye initiativer, såsom helhedsorienteret byfornyelse og bygningsforbedringsudvalg, kontant.

Med henblik på at forenkle reglerne om støttens fordeling mellem staten og kommunen, foreslås det, at ydelsesstøtten til tabslån fordeles med 50 pct. til staten og 50 pct. til kommunen, svarende til fordelingen af de refusionsberettigede udgifter.

Det foreslås endvidere, at der gennemføres en mere ubureaukratisk model for kommunernes brug af investeringsrammen.

Ad. 6:

Sikring af byfornyelsesinvesteringen

Ved beslutninger om bygningsfornyelse er det rimeligt, at der stilles krav om sikring af den offentlige investering, når det offentlige – staten og kommunen – har dækket et ombygningstab (dvs. den del af ombygningstudgiften, der ikke medfører en forøgelse af ejendommens værdi) og dermed har betalt for en vedligeholdelse og genopretning, som skal gennemføres løbende.

Ved aftalt boligforbedring er der ikke på samme måde et behov for at sikre den offentlige investering, idet det offentlige ikke yder særlig støtte til et ombygningstab, da vedligeholdelsesandelen søges begrænset ved fastsættelse af et maksimum, og ejere og lejere i øvrigt kan lade ejendommens drift og vedligeholdelse indgå i den samlede aftale.

I den gældende byfornyelseslov findes allerede et regelsæt, som har til formål at sikre de byfornyejede ejendommers vedligeholdelse og dermed den foretagne investering, idet der stilles krav om drifts- og vedligeholdelsesplan for den ombyggede del af en ejendom. Manglende overholdelse af planen kan påklages af lejerne til byfornyelsesnævnet/huslejenævnet, som kan pålægge udlejeren at lade visse foranstaltninger udføre.

Det foreslås, at de gældende regler ved beslutninger om bygningsfornyelse følges op med krav om en drifts- og vedligeholdelsesplan for hele bygningen samt friarealer, som hvert 5. år revideres, således at der løbende tages stilling til vedligeholdelsestilstanden. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen påser planernes overholdelse, og at den får pligt til at indbringe spørgsmål for byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om manglende overholdelse af planerne, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, om ejendommens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Nævnets sanktionsmidler

foreslås at være de samme som i boligreguleringsloven, hvilket medfører, at nævnet bl.a. skal kunne beslutte at nedsætte lejen, indtil drifts- og vedligeholdelsesplanen igen følges.

Ad. 7:

Nybyggeri

Det foreslås, at der gives mulighed for at opføre nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen.

Hensigten er at modvirke, at der gennemføres meget dyre ombygninger, hvor det efter en samlet økonomisk kvalitetsmæssig og arkitektonisk vurdering ville være mere hensigtsmæssigt at nedrive en bestående bygning og erstatte denne med nybyggeri.

Det foreslås, at nybyggeriet skal kunne opføres af såvel almene boligorganisationer som private bygherrer, herunder realrenteafgiftspligtige institutioner. Nybyggeriet skal også kunne opføres som private andelsboliger. Hensigten er at sikre den størst mulige variation og kvalitet i nybyggeriet.

Det skal være frivilligt for kommunen, om den vil benytte denne mulighed. Der skal således fortsat være mulighed for at foretage ombygninger, selv om udgifterne herved (væsentligt) overstiger udgifterne ved nybyggeri. Dette kan f.eks. være velbegrundet, såfremt væsentlige fredningsmæssige, arkitektoniske eller planmæssige forhold mv. taler herfor.

Muligheden for nybyggeri forbeholdes principielt huludfyldninger, dvs. hvor der i forbindelse med en byfornylelsesbeslutning opstår et hul fortrinsvis i randbebyggelsen. Det udelukker ikke, at der i det samme område kan gennemføres flere huludfyldninger, eller at en huludfyldning kan omfatte tomterne efter flere nedrevne naboejendomme. Det skal dog ikke være muligt at anvende bestemmelsen i tilfælde, hvor den overvejende del af bygningerne i et område eller bygningene i et helt område nedrives.

Det foreslås, at der fastsættes en nedre grænse for de forventede ombygningsudgifter, for hvornår nybyggeri kan indgå som alternativ til ombygning. Det er hensigten at fastsætte en grænse på ca. 9.000 kr. pr. kvm i hovedstadsområdet og i øvrigt med en geografisk graduering svarende til rammebeløbet for det almene byggeri. Ved fastlæggelsen af denne grænse er der lagt vægt på, at nybyggeri i forhold til ombygninger typisk vil have en højere kvalitet, længere levetid, lavere vedligeholdelsesudgifter samt være mere energiøkonomisk.

Finansieringen af nybyggeriet sker efter byfornylelseslovens regler. Udgifterne til nedrivning af den bestående bebyggelse finansieres med et indeksslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til den fulde ydelse på indeksslånet, jf. afsnit 5.

Det foreslås, at lejefastsættelsen sker med udgangspunkt i byfornylelseslovens regler, således at den ikke kan overstige en sammenligningsleje svarende til lejen i nye almene familieboliger i området. Det foreslås endvidere, at der ikke skal være mulighed for at nedsætte lejen til 83 pct. af sammenligningslejen.

Den del af den godkendte anskaffelsessum, der ikke kan indgå i beregningsgrundlaget for lejen foreslås betegnet som nybygningstab. Det foreslås, at nybygningstabet finansieres og støttes på samme måde som ombygningstab. Det foreslås dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab vedrørende nybyggeri, der opføres af realrenteafgiftspligtige institutioner med henblik på udlejning.

Nybyggeriet foreslås omfattet af reglerne om vejledende rammebeløb. I det omfang der opføres almene boliger og private andelsboliger, og rammebeløbet (inkl. in-fill tillæg) overskrides, må kommunen selv betale den fulde offentlige støtte til det overskydende beløb. Overskridelsen belaster ikke kommunens tildelte investeringsramme.

Ved privat udlejningsbyggeri skal der ikke kunne ydes offentlig støtte til overskridelsen.

Ad 8:

Aftalt boligforbedring

Det foreslås, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og i ændret form indarbejdes i lovforslaget som et kapitel om aftalt boligforbedring.

Baggrunden herfor er bl.a., at det af Statens Byggeforskningsinstituts evaluering af lov om privat byfornyelse (marts 1995) fremgår, at der har været meget stor tilfredshed med ordningen i de private udlejningsejendomme, hvor man har brugt den.

Men målt ud fra investeringsomfang må det dog erkendes, at den private byfornyelse har haft en behersket succes i sin primære målgruppe, de private udlejningsejendomme. Samtidig skønnes kommunerne ikke i særligt stort omfang at medtage den private byfornyelse i deres overordnede kommunale boligpolitik som et supplement til den (tungere) offentlige byfornyelse.

En implementering af de oprindelige hensigter med den private byfornyelse skønnes på baggrund af de hidtidige erfaringer derfor at forudsætte et (endnu) bedre samspil mellem de forskellige byfornylsesinstrumenter.

For at nå dette mål, må den private byfornyelse i langt højere grad synliggøres som et af flere instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til løsning af det samlede byfornylelsesbehov.

Det er således vigtigt, at kommunerne bliver mere opmærksomme på og udnytter de muligheder for afpasning af byfornyelsesindsatsen – både m.h.t. procedure, lejefastsættelse og støtteomfang – som de forskellige instrumenter åbner mulighed for.

Det foreslås derfor, at reglerne om den private byfornyelse indpasses i det samlede sæt af instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til at løse sit byfornyelsesbehov. Samtidig hermed foreslås ordningen »omdøbt« til »aftalt boligforbedring«.

Som led i indpasningen foreslås det, at anvendelsesområdet for aftalt boligforbedring udvides til igen at omfatte ustøttede private andelsboliger. Disse andelsboliger har været omfattet af lov om privat byfornyelse indtil pr. 1.1.1996, hvor der p.g.a. »flaskehalsproblematikken« indtil videre blev lukket af for gennemførelsen.

Der lægges med forslaget op til, at den enkelte kommune kan træffe en egentlig beslutning om inddragelse af den aftalte boligforbedring. Denne beslutning kan træffes i forbindelse med en beslutning om helheds- og/eller bygningsorienteret byfornyelse eller som en selvstændig beslutning.

Hvis kommunen beslutter at inddrage den aftalte boligforbedring, skal det dog fortsat være frivilligt, om parterne vil gennemføre et renoveringsprojekt efter de foreslåede regler. Forslaget indebærer derfor, at kommunen på baggrund af beslutningen kun kan opfordre parterne til at anvende den aftalte boligforbedring.

Men det er samtidigt vigtigt, at kommunen – efter de samme principper som den kommunale rådgivningstjeneste for privat byfornyelse bygger på – arbejder aktivt for at få gennemført boligforbedringen, dvs. ved at informere om mulighederne og yde den fornødne konsulentbistand m.v.

Parterne skal fortsat selv kunne tage initiativ til at gennemføre aftalt boligforbedring både indenfor og udenfor de af kommunen udvalgte indsatsområder og/eller i de af kommunen udpegede bygninger. Det samme gælder i kommuner, hvor der ikke er truffet beslutning om at inddrage aftalt boligforbedring i løsningen af byfornyelsesbehovet.

Det foreslås samtidig, at behandling af ansøgning om tilskud lægges ud til kommunerne. Det er hensigten, at kommunerne får den samme funktion, som nu ligger i byggesagsrådgiverens funktion. Endelig foreslås den kommunale sagsbehandling delvist at skulle erstatte revisorens funktion.

Forslaget indebærer endvidere en harmonisering af lejertilslutningsreglerne med de gældende regler for offentlig byfornyelse, således at den uanset ejendommens størrelse bliver 50%. Mindretalsrettighederne (veto + erstatningsbolig) i den gældende offentli-

ge byfornyelse foreslås ligeledes at skulle gælde i aftalt boligforbedring. Dette indebærer bl.a., at genhusningspligten overgår fra udlejer til kommunen.

Den eksisterende positivliste i privat byfornyelse omfatter næsten samtlige typer af arbejder, der kan komme på tale ved renovering af en ejendom. Af forenklingsgrunde foreslås positivlisten derfor afskaffet. Det bør være op til parterne selv at afgøre, hvilke arbejder de finder, der er behov for at gennemføre. Men kommunen vil i.f.m. udpegnings af hvilke bygninger, der er egnet til renovering efter aftalt boligforbedring, samtidig kunne rådgive parterne om hvilke arbejder, der på grundlag af den kommunale udpegnings bør gennemføres.

For at sikre en fornuftig økonomisk balance for både udlejer og lejer foreslås det dog, at der fastsættes et maksimum på 20 pct. for de ydende vedligeholdelsesarbejders andel i det samlede projekt.

Ad. 9:

Bygningsforbedringsudvalg

Det er formålet fremover at sikre bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, forsamlingshuse o. lign. i landsbyer og landdistrikter samt fredede og bevaringsværdige bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, en mere smidig og målrettet mulighed for at opnå støtte til fortrinsvis udvendig istandsættelse af beboelsesejendomme. Det foreslås derfor at give kommunerne mulighed for at benytte en administrativ ubureaukratisk støttemodel.

Erfaringerne fra gennemførte forsøg i tre kommuner viser, at selv mindre kontante tilskud i form af rentefrie lån har stor betydning for ejernes motivering til uden yderligere støtte at gennemføre genopretning af ejendommene.

Modellen, der bygger på de samme principper, som lå til grund for de nævnte bygningsforbedringsforsøg, skal dels ses som en mere målrettet udmøntning af den vedtagne motiverede dagsorden fra foråret 1996 for landsbyer og landdistrikter dels som en opfølgning af visse forslag og anbefalinger i Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsens rapport fra det tværministerielle udvalg om fredede og bevaringsværdige bygninger fra 1996.

Det foreslås således, at kommuner, som har ønske herom, kan oprette et kommunalt bygningsforbedringsudvalg.

Udvalget sammensættes af repræsentanter fra kommunens tekniske forvaltning eller byplanafdeling, grundejerne, lejerne samt bevarings- eller landsbyforeninger. Udvalget træffer på baggrund af ansøgninger fra ejere beslutning om ydelse af støtte.

Udvalget fastsætter støttens størrelse og kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser. Støtten ydes i form af rente- og afdragsfrie lån, som forfalder ved ejerskifte. Støtte kan ydes til arbejder på klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnable forhold. Det er en betingelse, at istandsættelsesarbejderne sikrer eller øger bygningsens bevaringsværdier.

Kommunalbestyrelsen fastlægger gennem kommune- og lokalplanen, hvilke bevaringsværdige bygninger, der kan modtage støtte fra bygningsforbedringsudvalget. Indtil kommunalbestyrelsen har foretaget denne udpegnings i plangrundlaget, kan der som en overgangsordning ydes støtte til bevaringsværdige bygninger, der allerede i et kommuneatlas har fået bevaringsværdien 1 til og med 4 samt til bygninger, som af kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering tildeles bevaringsværdien 1 til og med 4 efter kriterierne i SAVE-systemet.

Bygningsforbedringsudvalgets støttemidler stilles til rådighed af staten, kommunen og private. Det er en betingelse, at ethvert støttelån består af mindst en tredjedel private midler, mens resten deles mellem staten og kommunen i lige forhold. De midler som stilles til rådighed for udvalget af kommunalbestyrelsen og staten fragår kommunens byfornyelsesramme. Kommunalbestyrelsen beslutter på baggrund af de lokale forhold, hvor stor en del af kommunens byfornyelsesramme, der skal kunne anvendes til støtte gennem udvalget.

Ved opløsning af udvalget går statslige midler tilbage til staten, mens kommunale og private midler tilfalder kommunen til byfornyelsesformål efter kommunalbestyrelsens beslutning.

Da ordningen bl.a. indebærer, at kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om, hvorvidt en bygning er bevaringsværdig, er det hensigten, at vejledningsmateriale og retningslinier udarbejdes i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen.

Ad 10:

Diverse ændringer

Kapitlet i den gældende lov om *erstatningsboliger* er omstruktureret og til dels omskrevet, så det bliver mere overskueligt. Således er f.eks. bestemmelserne om opsigelse af lejemål blevet samlet i begyndelsen af kapitlet. For at forenkle kapitlet udgår de tidligere bestemmelser om, hvornår kommunens pligt til genhusning indtræder, således at denne pligt nu følger husstandens ret til at få anvist en erstatningsbolig.

Det præciseres, at der er en selvstændig adgang til opsigelse efter byfornyelsesloven, samt at husstanden har ret til at afvise en tilbudt erstatningsbolig og

få tilbudt en anden i stedet. For nybyggeri som led i byfornyelsen foreslås det, at beboerne fra den nedrevne ejendom får en fortrinsret til en lejlighed i nybyggeriet, dog kun ved den første udlejning, samt at husstande, der har ret til genhusning, kan få anvist en lejlighed i nybyggeriet, ligeledes kun ved den første udlejning.

Endvidere foreslås en ny anvisningsregel om, at kommunen kan bestemme, at ejendomme, der modtager støtte til bygningsfornyelse, skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunen til løsning af boligsociale problemer i kommunen.

Kapitlet om *byfornyelsesselskaber* er ligeledes omstruktureret.

Generelt er der i lovforslaget i forhold til gældende lov foretaget en række mindre ændringer, som omtales nærmere i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. Endvidere er der gennemgribende foretaget sproglige moderniseringer og konsekvensrettelser.

Økonomiske bemærkninger

Det er et overordnet mål med forslaget at fremme kommunernes muligheder for at målrette byfornyelsesindsatsen. Som et led heri omfatter forslaget nye instrumenter, som muliggør en hensigtsmæssig sammenhæng mellem de konkrete byfornyelsesproblemers karakter og omfang på den ene side og den kommunale indsats på den anden side. De nye instrumenter forudsættes finansieret inden for den gældende investeringsramme til byfornyelse.

Dog forudsættes den årlige investeringsramme forhøjet med 130 mill. kr., idet skønsmæssigt 150 boliger for fremtiden vil blive opført efter byfornyelseslovens støtteregler i stedet for som nu efter støttereglerne for almene boliger. Omdrejningspunktet til udgiftsstyring af den statslige støtte til almene boliger nedjusteres tilsvarende.

Investeringsrammen til byfornyelse fastsættes på de årlige finanslove.

Nedenfor belyses de økonomiske konsekvenser af de enkelte elementer i forslaget. Det er ved opgørelsen heraf beregningsmæssigt forudsat, at den årlige investeringsramme udgør 2.630 mill. kr. Heraf forudsættes 110 mill. kr. i 1998, 140 mill. kr. i 1999 og 165 mill. kr. i hvert af de følgende år anvendt til helhedsorienteret byfornyelse, bygningsforbedringsudvalg og beboerrådgivning m.v. Den resterende del af den samlede årlige ramme anvendes til ordinær byfornyelse. Investeringsrammen til ordinær byfornyelse udgør med disse forudsætninger ca. 2.520 mill. kr. i 1998 og ca. 2.490 mill. kr. i 1999. I 2000 og følgende år er forudsat, at investeringsrammen til ordinær by-

fornyelse udgør ca. 2.465 mill. kr. Inden for rammen til ordinær byfornyelse forudsættes der i det enkelte år givet tilsagn til nybyggeri (udfyldningsbyggeri) på ca. 305 mill. kr.

Endvidere overføres den nuværende årlige investeringsramme på 800 mill. kr. til privat byfornyelse uændret til aftalt boligforbedring som en særskilt investeringsramme. Investeringsrammen til aftalt boligforbedring fastsættes på de årlige finanslove.

Lovforslaget indeholder ikke forslag om væsentlige ændringer af incitamentstrukturen og byrdefordelingen mellem ejerne, lejerne, staten og kommunerne.

Til belysning heraf er der nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af Finansministeriet og Boligministeriet. Arbejdsgruppen skal nærmere drøfte og vurdere de økonomiske og styringsmæssige aspekter af byfornyelsen.

Når arbejdsgruppen har afsluttet sit arbejde, vil der blive taget stilling til, om arbejdsgruppens konklusioner giver anledning til at fremsætte forslag om ændring af incitamentstruktur og byrdefordeling m.v. for byfornyelsen.

I det følgende er beskrevet de enkeltpunkter i forslaget, som har væsentlig økonomisk betydning. Som grundlag for beskrivelsen er anvendt de samme forudsætninger, som er lagt til grund ved budgetteringen af finanslovsforslaget for 1997.

1. Helhedsorienteret byfornyelse

Efter de gældende regler har kommunerne ingen mulighed for at opnå statsstøtte til udgifter som følge af en helhedsorienteret indsats over for byområder med en flerhed af bygningsmæssige, sociale, kulturelle og trafikale problemer. Med henblik på en styrkelse af kommunernes mulighed for gennem en sammenhængende indsats at igangsætte en positiv udvikling i sådanne byområder, foreslås indført en frivillig mulighed for med statslig støtte at gennemføre en helhedsorienteret byfornyelse.

Der afsættes en årlig investeringsramme til helhedsorienteret byfornyelse. Rammen, der fordeles til kommunerne efter ansøgning, fastsættes på de årlige finanslove. I 1998 og 1999 forudsættes en ramme på henholdsvis 100 og 125 mill. kr. Fra 2000 og følgende år forudsættes en ramme på 150 mill. kr. I de enkelte år vil investeringsrammen til ordinær byfornyelse blive reduceret tilsvarende.

Staten refunderer indenfor den afsatte ramme kommunernes udgifter til helhedsorienteret byfornyelse med 50 pct. af udgifterne til programudarbejdelse og beboerinddragelse og 20 pct. af øvrige udgifter. Hvis det antages, at 20 pct. af den årlige ramme anvendes til programudarbejdelse og beboerinddragel-

se, vil staten således refundere 26 pct. af kommunernes samlede refusionsberettigede udgifter til helhedsorienteret byfornyelse. Med den årlige ramme på 150 mill. kr. årligt fra 2000 og fremefter refunderer staten således i alt knap 40 mill. kr., mens kommunerne selv afholder de øvrige godt 110 mill. kr.

De offentlige udgifter i forbindelse med en årlig ramme vil blive fordelt over flere år. Det samlede årlige udgiftsniveau vil derfor først blive nået i år 2004, hvor de offentlige udgifter med de anførte forudsætninger vil udgøre 150 mill. kr. Med en betydelig usikkerhed skønnes de offentlige udgifter med de anførte forudsætninger at stige med 8 mill. kr. i 1998, 34 mill. kr. i 1999, 65 mill. kr. i 2000 og knap 100 mill. kr. i 2001. De statslige udgifter skønnes at udgøre med 2 mill. kr. i 1998, 9 mill. kr. i 1999, 17 mill. kr. i 2000 og 26 mill. kr. i 2001.

2. Bygningsforbedringsudvalg

Som et alternativ til den normale byfornyelse tilbydes efter forslaget en særlig meget enkel og ubureaukratisk mulighed for at støtte genopretningsarbejder i bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse i landdistrikter, samt i fredede og bevaringsværdige beboelsesbygninger, uanset hvor de ligger. Kommunen får hermed en frivillig mulighed for at oprette særlige kommunale bygningsforbedringsudvalg, hvorfra der kan ydes støtte på en enkle måde.

Mindst 1/3 af bygningsforbedringsudvalgets midler skal indskydes af private, mens resten fordeles ligeligt mellem stat og kommune. De midler, som kommunalbestyrelsen og staten stiller til rådighed for udvalget fradrages i det enkelte tilsagnsår kommunens tilsagnsramme til ordinær byfornyelse. Kommunen bestemmer selv, hvor stor en del af kommunens årlige vejledende tilsagnsramme, den ønsker at stille til rådighed for bygningsforbedringsudvalget.

Støtte fra udvalget ydes i form af rente- og afdragsfrie lån, der forfalder ved ejerskifte. Udvalget kan dog – når særlige forhold taler herfor – beslutte, at lån helt eller delvist forbliver indestående i ejendommen ved ejerskifte. Det forventes, at tilbagebetalte lån stilles til rådighed for udvalget til genuddeling. Som følge af genudelingen vil ordningen på sigt være selvfinansierende.

Det antages, at bygningsforbedringsudvalgene samlet tilføres følgende beløb: 13½ mill. kr. i 1998, 18 mill. kr. i 1999, 22½ mill. kr. i 2000, 27 mill. kr. i 2001 og 31½ mill. kr. i 2002 og de følgende år. Skønnet er baseret på, at 30 kommuner opretter et bygningsforbedringsudvalg i 1998, mens antallet af kommuner med bygningsforbedringsudvalg derefter

gradvist stiger til 70 i 2002 og de følgende år, for derefter at stabilisere sig på dette niveau.

Endelig er det forudsat, at de i et år ydede lån forfalder med lige store beløb årligt over en periode på 14 år.

Med de angivne forudsætninger vil det offentlige få en merudgift på 9 mill. kr. i 1998, 11½ mill. kr. i 1999, 13½ mill. kr. i 2000 og 15½ mill. kr. i 2001. Udgifterne er i det enkelte år fordelt ligeligt på stat og kommuner. Det skal understreges, at der knytter sig en betydelig usikkerhed til dette skøn.

Ved et givet investeringsomfang er de midler der stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalgene på sigt mere udgiftsøkonomiske for stat og kommune end ordinære byfornyelsestilsagn. Det skyldes det element af »støttegenbrug«, som opstår i forbindelse med kommunalbestyrelsens beslutning om at genanvende tilbagebetalte støttelån til ordningen. Ordningen vil i en opstartsperiode på ca. 8-9 år – hvor tilbagebetalingerne stadig er relativt beskedne – være dyrere for stat og kommune end tilsvarende ordinær byfornyelsesstøtte. I alle år herefter vil den af udvalgene givne støtte være billigere end ordinær byfornyelse med et tilsvarende investeringsomfang.

3. Beløbsmæssig minimumsgrænse (bagatelgrænse)

Som led i bestræbelsen på at koncentrere den offentlige støtte om den tungere byfornyelse foreslås, at der indføres en bagatelgrænse for ombygningsinvesteringer på mindre end 1.000 kr. pr. istandsat m² bruttoetageareal, således at der ikke kan ydes byfornyelsesstøtte til en investering under denne grænse. For beslutninger, der gennemføres i etaper, skal den samlede udgift overstige den nævnte grænse for at blive berettiget til støtte. Dette gælder dog ikke beslutninger, der kun vedrører afhjælpning af kondemnable forhold og sikkerhedsmæssige mangler. Bagatelgrænsen gælder desuden ikke for ombygninger, der støttes af de særlige bygningsforbedringsudvalg eller efter reglerne om aftalt boligforbedring.

Ifølge Boligministeriets tilsagnsoplysninger udgjorde ombygninger med et hovedtilsagn på mindre end 1.000 kr. pr. m² i perioden 1990-1995 ca. 1/4 af det samlede etageareal med hovedtilsagn. Den samlede investering på dette areal udgjorde knap 3 pct. af det samlede investeringsbeløb med hovedtilsagn i perioden 1990-95. Det svarer til årligt ca. 60 mill. kr. ved en forventet årlig ombygningsaktivitet på ca. 2.160 mill. kr. Indførelsen af en bagatelgrænse vil således medføre en betydelig lettelse af den administrative indsats i kommunerne.

Mindretrækket på byfornyelsesrammen som følge af bagatelgrænsen forudsættes omsat til anden ordinær byfornyelse. Idet ombygningstabets andel i ba-

gatelsagerne har en størrelse, der ifølge Boligministeriets oplysninger svarer til andelen i de større sager, skønnes forslaget samlet set ikke at medføre ændringer i de offentlige udgifter til ordinær byfornyelse. Forslaget vil derimod medføre en mere optimal tilsagnstildeling, idet de offentlige støttemidler i højere grad vil blive koncentreret om løsningen af de lidt tungere bygningsfornyelser.

Der antages ikke nogen udgifteffekt af forslaget, da den umiddelbart sparede investeringsramme bruges til anden byfornyelsesaktivitet med samme forventede udgiftskonsekvenser, herunder tilnærmelsesvis samme fordeling mellem forbedring og ombygningstab.

4. Omlægning af visse refusionsudgifter til låneudgifter

Det foreslås, at udgifterne til nedrivning, bidrag til byggeskadefond og erstatning for ombygningstab for ejerboliger og erhvervejendomme omlægges fra en refusionsberettiget udgift til en indeklånefinansieret udgift. Som refusionsberettiget udgift afholdes udgiften umiddelbart af kommunen, mens staten efterfølgende refunderer halvdelen heraf. Ved omlægning til indeklånefinansieret udgift betales ydelsen af stat og kommune over en periode på 35 til 50 år, afhængig af inflationen. På baggrund af de aktuelle udgiftstypers relative andel af den samlede investeringsramme i tidligere år, skønnes omlægningen at vedrøre et årligt refusionstilsagn i størrelsesordenen godt 145 mill. kr. ved en investeringsramme til ordinær byfornyelse på ca. 2.465 mill. kr. Omlægningen indebærer en offentlig besparelse på kort og mellemlangt sigt. Forslaget skønnes med de anførte forudsætninger at medføre offentlige mindreudgifter på 15 mill. kr. i 1998, 48 mill. kr. i 1999, 78 mill. kr. i 2000 og 103 mill. kr. i 2001. Besparelsen er i det enkelte år ligeligt fordelt på stat og kommune.

5. Beboerrådgivere

Med henblik på en styrkelse af lejernes muligheder for aktiv deltagelse og indflydelse foreslås, at lejerne skal kunne opnå støtte til uvildig rådgivning. Udgiften hertil medtages af kommunalbestyrelsen som en refusionsberettiget udgift.

Udgiften til konsulentbistand pr. bolig ved bygningsforbedring følger de for aftalt boligforbedring fastsatte beløb til konsulentbistand. Disse beløb varierer med ejendommens størrelse. Den gennemsnitlige udgift pr. bolig skønnes på grundlag heraf at udgøre godt 1.300 kr. pr. bolig. Hvis det antages, at beboerne i halvdelen af de ca. 3.500 udlejningsboliger, der skønnes at få hovedtilsagn hvert år, vil modtage

tilbuddet om særlig uvildig rådgivning, vil udgifterne hertil udgøre 2,3 mill. kr. pr. tilsagnsår. I de enkelte år vil muligheden for rammetræk til ordinær byfornyelsesaktivitet være tilsvarende mindre.

Udgiften til uvildig rådgivning til lejerne betales fuldt ud af det offentlige, med halvdelen til henholdsvis stat og kommuner. De offentlige udgifter i forbindelse med en årlig ramme vil blive fordelt over flere år. Det samlede årlige udgiftsniveau vil derfor først blive nået i år 2002, hvor de offentlige udgifter med de anførte forudsætninger vil udgøre 2,3 mill. kr. De samlede offentlige merudgifter skønnes at udgøre ca. ½ mill. kr. i 1998 stigende til 1 mill. kr. i 1999, ca. 1½ mill. kr. i 2000 og ca. 2 mill. kr. i 2001.

6. Forhandlet finansiering

Efter de gældende finansieringsregler gives der i alle tilfælde fuld offentlig støtte til den tabsgivende del af en ombygningsudgift. For i højere grad at koncentrere den offentlige støtte om forbedringsarbejder, foreslås det at give kommunerne pligt til og mulighed for i den enkelte sag at forhandle finansieringen med bygnings ejeren. Efter forhandling skal kommunen og ejeren således kunne aftale, at ejer selv afholder en del af udgifterne, hvorved der kun skal ydes offentlig støtte til en del af den samlede ombygningsudgift. Der kan ikke ydes støtte til ejerens aftalte udgiftsandel efter reglerne om aftalt boligforbedring eller en bygningsforbedringsudvalgsordning. Ejerens andel af finansieringen belaster ikke investeringsrammen.

Huslejen skal beregnes, som om fuld støtte er ydet, hvormed det sikres, at huslejen ikke berøres af en evt. forhandlet finansiering.

Med de gældende regler udgør ombygningstabt ca. 35 pct. af det samlede tilsagn til ordinære ombygningsarbejder efter byfornyelsesloven. Hvis det antages, at skønsmæssigt 15 pct. af tabsandelen ejerfinansieres uden offentlig støtte, opnås ejerfinansiering til et investeringsbeløb på årligt knap 115 mill. kr., ved et årligt tilsagn til ordinære ombygningsarbejder på ca. 2.160 mill. kr. Forslaget vil medføre offentlige mindreudgifter til ydelsesstøtte, idet ejerfinansieringen medfører en tilsvarende reduktion af låneoptagelsen til finansiering af ombygningstabt. Effekten heraf vil først vise sig efter nogle år, idet hovedparten af det ombygningstab, der herved overføres til ejerfinansiering, normalt ville blive finansieret med lange indeksslån. Forslaget skønnes på den baggrund at medføre samlede offentlige mindreudgifter på godt ½ mill. kr. i 1998, ca. 2½ mill. kr. i 1999, ca. 7 mill. kr. i 2000 og ca. 14½ mill. kr. i 2001. Besparelsen er i det enkelte år ligeligt fordelt på stat og kommune.

7. Nybyggeri (udfyldningsbyggeri)

For at styrke nybyggeriet som et realistisk alternativ til dyre ombygningsarbejder foreslås det, at der gives mulighed for at gennemføre nybyggeri efter byfornyelseslovens finansieringsregler. Baggrunden herfor er, at ombygningsudgiften for enkelte ejendomme i visse tilfælde kan gå op til et niveau på 15.000 kr. pr. m² eller mere, d.v.s. væsentligt mere end normale udgifter til nybyggeri. Det gælder også i nogle tilfælde ejendomme uden særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter.

Muligheden for nybyggeri omfatter alment og privat udlejningsbyggeri (herunder realrenteafgiftspligtige investorer) samt private andelsboliger.

Muligheden for nybyggeri skal gælde i de tilfælde, hvor de forventede alternative ombygningsudgifter overstiger ca. 9.000 kr. pr. kvm. i hovedstadsområdet og i øvrigt med en geografisk graduering svarende til rammebeløbet for det almene byggeri.

Forslaget vil i første række medføre offentlige mindreudgifter som følge af, at nybyggeri i et vist omfang fortrænger meget dyre ombygningsprojekter. Hertil kommer endvidere offentlige mindreudgifter som følge af, at en del af nybyggeriet vil blive opført af realrenteafgiftspligtige investorer efter reglerne om forhandlet finansiering.

Udgifterne til nybyggeriet omfattes af et rammebeløb – svarende til rammebeløbet for alment boligbyggeri – med 10 pct. in-fill tillæg. Ved forsøg vil der for nybyggeri af almene boliger kunne gives et tillæg på grundlag af totaløkonomien.

Kommunen kan for almene boliger og andelsboliger godkende en anskaffelsessum, som ligger ud over rammebeløbet (med tillæg). Udgiften til nedrivning af den bestående bebyggelse indgår ikke i anskaffelsessummen for nybyggeriet. For den del af den godkendte anskaffelsessum, som ligger ud over rammebeløbet, betaler kommunen hele den offentlige støtte. Til private bygherrer kan der ikke ydes støtte udover rammebeløbet med 10 pct. in-fill tillæg.

Det skønnes, at der årligt gennemføres et samlet nybyggeri (udfyldningsbyggeri) på 350 boliger á 75 kvm. efter byfornyelsesloven. De 350 boliger er beregningsmæssigt fordelt med 200 almene boliger og 150 boliger opført af realrenteafgiftspligtige investorer.

De skønsmæssigt 150 almene boliger, der i dag opføres efter støttereglerne for almene boliger, vil som følge af forslaget i fremtiden blive opført efter byfornyelseslovens støtteregler. For at undgå, at tilsagnet hertil reducerer den ordinære byfornyelse, foreslås den årlige investeringsramme til byfornyelse forhøjet med 130 mill. kr., Samtidig reduceres om-

drejningspunktet for almene boliger med 155 mill. kr., hvorved den samlede offentlige støtte holdes uændret.

De resterende årligt 50 almene boliger, samt de årligt 150 boliger opført af realrenteafgiftspligtige investorer – i alt 200 boliger – forudsættes opført i stedet for et tilsvarende antal boliger, som årligt ombygges efter den eksisterende byfornylseslov. Det er for disse 200 boliger forudsat, at der i forhold til ombygning af den eksisterende ejendom opnås en reduktion af kvadratmeterudgiften på 2.500 kr. og at hele besparelsen vedrører ombygningstab. Mindreaktiviteten – svarende til besparelsen ved lavere kvadratmeterpris ved nybyggeri – udgør med disse forudsætninger et investeringsrammebeløb på ca. 38 mill. kr. Mindretrækket forudsættes tildelt og anvendt efter byfornylseslovens almindelige regler.

Den offentlige udgiftsbesparelse som følge af mindreudgiften pr. kvadratmeter fordeler sig over en længere årrække, idet besparelsen viser sig som en mindre samlet ydelse på de 35-50 årige tabsindekslån.

Lejen beregnes helt almindeligt i forhold til forbedringslånet, men kan dog ikke overstige 100 pct. af det gennemsnitlige lejeniveau for almene familieboliger i området.

I det samtidigt fremsatte forslag til ændring af lov om individuel boligstøtte foreslås, at der til genhusede og fortrinsberettigede beboere kan gives et individuelt tilskud, der sikrer et lejeniveau ned til 83 pct. af lejen i alment boligbyggeri. Fortrinsberettigede beboere er beboere i den ejendom, der bliver nedrevet og erstattet af nybyggeri. Tilskuddet gives kun i forbindelse med førstegangsudlejningen. Efterfølgende lejere skal betale den fulde husleje.

Som følge af det særlige individuelle huslejetilskud til støtteberettigede beboere, vil der være offentlige merudgifter hertil, så længe de støtteberettigede beboere ikke flytter. Det forudsættes skønsmæssigt, at der ved førstegangsudlejningen i nybyggeriet sker udlejning til genhusede og fortrinsberettigede beboere i halvdelen af boligerne, samt at disse beboere opnår den maksimale støtte. Det forudsættes, at udgiften til det særlige huslejetilskud fordeles ligeligt mellem stat og kommune. Det forventes ingen udgifter til individuelt beboertilskud i 1998. I 1999, 2000 og 2001 skønnes udgifter på henholdsvis ca. 0,1 mill. kr., godt ½ mill. kr. og ca. 1½ mill. kr.

En supplerende besparelse – udover besparelsen på kvadratmeterudgiften - vedrører de 150 nybyggede boliger, som forudsættes opført af realrenteafgiftspligtige investorer.

Realrenteafgiftspligtige investorer kan i dag inden for en tildelt kvote foretage investeringer med real-

renteafgiftsfritagelse i blandt andet byfornyelse. På trods heraf er disse investorers deltagelse i byfornyelse med den gældende lovgivning meget begrænset, da afkastet heraf er mindre end det afkast, som eksempelvis kan opnås ved investering i indeksobligationer.

Det vurderes med en væsentlig usikkerhed, at realrenteafgiftspligtige investorer vil opnå et årligt afkast ved investering i nybyggeri efter byfornylsesloven, svarende til afkastet på indeksobligationer, hvis den offentlige støtte udgør knap 80 pct. af det normale offentlige støtteomfang. Hvis det forudsættes, at det offentlige som led i forhandlet finansiering yder 80 pct. af den maksimale støtte, vil investors egenfinansieringsandel udgøre i størrelsesordenen knap 10 pct. af den samlede investering, svarende til ca. 1/3 af et skønnet »nybygningstab« på ca. 30 pct. af den samlede anskaffelsessum.

Det forudsættes, at de institutionelle investorer ønsker at investere egne midler, dvs. at der ikke foretages lånefinansiering. Den offentlige støtte ydes som om anskaffelsessummen var finansieret med indekslån.

Investors egenfinansiering vil medføre mindreudgifter, som er ligeligt fordelt på stat og kommuner. Mindreudgiften fordeler sig over en længere årrække, idet den viser sig som en mindre samlet ydelse på de 35-50 årige tabsindekslån.

Samlet skønnes mindreudgiften på kvadratmeterudgiften, merudgifterne til individuelt tilskud til genhusede og fortrinsberettigede beboere, mindreudgiften ved kommunens forhandlede finansiering med institutionelle investorer samt overførsel af investeringsramme fra omdrejningspunktet til tilslagsrammen for byfornyelse at medføre en samlet offentlig mindreudgift på ca. 5½ mill. kr. i 1998. I 1999, 2000 og 2001 udgør den samlede offentlige mindreudgift henholdsvis ca. 11 mill. kr., ca. 11½ mill. kr. og ca. 13½ mill. kr. Der forventes ingen statslige besparelser i 1998 og 1999. I 2000 og 2001 skønnes den statslige besparelse at udgøre henholdsvis ca. ½ mill. kr. og 2 mill. kr. De kommunale mindreudgifter skønnes at udgøre ca. 5½ mill. kr. i 1998, ca. 11 mill. kr. i 1999, ca. 11 mill. kr. i 2000 og knap 12 mill. kr. i 2001.

Besparelsen stiger væsentligt i de følgende år, således at den samlede offentlige besparelse eksempelvis efter 10 år skønnes at udgøre godt 30 mill. kr.

8. Forenklet opgørelse af fuld ydelsesstøtte (støtte til tabsindekslån)

Efter de gældende regler betaler det offentlige fuldt ud ydelserne på optagne indekslån til finansiering af ombygningstab. Kommunen betaler 6/7 af

afdraget, mens staten betaler 1/7 af afdraget plus renterne. Fordelingen medfører, at statens og kommunens andel af den samlede støtte afhænger af renteniveauet ved lånets optagelse. Med det nuværende renteniveau udgør den samlede statslige betaling ca. 55 pct. af den samlede ydelsesstøtte over hele lånets løbetid.

For at undgå at betalingsforholdet er afhængig af renteniveauet samt for at forenkle fordelingsnøglen foreslås det, at fordelingen af det offentlige udgifter til ydelsesstøtte til tabsindekslån ændres til en ligelig betaling mellem stat og kommune. Herved sikres, at de statslige og kommunale betalingsandele er lige store, uafhængigt af udsving i renteniveauet.

Forslaget påvirker ikke de samlede offentlige udgifter, idet der alene vil være tale om en omfordeling mellem stat og kommuner. Staten ventes at få mindredgifter på 0 mill. kr. i 1998, ca. ½ mill. kr. i 1999, ca. 5 mill. kr. i 2000 og ca. 12½ mill. kr. i 2001. Den kommunale merudgift udgør det modsvarende beløb i de enkelte år.

9. Aftalt boligforbedring

Den private byfornyelse udgør et godt forebyggende supplement og alternativ til den tungere byfornyelse. For at fremhæve dette og herved sikre en endnu bedre samordning af de forskellige byfornylsesinstrumenter foreslås det, at bestemmelserne i den selvstændige lov om privat byfornyelse indarbejdes i den offentlige byfornylseslov under betegnelsen »aftalt boligforbedring«.

Der afsættes særskilte investeringsrammer til aftalt boligforbedring i henholdsvis private udlejningsboliger og i private (ustøttede) andelsboliger. Investeringsrammerne forudsættes at udgøre 2 x 400 mill. kr. – i alt 800 mill. kr. – i 1998 og de følgende år. Rammerne fordeles efter »først-til-mølle«-princippet. Der ændres ikke i de gældende støttebestemmelser.

For yderligere at integrere den aftalte boligforbedring i den samlede kommunale byfornylses- og bygningsforbedringsindsats, foreslås det, at administrative og informationsmæssige opgaver vedrørende aftalt boligforbedring overtages af kommunerne. Der er i det væsentligste tale om opgaver, som aktuelt varetages af Bygge- og Boligstyrelsen eller af private rådgivere (revisorer og byggesagsrådgivere). Kommunen skal dog også i mindre omfang udføre nye opgaver. Således overgår genhusningsforpligtigheden fra udlejer til kommunen. Der skønnes med væsentlig usikkerhed en statslig mindrebekostning og en kommunal merbelastning som følge af decentraliseringen af aftalt boligforbedring. Det skønnes, at disse effekter udglignes af øvrige konsekvenser af lovfor-

slaget. For staten henvises blandt andet til merbelastningen ved administration af helhedsorienteret byfornyelse. For kommunerne henvises til, at en øget anvendelse af aftalt boligforbedring modsat vil mindske omfanget af bygningsforbedringsbeslutninger, som kræver en relativt tungere og mere omfattende procedure.

Samlede økonomiske konsekvenser

Ovenstående forslag ventes samlet at medføre offentlige mindredgifter på 3 mill. kr. i 1998, knap 13½ mill. kr. i hvert af årene 1999 og 2000 og godt 10 mill. kr. i 2001.

Lovforslaget – herunder introduktion af nye støttemønstre m.v. – vil nødvendiggøre en omlægning og udbygning af det administrative styringssystem til BOSSINF-BYF til styring og kontrol af byfornylsesudgifterne. Decentraliseringen af den aftalte boligforbedring (tidligere privat byfornyelse) vil herudover kræve udvikling af et særskilt edb-baseret flerbrugersystem. Udgifterne til ekstern systemudvikling af disse systemer skønnes at udgøre i alt 5 mill., fordelt ligeligt mellem årene 1998 og 1999.

Som følge af lovforslaget forventes endvidere forøgede udgifter til administration og omlægning af EDB-systemer i Hypotekbanken på ½ mill. kr. i 1998.

Det forudsættes, at Boligministeriets budgetteringsramme i 1998 og 1999 forhøjes med tilsvarende beløb, mens den samlede besparelse på driftsrammen reduceres med 3 mill. kr. i 1998 og 2½ mill. kr. i 1999. Effekten heraf indgår i nedenstående tabel 1, der viser de samlede økonomiske konsekvenser af forslaget.

De nye instrumenter i byfornylsen finansieres som tidligere nævnt inden for den gældende investeringsramme. Indførelsen af helhedsorienteret byfornyelse, bygningsforbedringsudvalgene og beboerrådgivere vil derfor medføre en reduktion af den del af den samlede ramme, der er til rådighed for ordinær byfornyelse, mens den forhandlede finansiering og nybyggeriet omvendt forøger den ordinære del af den samlede ramme. Effekten af disse forskydninger er indregnet i tabel 1.

I tabel 1 er i øvrigt indarbejdet den samlede konsekvens af de administrative bemærkninger, herunder at forslaget samlet set ikke forventes afgørende at påvirke det samlede ressourceforbrug for henholdsvis stat og kommuner.

F. t. l. om byfornyelse

Tabel 1. Offentlige merudgifter som følge af de forelåede ændringer (mill. kr.)

	1998	1999	2000	2001
Stat	2,3	-7,5	-21,8	-35,6
Kommuner	-2,3	-3,4	8,4	25,4
Off. i alt	0,0	-10,9	-13,4	-10,2

Note. Afrunding kan medføre, at beløb ikke summer til totaler.

En negativ udgift angiver en besparelse.

Som det fremgår af tabellen, skønnes forslaget at være udgiftsneutral i.f.t. de samlede offentlige udgifter i 1998. I de følgende år skønnes forslaget at medføre offentlige mindreudgifter på knap 11 mill. kr. i 1999, knap 13½ mill. kr. i 2000, samt godt 10 mill. kr. i 2001. Staten vil få merudgifter på knap 2½ mill. kr. i 1998. I de følgende år vil staten få mindreudgifter. Mindreudgifterne udgør ca. 7½ mill. kr. i 1999, knap 22 mill. kr. i 2000 og godt 35½ mill. kr. i 2001. Kommunerne vil få mindreudgifter på knap 2½ mill. kr. i 1998 og knap 3½ mill. kr. i 1999. I 2000 og 2001 skønnes kommunerne at få merudgifter på henholdsvis knap 8½ mill. kr. og knap 25½ mill. kr. Det bemærkes, at størrelsen af de kommunale merudgifter er stærkt afhængige af, i hvilket omfang kommunerne benytter sig af muligheden for helhedsorienteret byfornyelse.

Der foreslås ikke ændringer af lejefastsættelsen. Forslaget vil derfor ikke medføre lejestigninger ud over de stigninger, der allerede vil følge af de gældende regler. Som følge heraf vil forslaget ikke påvirke det offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Isoleret set vil forslaget om helhedsorienteret byfornyelse og beboerrådgivere antagelig medføre en mindre nedgang i beskæftigelsen. I modsat retning trækker forslagene om bygningsforbedringsudvalgene og forhandlet finansiering, idet disse forslag skønnes at medføre større aktivitet pr. støttekrone end den ordinære byfornyelse. Samlet ventes det, med en betydelig usikkerhed, at beskæftigelsen i byggesektoren vil være stor set uændret.

Administrative bemærkninger

Forslaget vil på en række punkter medføre en administrativ lettelse for kommunerne. For det første indeholder forslaget en forenkling af proceduren for gennemførelse af beslutninger efter loven. Centralt i denne forenkling er, at byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger samles i én beslutningstype - bygningsfornyelse. For det andet vil indførelsen af en

bagatelgrænse medføre et betydeligt fald i antallet af byfornyelsessager, der skal behandles efter de administrativt krævende regler for byfornyelse. For det tredje får kommunerne mulighed for i visse sager at gennemføre byfornyelsen efter de proceduremæssigt meget enkle regler, der er knyttet til bygningsforbedringsudvalgene. Dette vil antagelig især for de lidt mindre kommuner være en betydelig lettelse. For det fjerde må det forventes, at en uvildig beboerrådgivning vil medføre en reduktion af den administrative belastning, som beboerkontakten normalt udgør for kommunerne.

I modsat retning trækker forslaget om obligatorisk forhandling om finansieringen og sekretariatsfunktioner for bygningsforbedringsudvalgene. Dette gælder videre forslaget om at integrere privat byfornyelse i den offentlige byfornyelseslov under betegnelsen aftalt boligforbedring, idet kommunerne i forbindelse hermed overtager opgaver, som aktuelt varetages af Bygge- og Boligstyrelsen eller af private rådgivere (revisorer og byggesagsrådgivere). For kommunerne vil en del af denne merbelastning imidlertid blive opvejet af, at en øget anvendelse af muligheden for aftalt boligforbedring modsat vil mindske omfanget af bygningsforbedringsbeslutninger, som kræver en relativt tungere og mere omfattende procedure. Udvikelse af adgangen til at få afgjort spørgsmål om huslejeafastsættelsen i forbindelse med nybyggeri og aftalt boligforbedring vil medføre en beskedent administrativ merbelastning for byfornyelsesnævn/huslejenævn.

Samlet vurderes det med en vis usikkerhed, at det samlede kommunale ressourceforbrug i forbindelse med byfornyelsen ikke vil blive påvirket væsentligt af forslaget.

For Bygge- og Boligstyrelsen vil forslaget i de kommende år medføre en betydelig merindsats i forbindelse med udarbejdelse af nye bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger, ligesom det må påregnes, at der i de første år efter lovens ikrafttræden vil være behov for en betydelig telefonisk rådgivning og vejledning. Herudover vil behandlingen af ansøgninger om helhedsorienteret byfornyelse medføre en vis administrativ merbelastning i Bygge- og Boligstyrelsen.

De hermed forbundne udgifter vil blive afholdt inden for de gældende bevillinger.

Forslaget indebærer som nævnt under de økonomiske bemærkninger, at det eksisterende BOSSINBYF system skal omlægges og udbygges, lige som der skal udvikles et decentralt administrationssystem i forbindelse med aftalt boligforbedring. I forbindelse hermed skal der udarbejdes udbudsmateriale, herunder detaljerede kravspecifikationer. Dette vil i en to-årig periode medføre et merforbrug af års-

værk i Boligministeriet, som afholdes indenfor de eksisterende rammer.

Endvidere vil overgangen til det nye byfornyelses-system medføre en engangsgudgift i forbindelse med ændring af Hypotekbankens administration og edb m.v.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget medfører en forbedring af private investoreres muligheder for at deltage i byfornyelsen. I første række gælder dette de realrenteafgiftspligtige investorer, der med forslaget får mulighed for at gennemføre nyt udfyldningsbyggeri med støtte efter byfornyelsesloven samtidig med realrenteafgiftsfritagelse. Disse investorer får herved mulighed for at foretage rentable investeringer i forbindelse med byfornyelsen.

Forslaget om aftalt boligforbedring, der overfører genhusningsforpligtigheden fra ejerne til kommunen medfører endvidere en lettelse af de private udlejeres mulighed for efter aftale med lejerne at gennemføre forbedringer af ejendommene.

Samlet må det således forventes, at byfornyelsen som følge af lovforslaget bliver mere attraktivt for private investorer.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har bl.a. til formål at fremme økologiske, ressource-, miljømæssige løsninger i byfornyelsen, og det påhviler kommunalbestyrelsen at sikre, at der i passende omfang sker en begrænsning af bygningernes ressourceforbrug og gennemføres miljømæssige foranstaltninger.

Såvel efter den gældende byfornyelseslov som efter lov om privat byfornyelse kan der ydes støtte til nærmere angivne bygningsøkologiske arbejder. Adgangen hertil opretholdes, men med den forskel at detailreguleringen foreslås ophævet, således at parterne ved aftalt boligforbedring frit kan aftale miljø- og ressourcerigtige løsninger gennemført, mens det ved bygningsfornyelsen er kommunalbestyrelsen, der i samarbejde med ejere og beboere fastlægger omfanget af økologiske arbejder i de enkelte ejendomme.

De økologiske bestemmelser efter de to byfornyelseslove har hidtil vedrørt de enkelte bygninger og deres opholdsarealer. De foreslåede bestemmelser om helhedsorienteret byfornyelse giver herudover mulighed for, at staten yder støtte til særlige byøkologiske foranstaltninger, der omfatter hele karreer og bykvarterer og dermed bedre udnytter de ressource-mæssige muligheder.

Den helhedsorienterede indsats vil igennem skabelsen af gode fysiske rammer for beboelseskvartererne, herunder blandt andet trafiksanering, skabelse af gode opholdsarealer mv., forbedre byområdernes funktion og miljø. Der vil hermed kunne ske en væsentlig reduktion af byområdernes støjbelastning såvel som en forbedring af luftkvaliteten. De byfornyeede byområder vil endvidere kunne byde på væsentlig forbedrede rekreative oplevelsesmuligheder. Den helhedsorienterede byfornyelse vil herved medvirke til en forbedring af sundheds- og velfærdsforholdene for de pågældende kvarterers beboere.

De særlige bygningsforbedringsudvalg, hvorfra der kan ydes støtte til blandt andet fredede og bevaringsværdige bygninger, ventes at medvirke til en forbedret bevaringsindsats overfor bygninger med arkitektoniske og kulturhistorisk værdi.

Sammenfattende vurderes det, at lovforslaget med sit bredere anvendelsesområde, større handlefrihed for kommunerne og muligheder for at støtte byøkologiske arbejder vil have positive miljømæssige konsekvenser.

EU-retlige aspekter

Forslaget vurderes ikke at have EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Baggrunden for forslaget er, at der i takt med, at antallet af utidssvarende boliger er bragt ned, har vist sig et stigende behov for en ny type byfornyelse. For at byfornyelsen kan blive et centralt instrument i bypolitikken, foreslås det derfor, at der gives mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse med henblik på at iværksætte en række tiltag inden for forskellige sektorer på et nærmere afgrænset område.

Til nr. 2

Det er fortsat lovens formål, at boligkvaliteten i bestående boligbebyggelse forbedres. Kommunalbestyrelsen vil navnlig kunne opnå dette formål ved at træffe beslutninger om bygningsfornyelse, der kan indeholde beslutning om bolig- og friarealforbedring, samt nedrivning og nybyggeri.

Til nr. 3

For at forebygge den tungere byfornyelse foreslås det i langt højere grad end nu at give kommunerne mulighed for at inddrage den private byfornyelse i byfornylingsplanlægningen. Af forenklingsgrunde er det endvidere foreslået, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og indarbejdes i lovforslaget som aftalt boligforbedring.

Endvidere foreslås det at give kommunerne mulighed for at oprette bygningsforbedringsudvalg, der kan yde rente- og afdragsfrie lån til visse arbejder.

Til nr. 4

Med forslaget om den helhedsorienterede byfornylingsbeslutning får kommunerne et redskab til i større omfang end hidtil at indarbejde lokale miljømål i byfornylsen, ligesom den foreslåede større handlefrihed ved bygningsfornylsen giver kommunerne mulighed for at prioritere økologiske foranstaltninger i forbindelse med ombygningen samtidig med, at arkitektoniske kvaliteter inddrages.

Til nr. 5

Et selvstændigt mål for byfornylingsindsatsen er, at beboerne får styrket deres identifikation til området, hvilket kan sikres ved, at beboerne får en reel indflydelse på, hvordan området bliver udviklet.

Det forudsættes således, at beboerne på et meget tidligt tidspunkt ved den helhedsorienterede byfornyelse inddrages i organisering og i procedure i forbindelse med beslutningen med henblik på at inddrage lokale ønsker og behov.

Endvidere giver lovforslaget mulighed for ved bygningsfornylsen at fremme beboerdeltagelsen, idet der ved gennemførelse af ombygningsarbejder skabes adgang til at yde støtte til uvildig rådgivning af beboere.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger vedrørende beboerdeltagelse.

Til nr. 6

Der kan være stor forskel på byfornylingsproblemernes karakter. I konsekvens heraf indeholder lovforslaget flere beslutningstyper, således at kommunalbestyrelsen får mulighed for at vælge den type, der med hensyn til indhold, procedure og offentlig støtte passer bedst til det byfornylingsproblem, der skal løses.

Til § 2

Det er en målsætning at skabe et system, der bedre end det nuværende er med til at sikre både det kvali-

tetsmæssige, det sociale og det byarkitektoniske i sammenhæng med de økonomiske ressourcer, der er til rådighed. Gennem afskaffelsen af § 3 normerne i den gældende lov får kommunerne bedre mulighed for at afpasse indsatsen i den bygningsorienterede byfornyelse med de lokale forhold.

Det er kommunalbestyrelsens ansvar at leve op til de målsætninger om opførelse af ældreboliger og personer med handicap, som er fastlagt i Handicapudvalgets betænkning. På tilsvarende vis skal kommunalbestyrelsen sørge for at inddrage miljøhensynet i byfornylingsindsatsen. Boligministeriet har i samarbejde med Kommunernes Landsforening og Miljø- og Energiministeriet udarbejdet »Miljøbevist byfornyelse – en guide til kommunerne«, som giver gode råd til, hvor i byfornylingsprocessen miljøhensyn kan indarbejdes. Guiden er tænkt som inspiration til fastlæggelsen af kommunalpolitiske målsætninger, der kan tilpasses lokale forhold.

Det er en målsætning, at kommunalbestyrelsen gennem byfornylingsindsatsen skal fremme områdernes arkitektoniske værdier. Ved udarbejdelsen af handlingsprogrammet »Arkitektur 1996« har Boligministeriet ønsket at inspirere arkitekter og bygherre til at lægge mere vægt på den arkitektoniske kvalitet i både nybyggeriet og byfornylsen, og det er kommunalbestyrelsens ansvar at udmønte målsætningerne i den konkrete udformning og udførelse af byfornylsen.

Til § 3

Bestemmelsen erstatter den gældende lovs § 6 og er rettet i konsekvens af forslaget i kap. 2 om helhedsorienteret byfornyelse.

Kapitel 2

Helhedsorienteret byfornyelse

Kapitlet indeholder forslag til bestemmelser om helhedsorienteret byfornyelse, som vil være en ny beslutningstype for kommunerne. Der henvises i øvrigt til almindelige bemærkninger.

Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse med henblik på at skabe velfungerende områder og forbedre de generelle levevilkår for beboerne i området. De områder, der kan omfattes af beslutningen, skal være karakteriseret ved, at problemerne ikke nødvendigvis relaterer sig til boligerne, men at der findes en flerhed af væsentlige problemer på det fysiske og boligsociale område, samt manglende mulig-

heder for kulturel udfoldelse og et gademiljø, som er belastet af trafik og mangel på gode opholdsarealer for kvarterets beboere.

Udgangspunktet for den helhedsorienterede beslutning er kommunens vurdering af, om området har behov for en koordineret og integreret indsats.

Der foreslås ikke i loven fastsat detaljerede regler om områdernes karakter samt procedure for vedtagelse og finansiering af foranstaltninger efter beslutningen.

Det er hensigten, at ministeriet indhenter erfaringer med denne ny beslutningstype gennem behandling af ansøgninger i forbindelse med tilsagnsgivningen, og at der foretages en evaluering, der bl.a. vil omfatte beslutningernes indhold, og den måde arbejdet med den helhedsorienterede byfornyelse har været organiseret på både internt i kommunen og i området. Når denne evaluering foreligger, vil ministeriet foranledige udarbejdelse af vejledende materiale, idet hensigten er, at der i vid udstrækning skal gælde kommunal handlefrihed og metodefrihed.

Til § 5

Det foreslås i stk. 1 og 2, at forudsætningen for, at kommunalbestyrelsen kan træffe en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, er, at den udarbejder et byfornyelsesprogram med tidsfrist og budget, der sandsynliggør, at der vil ske en positiv udvikling i området. Byfornyelsesprogrammet skal være handlingsorienteret og tværsektorielt med en tidsfølge for gennemførelse af de enkelte foranstaltninger. Formålet med indsatsen er, at der skabes forudsætninger for en ændring af levevilkårene, og at beboerne får mulighed for at udvikle en identifikation med området.

Programmet skal indeholde en beskrivelse af områdets problemer og ressourcer i området, der kan indgå med henblik på at skabe en positiv udvikling. Herudover skal der redegøres for de initiativer, der igangsættes, samt af initiativernes koordinering. Det er hensigten, at de kommunale initiativer kan suppleres med private, ligesom investeringerne i området både kan ske med offentlige og private midler.

Programmet skal indeholde en tidsplan for indsatsen med frist for afslutning, som efter stk. 3 foreslås at være højst 5 år fra vedtagelsen af beslutningen. Det skal understreges, at det er kommunalbestyrelsens ansvar, at programmet gennemføres inden for den fastsatte tidsfrist.

Det foreslås endvidere, at boligministeren i særlige tilfælde kan dispensere fra fristen. Kommunalbestyrelsen skal i givet fald, inden fristen overskrides, fremsende begrundet ansøgning til boligministeren

om dispensation fra fristen. Boligministeren vil herefter konkret vurdere, om der er grundlag for at meddele dispensation.

Det foreslås i stk. 4, at den udbetalte statsstøtte kan kræves tilbage, hvis fristen ikke overholdes. Beslutning herom vil blive truffet ud fra en konkret vurdering af, om formålet er overholdt, og at de budgetterede udgifter er afholdt til de planlagte og gennemførte initiativer.

Til § 6

Det foreslås i stk. 1, at der ud af den årlige byfornyelsesramme i finansloven afsættes en årlig investeringsramme til gennemførelse af helhedsorienteret byfornyelse. Det foreslås endvidere, at Boligministeriet kan bevilge kommunalbestyrelsen refusion af udgifter til gennemførelse af helhedsorienteret byfornyelse.

Hensigten er, at Boligministeriet ud fra objektive kriterier skal kunne påse, at kommunalbestyrelsens beslutning om helhedsorienteret byfornyelse ligger indenfor lovens rammer med hensyn til at omfatte en flerhed af problemer, ressourcer og initiativer, være handlingsorienteret m.v. Der er ikke tale om, at Boligministeriet skal godkende beslutningen eller byfornyelsesprogrammet. Ligeledes skal ministeriet ikke gå ind i en bedømmelse af de enkelte beslutningers lovlighed eller hensigtsmæssighed. Ansvaret herfor påhviler kommunalbestyrelsen, og beslutningers lovlighed kontrolleres alene inden for rammerne af lovgivningen om tilsyn med kommunerne, herunder af den kommunale revision.

For at sikre at den helhedsorienterede byfornyelse i væsentligt omfang anvendes i traditionelle byfornyelsesområder er det endvidere hensigten at fordele investeringsrammen således, at der maksimalt anvendes en tredjedel af rammen til beslutninger, hvori der ikke indgår bygningsfornyelse af betydning. Dette indebærer således, at der ikke rykkes ved formålet med byfornyelsesmidlerne, idet langt den væsentligste del af midlerne fortsat foreslås anvendt i områder med væsentlige bygningsmæssige mangler, hvor helhedsorienterede byfornyelsesbeslutninger indgår som en overbygning af beslutninger om bygningsfornyelse.

Rammen forudsættes fordelt efter »først til mølleprincippet«, idet det dog er hensigten at stoppe for tilsagn til beslutninger, hvori der ikke indgår bygningsfornyelse af betydning, når (hvis) tilsagn til denne type når op på det maksimale niveau.

For at understøtte planlægningsbestrebelseerne i kommunerne, foreslås det i stk. 2, at kommunalbestyrelsen ved indsendelse af en ansøgning, bilagt en

kortfattet af beskrivelse af området og de påtænkte initiativer samt et budget over forventede udgifter, kan reservere midler inden for rammen til gennemførelse af en helhedsorienteret byfornyelsesbeslutning for området.

I stk. 3 foreslås, at boligministeren på baggrund af det fremsendte materiale kan meddele kommunalbestyrelsen reservation af midler fra rammen.

Efter stk. 4 skal kommunalbestyrelsen nærmere fastsat tidsfrist indsende den vedtagne beslutning om helhedsorienteret byfornyelse til Boligministeriet. Det er hensigten, at boligministeren i en skrivelse om meddelelse af reservation til kommunalbestyrelsen fastsætter eventuelle vilkår, herunder tidsfrist for indsendelse af beslutning om helhedsorienteret byfornyelse.

Til § 7

I stk. 1 foreslås, hvilke foranstaltninger i den helhedsorienterede beslutning, der kan ydes refusion til. Foranstaltninger, der efter gældende regler hovedsageligt er finansieret gennem kommunaløkonomiske investeringer, foreslås at blive refusionsberettiget ved gennemførelsen af en helhedsorienteret byfornyelsesbeslutning.

Efter forslaget nr. 1 foreslås udgifterne til programudarbejdelse, som danner grundlaget for kommunalbestyrelsens beslutning, omfattet af refusionen. Det er vigtigt for hele processen, at beboerne inddrages tidligt og aktivt i organisering og gennemførelsen af beslutningen. Initiativer i forbindelse med beboerinddragelsen foreslås derfor også omfattet af refusionen. I den forbindelse har etablering af byfornyelsescentre m.m. vist sig at styrke engagementet og deltagelsen af de involverede beboere. Udgifterne til disse foranstaltninger efter nr. 1 og 2 foreslås derfor refunderet med 50 pct., jf. bemærkningerne til § 8.

Det foreslås, at arbejder i »grænseflader« mellem de almindelige kommunale sektorløsninger og de mere traditionelle byfornyelsesopgaver, kan opnå refusion. Det indebærer, at der kan ydes refusion til forbedring af byens rum og kulturelle eller boligsociale arbejder. Derudover foreslås det, at økologiske og trafikale foranstaltninger til samlet løsning for området bliver refusionsberettiget. Herunder f.eks. foranstaltninger til nedsættelse af vand- og energiforbrug, støj- eller trafikdæmpende foranstaltninger, etablering af legepladser og andre friarealer. Refusion til disse foranstaltninger foreslås at være forholdsvist beskedent, og er først og fremmest tænkt som en ansporing af kommunernes igangsætning af initiativerne, jf. bemærkningerne til § 8. Det vil sige,

at den væsentligste del af finansieringen skal ske efter de normale regler herfor og efter kommunalbestyrelsens eget initiativ.

Til § 8

Det foreslås i stk. 1, at de enkelte beslutninger kan refunderes med op til 50% af udgifterne til programudarbejdelse og beboerinddragelse, herunder informationsudgifter samt udgifter til rådgivere samt til etablering af kvarterscentre mv.

Øvrige refusionsberettigede arbejder foreslås støttet med op til 20% af udgifterne, men må i øvrigt finansieres efter de regler, der gælder for disse områder, som kommunal anlægsudgift eller anden sektorfinansiering.

Det foreslås i stk. 2, at den samlede tildeling af investeringsramme til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse højst kan udgøre 10 mill. kr.

Det foreslås i stk. 3, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om administration af ordningen samt om afgrænsningen af de foranstaltninger, hvortil der kan ydes refusion. Dette vil i givet fald ske, når indvundne erfaringer er blevet evalueret.

Kapitel 3

Bygningsfornyelse

Det foreslås, at loven forenkles ved en sammenkrivning af det nuværende kapitel II om byfornyelsesbeslutninger og kapitel III om boligforbedringsbeslutninger. Forenklingen indebærer navnlig, at sondringen mellem byfornyelsesbeslutninger og boligforbedringsbeslutninger ophæves, således at der kun opereres med én - forenklet - beslutningstype, bygningsfornyelse, som kommunerne både kan anvende på områdeniveau dvs. en flerhed af ejendomme i et utidssvarende område og på bygningsniveau dvs. på enkelte ejendomme.

Som led i forenkling, smidiggørelse og udvidelse af rammerne for byfornyelseslovens anvendelsesområde samt for at styrke kommunernes indflydelse på byfornyelsen, foreslås det at ophæve detailreguleringen af hvilke istandsættelsesarbejder, der kan meddeles støtte til. Dette indebærer en afskaffelse af begrebet »utidssvarende beboelsesejendom«, de såkaldte § 3 - normer, som grænse for, hvad der falder indenfor og udenfor lovens støttemuligheder.

Endvidere foreslås regler, der kan fremme en mere aktiv og forpligtigende beboerindflydelse. For at fremme denne målsætning foreslås det, at kommunen, såfremt ejeren og et flertal af lejerne er enige, straks skal kunne træffe beslutning om bygningsfornyelse og friarealforbedring. Endvidere foreslås, at

ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektet, i de tilfælde hvor ejeren vælger at følge kommunens opfordring om at udarbejde et projekt. Herudover foreslås, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, er udgiften hertil støtteberettiget. Der er ikke foreslået ændringer i de gældende regler om individuelt og kollektivt veto.

Der henvises til de almindelige bemærkninger Ad 3 om Forenkling af beslutningsstrukturen og indhold og Ad 4 om Beboerdeltagelse.

Til § 9

Bestemmelsen erstatter § 7 i den gældende lov.

Den gældende regel i § 7, stk. 6, om, at forskellige bestemmelser i lokalplan kan forlanges opfyldt i en byfornyelsesbeslutning foreslås ophævet. Forslaget skal navnlig ses i sammenhæng med, at de gældende maksimumsnormer i § 3 foreslås ophævet.

Den gældende regel i § 7, stk. 8, om at kommunalbestyrelsen skal angive rækkefølgen for gennemførelsen af foranstaltninger foreslås ophævet som unødvendig detalregulering.

Den gældende regel i § 7, stk. 9, om at beslutningen skal være ledsaget af en redegørelse for de påtænkte principper for tilvejebringelse af erstatningsboliger samt om oplysning om, hvilke erhvervsvirksomheder, der berøres af beslutningen foreslås ophævet. Om baggrunden herfor henvises til begrundelsen ved § 7, stk. 8.

Til § 9, stk. 1, nr. 1

Bestemmelsen afløser den gældende § 7, stk. 1, nr. 1. Bestemmelsen er konsekvensrettet som følge af forslaget om at ophæve de gældende detaljerede regler i § 3, som afgrænser, hvornår en ejendom er tidsvarende og dermed falder udenfor den gældende lovs støtteområde.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om ombygning og istandsættelse af beboelse, der er væsentligt nedslidt. Dette krav betyder, at afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt, træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for ekstraordinær vedligeholdelsesindsats eller foranstaltninger til afhjælpning af væsentlige installationsmangler m.v.

Den foreslåede bestemmelse indebærer således, at det fuldt og helt overlades til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om hvilke beboelsesbygninger, der er væsentligt nedslidt og dermed kan ombygges eller istandsættes med støtte efter loven.

Kommunalbestyrelsens beslutning vil efter forslaget endvidere være begrænset af den foreslåede 25-års aldersgrænse i stk. 5, samt prioriteringsreglen

i bestemmelsens stk. 2, der fastslår, at kommunalbestyrelsen indenfor sin investeringsramme til bygningsfornyelse i almindelighed først skal søge gennemført bygningsfornyelse af beboelse, som efter kommunalbestyrelsens vurdering er mest nedslidt.

Til § 9, stk. 1, nr. 2

Bestemmelsen erstatter den gældende § 7, stk. 1, nr. 4 samt § 7, stk. 2.

Bestemmelsen angiver rammerne for ombygning af bygninger, som ikke indeholder beboelse, samt for erhvervsdelen i blandede bygninger, som indeholder både beboelse og erhverv.

De foranstaltninger, der kan udføres efter bestemmelsen omfatter arbejder på klimaskærmen, det vil sige vinduer, døre, tage samt facader samt etablering af tidssvarende opvarmning.

Efter forslaget er det en betingelse for gennemførelse af foranstaltningerne, at dette sker af hensyn til den umiddelbart tilgrænsende beboelse.

Bestemmelsen omfatter kun offentligt ejede bygninger eller bygninger, hvor der offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften, hvis bygningen i væsentligt omfang indeholder beboelse. Udgør beboelsesdelen i en bygning med blandet beboelse og offentlig anvendelse således kun en mindre del af bygningen foreslås det, at der ikke skal kunne ske istandsættelse eller ombygning af den del af bygningen, der anvendes til det offentlige formål.

De gældende regler i § 7, stk. 3 og 4, om boligministerens mulighed for at godkende ombygning til beboelse af bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften f. eks. institutioner, skoler, posthuse og råduse, foreslås ophævet.

Begrundelsen herfor er, at den gældende regel har givet anledning til mange afgrænsningsproblemer, og ændringen er begrundet i såvel forenkling af reglerne som prioriteringen af byfornyelsesmidlerne.

Til § 9, stk. 1, nr. 3

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 5.

Bestemmelsen giver mulighed for at lade en beslutning om bygningsfornyelse omfatte inddragelse af uudnyttede arealer i bygningen samt indretning af disse til nye beboelser.

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

Begrundelsen for bestemmelsen er at give mulighed for at foretage en fornuftig og hensigtsmæssig

udnyttelse af bygningens uudnyttede arealer i forbindelse med, at bygningen alligevel istandsættes som led i en beslutning om bygningsforbedring.

Især uudnyttede arealer i tagetager, vil i mange tilfælde være velegnede til indretning af nye boliger. Økonomisk set vil indretning af nye boliger i uudnyttede arealer kunne medvirke til finansiering af en del af ombygningsudgifterne.

Den gældende lovs § 7, stk. 5, om opdeling af store beboelseslejligheder foreslås ophævet. Forslaget har begrundelse i forslaget om ophævelse af gældende lovs § 3.

Til § 9, stk. 1, nr. 4

Bestemmelsen erstatter § 7 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 779 af 22. 9.1993 om kvalitetsnormer og friarealforbedring for beboelsesejendomme mv. efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Den gældende bestemmelse indeholder et maksimum for størrelsen af tilbygningen på 10 m². Dette maksimum foreslås ophævet, således at kommunalbestyrelsen vurderer størrelsen mv. af tilbygningen ud fra de lokale forhold. Den udvidelse af kommunalbestyrelsens muligheder, der ligger i ophævelsen af arealgrænsen er i tråd med de nye regler om muligheden for at lade en beslutning omfatte nybyggeri.

Til § 9, stk. 1, nr. 5

Bestemmelsen erstatter den gældende lovs §§ 7, stk. 1, nr. 2 og nr. 3.

Bestemmelsen giver mulighed for at lade en beslutning omfatte ombygning af arealer, der anvendes til privat erhverv. I den gældende lov er mulighederne for ombygning af disse arealer udmøntet i dels en bestemmelse for bygninger, der indeholder såvel beboelse som erhverv dels en bestemmelse, der vedrører rene erhvervsbygninger. Med henblik på forenkling foreslås bestemmelserne nu samlet.

Kravene for at benytte bestemmelsen er, at erhvervet er nedlagt, og at genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket. Hertil kommer et krav om, at arealerne skal skønnes egnede til at blive ombygget til boliger indenfor 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 istandsættelse og ombygning af boliger omfattet af loven. Rammebeløbet for offentligt

støttet nybyggeri danner således normalt overgrænsen for udgiftsrammen.

Ud over de nævnte krav, som vedrører både rene erhvervsbygninger og blandede bygninger, hvor eventuel beboelse udgør en mindre del, stilles der til ombygning af disse erhvervsbygninger det krav, at bygningen skal skønnes bevaringsværdig. Hvorvidt en bygning er bevaringsværdig, beror på en helhedsvurdering, hvori navnlig indgår bygningens alder og arkitektoniske kvalitet sammenholdt med de kulturhistoriske og miljømæssige aspekter bygningen repræsenterer.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen – som efter gældende regler – ikke finder anvendelse på bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Til § 9, stk. 1, nr. 6

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 1, nr. 7, idet den dog er rettet som konsekvens af forslaget om at ophæve gældende lovs § 3.

Bestemmelsen betyder, at der kan træffes beslutning om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og -anlæg. Dette betyder bl.a. at der kan træffes beslutning om tilvejebringelse af fælleslokaler enten i egnede lokaler i bygningen eller i en selvstændig bestående bygning på ejendommen.

Foranstaltningerne efter bestemmelsen kan vedrøre én eller flere ejendomme.

Til § 9, stk. 1, nr. 7

Det foreslås, navnlig ud fra et retsbeskyttelseshensyn til ejeren, at bestemmelserne om, hvornår en ejendom kan nedrives, præciseres.

Efter de gældende regler kan nedrivning kun ske som led i en byfornyelsesbeslutning, hvilket betyder at kun bygninger, som er beliggende i utidssvarende byområder kan nedrives. Som led i forslaget om ophævelse af sondringen mellem gældende lovs kap. II og kap. III foreslås det, at nedrivninger løsrives fra de hidtidige utidssvarende byområder og fremover vil kunne ske uden hensyn til områdets karakter.

Det foreslås således, at nedrivning af bygninger, der helt eller delvis indeholder beboelse kan ske, når nedrivningen enten er begrundet i bygningens egen fysiske tilstand, eller med henblik på at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for de omkringliggende boliger.

Til § 9, stk. 1, nr. 8

Ud over bygninger, der helt eller delvis indeholder beboelse, giver forslaget mulighed for at foretage støtteberettigede nedrivninger af bygninger, som indeholder privat erhverv, men under forudsætning af, at nedrivningen er begrundet i hensynet til lys, opholds- eller friarealer for eksisterende boligbebyggelse beliggende i umiddelbar tilknytning til det rydede areal. Endvidere foreslås, at privat erhverv kan nedrives, når bygningens fysiske tilstand er til gene for den tilgrænsende beboelse.

Det præciseres i bestemmelsen, at der ikke kan ske nedrivning af bygninger, der senest har været anvendt til offentligt formål, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Til § 9, stk. 1, nr. 9

Det foreslås, at der skal kunne opføres nybyggeri af boliger efter byfornyelsesloven. Nybyggeriet kan opføres på grunde, der bliver ledige som følge af, at der som en del af bygningsfornyelsen foretages nedrivning af enkelte bygninger, der er så dårlige, at en bevaring ikke skønnes at være rimelig. Der foreslås ikke fastsat en bestemt grænse for, hvor stor en del af den bestående bebyggelse, der skal bevares. Det vil dog ikke efter forslaget være muligt at anvende bestemmelsen i tilfælde, hvor den overvejende del af bygningerne i et område eller bygningerne i et helt område nedrives.

For nybyggeri, der opføres efter bestemmelsen, sker finansiering og lejefastsættelse efter lovens §§ 78-86.

Til § 9, stk. 2

Det er foreslået at ophæve de gældende regler i § 3 om, hvornår en ejendom er tidssvarende. Den foreslåede ophævede afgrænsning foreslås ikke erstattet af en ny afgrænsning. Der foreslås en prioriteringsregel, der går ud på, at kommunalbestyrelsen indenfor sin investeringsramme i almindelighed først skal søge gennemført bygningsfornyelse af de boliger, som er mest nedslidte. Det overlades fuldt og helt til kommunalbestyrelsen inden for denne prioriteringsregel at træffe afgørelse om, hvilke beboelsesbygninger i kommunen, der er så nedslidte, at de skal kunne få del i byfornyelsesmidlerne.

Med denne regel sammenholdt med, at byfornyelsesrammen fordeles til kommunerne efter kriterier, der tager udgangspunkt i, at kommuner med de tungeste byfornyelsesproblemer får den største ramme, søges det sikret, at midlerne går til nødvendige byfornyelsesopgaver.

Til § 9, stk. 3

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 3, stk. 1, nr. 1 vedrørende sikkerhedsmæssige mangler og § 3, stk. 2, vedrørende kondemnabile forhold.

Til § 9, stk. 4

Det foreslås, at der indføres en bagatelgrænse, således at der ikke kan opnås støtte til ombygninger, hvor omkostningerne udgør mindre end 1.000 kr. pr. kvm. istandsat areal.

Begrundelsen for at indføre en sådan grænse er at reducere den offentlige støtte for disse mindre sager ud fra en antagelse om, at arbejder under denne bagatelgrænse har karakter af løbende vedligeholdelsesarbejder.

Som grundlag for forslaget om indførelse af bagatelgrænsen, og for at underbygge antagelsen, er der gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt udvalgte kommuner. Undersøgelsen vedrører 100 ejendomme beliggende i 35 kommuner. Spørgeskemaet indeholder oplysninger om beslutningstype, ombygningsudgiften og arbejdets karakter for hvert enkelt ejendom. Undersøgelsen har bekræftet, at de omhandlede ombygninger hovedsageligt vedrører arbejder, der har karakter af almindelig løbende vedligeholdelse.

Det findes ikke hensigtsmæssigt at anvende den offentlige bygningsfornyelse og det dertil knyttede administrative apparat til den type arbejder, men det er ikke udelukket, at de pågældende arbejder kan gennemføres med støtte ved den aftalte boligforbedring, såfremt der ikke er tale om vedligeholdelsesarbejder, eller gennem bygningsforbedringsudvalgene. Det vil fortsat efter forslaget være muligt at gennemføre arbejder, der udelukkende vedrører opretning af kondemnabile forhold med støtte, ligesom etapeopdeling af projekter fortsat kan finde sted.

Til § 9, stk. 5

Det foreslås, at byfornyelsesloven ikke skal kunne anvendes på bygninger, der er opført indenfor de sidste 25 år. Ved afgørelsen af, hvornår bygningen er opført er den ibrugtagningstilladelse, der er meddelt i forbindelse med opførelsen afgørende. Bestemmelsen, er begrundet i hensynet til, at byfornyelsesmidler fortsat primært skal anvendes til bygningsistandsættelse mv. i traditionel forstand. Forslaget indebærer således, at kravet i forslagets stk. 1, nr. 1, om, at ejendommen skal være væsentligt nedslidte, tillige skal være opfyldt for ejendomme, der er ældre end 25 år.

Til § 9, stk. 6

Der vil i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse blive fastsat nærmere regler om arealberegningen.

Til § 10

Bestemmelsen svarer til den gældende § 7, stk. 7, men med den ændring i nr. 1, at kommunalbestyrelsen i sin beslutning skal angive begrundelsen for den eller de ejendomme eller dele heraf, det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over og/eller nedrive.

Til § 11

De gældende regler i § 9, stk. 1, om kommunalbestyrelsens orienteringspligt forinden offentliggørelse af forslag foreslås ophævet.

Forslaget er begrundet i en forenkling og smidiggørelse af beslutningens tilvejebringelse.

Ophævelsen af bestemmelsen vil ikke hindre kommunalbestyrelsen i alligevel at inddrage ejere og lejere på et meget tidligt tidspunkt, såfremt kommunalbestyrelsen måtte ønske dette i det konkrete tilfælde.

Bestemmelsen i § 11, stk. 1, svarer til den gældende lovs § 9, stk. 2.

Bestemmelsen i § 11, stk. 2, svarer til den gældende lovs § 9, stk. 3, 1. pkt.

2. pkt. i gældende lovs § 9, stk. 3, hvorefter orienteringen skal være ledsaget af forslag og forskellige oplysninger foreslås ophævet som led i at give kommunalbestyrelsen større metodefrihed.

Bestemmelsen i § 11, stk. 4, svarer til den gældende lovs §§ 9, stk. 6, 2. pkt. og 3. pkt.

Den gældende lovs § 9, stk. 5, om, at et kommunalbestyrelsesmedlems afvigende mening kan forlanges offentliggjort, foreslås ophævet. Begrundelsen herfor er, at bestemmelsen anses at være detailregulering af kommunernes handlefrihed.

Den gældende lovs § 9, stk. 6, om 4 ugers frist for kommunalbestyrelsens vedtagelse af beslutning ved fremsatte indsigelser og ændringsforslag, foreslås ophævet med samme begrundelse som anført ved § 9, stk. 5.

Den gældende lovs § 9, stk. 7, om, at kommunalbestyrelsen tidligst kan træffe beslutning inden for visse frister, foreslås ophævet med samme begrundelse som ved § 9, stk. 5.

Den gældende lovs § 9, stk. 9, om at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet af det materiale, der skal offentliggøres efter § 9, stk. 1-3,

foreslås ophævet med samme begrundelse som ved § 9, stk. 5.

Bestemmelsen i § 11, stk. 5, åbner mulighed for en forenklet procedure, såfremt ejeren og mindst halvdelen af de berørte lejere anmoder kommunalbestyrelsen om at træffe en beslutning om bygningsfornyelse, herunder også friarealforbedring. Er der fremsendt projekt kan kommunalbestyrelsen samtidig godkende dette. Bestemmelsen erstatter de gældende regler i § 31 a om de såkaldte frivillige boligforbedringsbeslutninger samt § 31 b om beslutning om fællesarealer.

Til § 12-14

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 10-12.

Til § 15, stk. 1

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 1.

Til § 15, stk. 2

Der foreslås i forhold til gældende lov en begrænsning i kommunens adgang til at råde over ejendomme, der skal ombygges. Hvis ejeren selv ønsker at forestå ombygningen, kan kommunen kun overtage ejendommen, hvis kommunen kan begrunde helt konkret, at ejeren ikke selv er i stand til at gennemføre ombygningen.

Til § 16-17, stk. 2

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 14, stk. 2-5.

Til § 17, stk. 3-5

Efter den gældende lov fastsættes købesummen til ejendommens værdi som udlejningsejendom. Såfremt ydelsen på de lån, der ikke vedrører byfornyelsesarbejderne, overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne beregnes efter lov om midlertidig boligregulering, har foreningen ret til et tilskud fra kommunalbestyrelsen svarende til forskellen.

Da det kommunale tilskud, som ydes i en længere årrække, giver anledning til administrative problemer, foreslås tilskuddet erstattet af et nedslag i købesummen, der sikrer, at nettoydelsen på de lån, der ikke vedrører byfornyelsesarbejderne, nedsættes til samme niveau som i dag.

Endvidere foreslås der visse mindre ændringer, jf. nedenfor.

Der foreslås, at købesummen som udgangspunkt fastsættes til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Det svarer til de gældende regler.

Ejendommens handelsværdi fastsættes som en kontantværdi. Tilsvarende omregnes lånene til kontantværdi.

I stedet for muligheden for et kommunalt tilskud foreslås det, at købesummen nedsættes, såfremt den samlede ydelse på de overtagne og nyoptagne lån – bortset fra lån til finansiering af byfornyelsesarbejderne – overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne opkræves efter lov om midlertidig boligregulering. Købesummen nedsættes, således at den samlede ydelse på de overtagne og nyoptagne lån kommer til at svare til det nævnte kapitalafkast.

Som noget nyt foreslås det, at der i kapitalafkastet medregnes et beregnet kapitalafkast før byfornyelsen af eventuelle erhvervsarealer. Dette kapitalafkast udgøres af erhvervslejen med fradrag af den del af ejendommens driftsudgifter, der vedrørte erhvervsarealerne.

Den kontante købesum foreslås som efter de gældende regler fastsat til 20 pct., for så vidt angår en privat andelsboligforening og 2 pct. for så vidt angår en almen andelsboligorganisation.

Det foreslås, at det overlades til kommunalbestyrelsen at bestemme, i hvilket omfang de indestående lån fra før byfornyelsen skal overtages af foreningen. Efter de gældende regler skal disse lån i videst muligt omfang overtages af foreningen. Baggrunden for den foreslåede ændring er, at nedsættelsen af købesummen – ligesom det kommunale tilskud efter de gældende regler – beregnes på grundlag af ydelsen på lånene. Foreningen kan derfor på kommunens bekostning få en urimelig fordel, hvis den overtager lån med en kort restløbetid og dermed en høj ydelse i forhold til restgælden.

Som noget nyt foreslås det, at der bliver mulighed for at finansiere en del af købesummen ved optagelse af et nyt realkreditlån. Lånets løbetid foreslås fastsat til 30 år, svarende til den maksimale løbetid for ejerskiftelån. Optagelse af realkreditlån forudsætter, at der er plads inden for de gældende belåningsgrænser. I det omfang der ikke kan opnås realkreditlån, har kommunalbestyrelsen pligt til at yde et lån på tilsvarende vilkår.

Til § 17, stk. 6

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 6.

Til § 17, stk. 7

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 10.

Da der er tale om en meget skønspræget afgørelse, foreslås den gældende lovs § 14, stk. 10, 2. pkt. om boligministerens mulighed for at tage principielle sager op til behandling ophævet.

Til §§ 18-22

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 15-18 a.

Til § 23

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 19, stk. 1-3, idet det dog foreslås, at kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde selv beslutter hvilket materiale, der i givet fald skal ledsage opfordringen. Det skønnes ikke nødvendigt at udforme særligt detaljerede regler på dette område, idet udlejer risikerer et kollektivt veto, hvis lejerne ikke får de oplysninger, der er tilstrækkelige for at indgå aktivt i udarbejdelsen af projektforslaget.

Til § 24

Det foreslås, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektforslag.

Baggrunden for forslaget er, at beboerne ikke vil få oplevelsen af at få et færdigt projekt »presset ned over hovedet«. Forslaget indebærer samtidig, at bygningsfornyelsen kan gennemføres etapevis og differentieret baseret på lokale forudsætninger og beboernes behov og ønsker.

Til § 25

Det foreslås, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, skal kommunalbestyrelsen medtage udgiften som støtteberettiget. Rådgivers kompetence vil være at vejlede, »oversætte«, fortolke og formulere lejernes ønsker til projektet samt se på ejers projekt med »lejernes øjne«. Beboerne kan herved blive forhandlingspartner på et lige vidensniveau med navnlig ejer og kommune. Det er ikke hensigten, at rådgiver skal udarbejde et selvstændigt projekt.

Til § 26

Bestemmelsen svarer til den gældende § 19, stk. 3, idet det er konsekvensrettet som følge af bestemmelsen i § 24.

Den gældende regel i § 19, stk. 4, om orientering af beboerrepræsentanter foreslås ophævet. Baggrun-

den herfor er, at spørgsmålet om lejernes indflydelse gennem deres valgte repræsentanter alene foreslås reguleret af lejelovens regler.

Til § 27

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 19, stk. 6.

Til § 28

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 19, stk. 5.

Til § 29

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 19, stk. 5 og § 19 a.

Til § 30

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 23 a.

Til §§ 31-36

Bestemmelserne svarer til gældende lovs §§ 19 a-22, idet der dog er foretaget visse redaktionelle ændringer.

Til § § 37 og 38

Bestemmelserne er så vidt muligt søgt tilpasset de tilsvarende formuleringer i forslaget § 23 (opfordring vedrørende en enkelt ejendom).

De gældende bestemmelser i § 25 om projektforslagets indhold er som følge heraf søgt begrænset. Det er herefter op til kommunalbestyrelsen at stille nærmere betingelser til, hvilke oplysninger der skal være indeholdt i projektforslaget.

Til § 39

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 26, stk. 2 og § 27.

Til § 40

Bestemmelsen erstatter den gældende lovs § 31 b.

Til §§ 41-42

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 26 og 27.

Til § 43

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 30.

Til § 44

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 28.

Til § 45

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 29.

Til § 46

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 30, stk. 2.

Til § 47

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs §§ 31 og 35. Der foreslås tilføjet en udtrykkelig hjemmel for boligministeren til at fastsætte nærmere regler om lejernes konsulentbistand efter § 25.

Til § 48

Bestemmelsen, der svarer til den gældende lovs § 24 samt Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 647 af 4.10.1989, er konsekvensrettet som følge af forslaget om den ændrede beslutningsstruktur. Som en udvidet beskyttelse af ejerens retssikkerhed foreslås klageadgangen dog udvidet for kommunalbestyrelsens beslutninger om overtagelse af ejendomme efter forslaget §§ 15 og 36.

Kapitel 4

Huslejeafstøtelse og offentlig støtte til bygningsfornyelse efter lovens kapitel 3

Til kapitel 4

Kapitlet erstatter den gældende lovs kapitel VII. Der er gennemført en omfattende omskrivning af bestemmelserne med henblik på at opnå en enklere og mere overskuelig opbygning af kapitlet.

Reglerne om huslejeafstøtelse foreslås opretholdt uændret i forhold til den gældende lov.

De foreslåede regler om offentlig støtte til bygningsfornyelse svarer med visse mindre ændringer, der omtales nærmere nedenfor, til de gældende regler.

Derudover indeholder kapitlet de foreslåede nye regler om forhandlet finansiering og om støtte til nybyggeri i forbindelse med bevarende bygningsfornyelse. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Der foreslås indsat en ny bestemmelse (§ 59), der definerer de to centrale begreber »værdiforøgende

forbedringsudgifter« og »ombygningstab«. Definitionerne svarer til de gældende regler.

Det foreslås, at visse udgifter, der i dag betales kontant og indgår i de refusionsberettigede udgifter, overgår til finansiering med indekslån (IS35), hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til hele ydelsen på indekslånet. Det drejer sig om ombygningstab for ejerboliger, udgifter til nedrivning, samt bidrag til Byggeskadefonden.

Byrdefordelingen mellem staten og kommunerne foreslås i princippet opretholdt uændret. Med henblik på en forenkling foreslås det dog, at ydelsesstøtten til ombygningstab mv. i fremtiden deles ligeligt mellem staten og kommunen.

Endelig er det foreslået, at der gives en friere adgang til at videreføre ydelsesbidrag ved omprioritering af nominallån. I forbindelse hermed fastholdes princippet om, at der sker en nedsættelse af ydelsesbidraget svarende til nedsættelsen af ydelsen.

Til § 49

Bestemmelsen, der vedrører fastsættelsen af lejen ved den første lejefastsættelse efter ombygningsarbejdernes gennemførelse, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 2-7 og 11.

Stk. 1, der erstatter den gældende lovs § 60, stk. 3, indeholder hovedprincippet for fastsættelsen af den lejeforhøjelse, der kan kræves som følge af ombygningsarbejderne. Lejen forhøjes med et beløb svarende til nettoydelsen på de lån, der optages til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter. For beboelseslejemål kan lejen dog ikke overstige en sammenligningsleje svarende til lejen for nye almene familieboliger i området. Den gældende regel om at kommunalbestyrelsen kan nedsætte den maksimale leje til indtil 83 pct. af sammenligningslejen, der i dag direkte kun fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, er foreslået optaget i lovteksten. Reglen om at lejeforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen er flyttet til § 50, stk. 3. Den gældende regel om at lejeforhøjelsen kan gennemføres, uanset om lejen derved kommer til at overstige det lejedes værdi, foreslås ophævet som overflødig. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Stk. 2, der vedrører ejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er uudlejede eller opsagt i forbindelse med en beslutning efter loven, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 4.

Det bemærkes, at det af hensyn til muligheden for senere at kunne kræve lejeforhøjelse efter § 52 er nødvendigt at kunne opdele den fastsatte leje i en leje før bygningsfornyelsen og en lejeforhøjelse som følge af bygningsfornyelsen. Hvis en sådan opdeling

ikke foretages, vil betingelserne for at kræve lejeforhøjelse for senere stigninger i driftsudgifterne ikke kunne opfyldes, før den fastsatte leje ikke kan dække kapitalafkast og nødvendige driftsudgifter, som disse er opgjort i boligreguleringslovens kapitel II.

Da både stk. 1 og 2 omfatter såvel beboelseslejemål som andre lejemål, foreslås den gældende lovs § 60, stk. 5, ophævet.

Stk. 3, der vedrører huslejenævnets adgang til for beboelseslejemål at fastsætte en leje, der er lavere end 83 pct. af sammenligningslejen, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 6. Det er præciseret, at nævnet kan fastsætte en lavere leje, uanset om en lejebehandling efter stk. 1 medfører en leje, der er højere eller lavere end 83 pct. af sammenligningslejen. Vedrørende indbringelse for byfornyelsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53. Derudover foreslås der kun mindre redaktionelle ændringer.

Stk. 4, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 7. Den gældende bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om nævnets adgang til at fastsætte leje, der udgør mindre end 83 pct. af sammenligningslejen, foreslås afskaffet, idet loven indeholder detaljerede regler herom. Endvidere foreslås reglerne om klagefrist fastsat i loven. De foreslåede klagefrister svarer til de frister, der i dag fastsat i bekendtgørelse nr. 1029 af 14. december 1994.

Stk. 5 erstatter den gældende lovs § 60, stk. 2. Indholdet af deklarationen foreslås ændret, således at det præciseres, at lejen skal fastsættes efter byfornyesloven, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til lån optaget til finansiering af ombygningsarbejderne. Deklarationen skal tinglyses på alle private udlejningsejendomme med beboelseslejemål, herunder ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger med udlejede beboelseslejemål, samt udlejede ejerlejligheder. Den første lejefastsættelse efter ombygningsarbejdernes gennemførelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. forslagens § 50, stk. 3. Senere lejeforhøjelser skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, men kan af såvel lejerne som kommunalbestyrelsen indbringes for huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet, jf. forslagens § 52, stk. 3.

Stk. 6 erstatter den gældende lovs § 60, stk. 11. Selv om ejeren ikke ønsker at modtage offentlig støtte, skal der tinglyses deklaration om lejefastsættelsen, jf. stk. 5.

Stk. 7 er en ny bestemmelse, der giver boligministeren bemyndigelse til at fastsætte standardsatser for sammenligningslejen. Sådanne standardsatser er i dag fastsat med hjemmel i den generelle bemyndigelsesbestemmelse i den gældende lovs § 65. Sats-

ne er gradueret geografisk efter samme områdeinddeling som det vejledende rammebeløb. De blev første gang fastsat for 1995 på grundlag af det daværende lejeniveau for nye almennyttige boliger, og er siden reguleret en gang årligt efter udviklingen i rammebeløbet, senest ved bekendtgørelse nr 1120 af 13. december 1996. Det er hensigten fortsat at fastsætte satserne på denne måde.

Til § 50

Bestemmelsen, der vedrører proceduren for gennemførelsen af lejeforhøjelsen som følge af ombygningsarbejderne, erstatter den gældende lovs § 60 a, stk. 1-7. De regler, der udelukkende vedrører senere lejeforhøjelser, er flyttet til § 52.

Stk. 1 og 2 svarer med visse redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 1 og 2.

Det er i stk. 3 fastsat, at lejeforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det svarer til de gældende regler, jf. den gældende lovs § 60, stk. 3, 4. pkt.

Stk. 4 svarer til den gældende lovs § 60 a, stk. 3, idet det er præciseret, at lejeforhøjelsen tidligst kan få virkning fra det tidspunkt, hvor ombygningsarbejderne er gennemført.

Stk. 5 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 4, 1. pkt.

Stk. 6 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 4, 2. pkt. Vedrørende indbringelse for byfornyelsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53.

Stk. 7 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 5. Vedrørende indbringelse for byfornyelsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53.

Stk. 8 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 6. Vedrørende indbringelse for byfornyelsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53.

I stk. 9 foreslås det, at fristen for indbringelse af lejeforhøjelsen efter stk. 6-8 fastsættes til 6 uger. Det svarer til den gældende klagefrist. Klagefristerne er i dag fastsat i henholdsvis den gældende lovs § 60 a, stk. 4, 3. pkt, og bekendtgørelse nr 1029 af 14. december 1994.

Stk. 10 erstatter den gældende lovs § 60 a, stk. 7. Bemyndigelsen til at fastsætte klagefrister foreslås ophævet, idet disse foreslås fastsat i loven, jf. bemærkningerne ovenfor til stk. 9.

Til § 51

Bestemmelsen, der vedrører fastsættelsen af lejen ved senere forhøjelser af lejen, erstatter den gældende lovs 60, stk. 8-10 og 12.

Stk. 1 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 8, 1. pkt.

Stk. 2 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 8, 2. pkt.

Stk. 3 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 10.

Stk. 4 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 12.

Stk. 5 svarer med redaktionelle til den gældende lovs § 60, stk. 9.

Til § 52

Bestemmelsen vedrører proceduren for gennemførelsen af senere lejeforhøjelser og erstatter for så vidt angår disse forhøjelser den gældende lovs § 60 a, stk. 1, 3 og 8.

Stk. 1 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 1, idet de bestemmelser, der kun vedrører den første lejeforhøjelse, er udeladt.

Stk. 2 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 3.

Stk. 3 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 8. Lejeforhøjelsen kan kun indbringes af de lejere, der er omfattet af kravet. Vedrørende indbringelse for byfornyelsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53.

Til § 53

Det er i den gældende lovs § 60, stk. 6, samt § 60 a, stk. 4, 5 og 6, fastsat, at lejeforhøjelser kan indbringes for byfornyelsesnævnet, medmindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Med henblik på at opnå en større overskuelighed foreslås det, at det i de enkelte bestemmelser kun anføres, at lejeforhøjelsen kan indbringes for huslejenævnet, samt at der indsættes en generel bestemmelse om, at spørgsmål, der efter § 49-52 kan indbringes for huslejenævnet, i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, kan indbringes for byfornyelsesnævnet.

Dette medfører ingen realitetsændring.

Til § 54

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 a, stk. 9.

Til § 55

Bestemmelsen, der vedrører private andelsboliger, der bebos af andelshavere, eller er udlejet af andelshaveren, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60 b.

Til § 56

Stk. 1 erstatter den gældende lovs § 59, stk. 1, 1. og 2. pkt. I forhold til den gældende bestemmelse er der udover tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ombygning endvidere medtaget tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af udgifter til nybyggeri og nedrivning.

Stk. 2 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 3 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 8, stk. 3.

Stk. 4 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 8, stk. 4.

Stk. 5 svarer til den gældende lovs § 60, stk. 1.

Til § 57

Bestemmelsen vedrører de foreslåede nye regler om forhandlet finansiering.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen inden den giver tilsagn om støtte til ombygningsudgifterne får pligt til at optage forhandling med ejeren med henblik på at aftale, at ejeren giver afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne.

Hvis ejendommen ejes af en almen boligorganisation, skal kommunalbestyrelsen både optage forhandling med boligorganisationen og Landsbygefonden med henblik på at aftale, at boligorganisationen og fonden finansierer en del af ombygningstabet. Boligorganisationens og Landsbygefondens bidrag til finansieringen forudsættes således i sin helhed at indgå til hel eller delvis dækning af det opgjorte ombygningstab for projektet. Som en væsentlig støtteyder til tabsdelen vil kommunen dermed opnå en besparelse ved bidrag hertil fra den almene sektor, hvilket vurderes at give det bedst mulige incitament for kommunen i forhandlingssituationen.

Da Landsbygefondens løbende støtte til udbedring af byggeskader mv. efter lov om almene boliger m.v. ydes svarende til forskellen mellem en beboerbetalning på 1,915 pct. pr termin af hovedstolen og ydelsen på et IS-35 lån, foreslås det, at der ved en

ændring af lov om almene boliger m.v. etableres hjemmel til, at fonden – i tilfælde, hvor byggeskade-støtte indgår i projektet – kan yde hele støtten på indeksslånet.

Det forudsættes i forbindelse hermed, at boligorganisationernes og Landsbygefondens hidtidige aktivitetsniveau opretholdes, således at der ikke sker ændringer af byrdefordelingen mellem sektoren og det offentlige. Det forudsættes endvidere, at der efter forhandling med Landsbygefonden gennemføres en ændring af fondens regulativ, således at den gældende grænse på 20 år for fondens støtte til udbedring af byggeskader mv. ophæves.

Det foreslås uanset ejerforhold, at lejen, såfremt der indgås en aftale om at ejeren giver afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne, beregnes som om fuld støtte er ydet.

Endelig foreslås det, at der ikke skal kunne ydes støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring til arbejder, der er omfattet af en beslutning om bygningsfornyelse, hvori der indgår en aftale om afkald på støtte.

Til § 58

Bestemmelsen, der vedrører opgørelsen af de støtberettigede udgifter, svarer til den gældende lovs § 59, stk. 2, nr. 4 er omformuleret. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Til § 59

Bestemmelsen, der er ny, definerer de centrale begreber »værdiforøgende forbedringsudgifter« og »ombygningstab«. Definitionerne svarer til de gældende regler og medfører ingen realitetsændringer.

Som en konsekvens af forslaget om, at bidraget til Byggeskadefonden skal finansieres med indeksslån, type IS, er det foreslået, at bidraget indgår i ombygningstabet. På denne måde undgås det, at den ændrede finansiering får konsekvenser for lejefastsættelsen.

Til § 60

Bestemmelsen erstatter den gældende lovs § 62, stk. 2, bortset fra 1. pkt.

Bestemmelsen er opdelt i stykker og omformuleret i forhold til den gældende lov. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Til § 61

Bestemmelsen, der vedrører finansieringen af de værdiforøgende forbedringsudgifter, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 3 og 4.

Der er ikke foretaget realitetsændringer i forhold til den gældende lov.

Det er præciseret, at indeksslånet skal være et IS35-lån og at nominallånet skal have en løbetid på 30 år.

IS35-lån er den type indeksslån, der siden 1990 har været anvendt til finansiering af såvel byfornyelse (medmindre ejeren vælger nominallån) som støttet nybyggeri efter lov om almene boliger. Lånet har en grundløbetid på 35 år (dvs. løbetid uden inflation). Ved inflation forlænges den faktiske løbetid, dog højst til 50 år.

Det foreslås, at der som efter den gældende lov for alle typer ejendomme er valgfrihed mellem indeksslån og nominallån. Der kan gives tilsagn om ydelsesstøtte til indeksslån eller ydelsesbidrag til nominallån. Som efter den gældende lov kan der dog til ejerboliger kun ydes støtte i form af ydelsesstøtte til indeksslån.

Vedrørende ejendomme, der anvendes af ejeren til erhvervsformål, henvises til bemærkningerne til § 67.

Til § 62

Bestemmelsen, der vedrører finansieringen af ombygningstab og udgifter til nedrivning, erstatter den gældende lovs § 59, stk. 5 og 6.

Det foreslås, at ombygningstab for alle ejendomstyper finansieres med et særskilt indeksslån. Det svarer bortset fra ejerboliger til den gældende lov.

For ejerboliger ydes der efter den gældende lov erstatning for ombygningstab. Dette foreslås ændret, således at ombygningstab også for ejerboliger finansieres med et særskilt indeksslån.

Udgifter til nedrivning foreslås ligeledes finansieret med et særskilt indeksslån. Udgifterne til nedrivning fastsættes netto, dvs. med fradrag af indtægterne ved salg af grunden.

Til de indeksslån, der finansierer de i § 62 nævnte udgifter, ydes der ydelsesstøtte svarende til den samlede ydelse på lånene, jf. § 63, stk. 3.

Til § 63

Bestemmelsen, der vedrører beregning af ydelsesstøtte til indeksslån, erstatter den gældende lovs § 59 a.

Bestemmelsen er omformuleret med henblik på at opnå en ensartet systematik i § 63 om ydelsesstøtte og § 64 om ydelsesbidrag. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Det foreslås, at ydelsesstøtten til de indeksslån, der finansierer udgifter til nedrivning, udgør et beløb svarende til den samlede ydelse på lånene.

Til § 64

Bestemmelsen, der vedrører beregning af ydelsesbidrag til nominallån, erstatter den gældende lovs § 59 b.

Bestemmelsen er omformuleret med henblik på at opnå en ensartet systematik i § 63 om ydelsesstøtte og § 64 om ydelsesbidrag. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Der er i den gældende lovs § 59 b, stk. 3 og 4, fastsat meget detaljerede regler om reguleringen af grundydelsen. Da reglerne svarer til de regler, der gælder for reguleringen af afdraget på indeksslån, type IS, foreslås det, at grundydelsen reguleres efter disse regler.

Til § 65

Bestemmelsen, der vedrører kommunal garanti til byggelån og lån optaget til finansiering af værdiforøgende forbedringsudgifter, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 58.

Til § 66

Bestemmelsen, der vedrører statsgaranti til lån optaget til finansiering ombygningstab mv., erstatter den gældende lovs § 58 a.

Det foreslås, at der udover til indeksslån optaget til finansiering af ombygningstab også ydes statsgaranti til indeksslån optaget til finansiering af udgifter til nedrivning.

Bestemmelsen i den gældende lovs § 58 a, stk. 2, om at det er en betingelse for statsgarantien, at kommunalbestyrelsen forpligter sig til at godtgøre staten halvdelen af statens eventuelle tab, foreslås ændret til en refusionsbestemmelse. Der henvises til forslagens § 87, stk. 4.

Forslagets § 96, indeholder en generel bestemmelse om, at statslige garantier afgives af Hypotekbanken, der ligeledes udfører den efterfølgende administration. Som konsekvens heraf foreslås bestemmelsen herom i den gældende lovs § 58 a, stk. 3, ophævet.

Til § 67

Det er i den gældende lovs § 59, stk. 3, og § 62, stk. 3, fastsat, at reglerne for ejerboliger ligeledes gælder for ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål.

Med henblik på at opnå en større overskuelighed foreslås der indsat en generel bestemmelse i loven

om, at støtten til de pågældende erhvervsjendomme ydes efter samme regler som for ejerboliger.

Det foreslås endvidere, at det præciseres, at støtten til boligaktie- og boligpartnerselskaber ydes efter reglerne for ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger.

Det foreslås tilsvarende, at det præciseres, at støtten til ejendomme ejet af boligfællesskaber omfattet af andelsboliglovens kapitel IV og IV A ydes efter reglerne for ejerboliger. Det drejer sig om boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber mv., hvor der til en andel i boligfællesskabet er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Sådanne boligfællesskaber kan ikke lænere oprettes.

Til § 68

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 63.

For at opnå overensstemmelse med de øvrige bestemmelser i kapitlet foreslås det dog, at det afgørende tidspunkt for ejendommens opdeling i ejerlejligheder ændres til tilsagnstidspunktet.

Ved tilsagnstidspunktet forstås det tidspunkt, hvor det gives tilsagn til ejeren om støtte til ombygningsarbejderne.

Til § 69

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 63 a.

Til § 70

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 63 b.

Reglerne om til hvilke personer ejendommen kan afhændes, uden at afhændelsen medfører ophør af udbetaling af støtte, foreslås dog moderniseret. Det foreslås således, at afhændelse også skal kunne ske til en registreret partner. Endvidere foreslås kravet om husstands-fællesskab i 5 år, for personer, der ikke opfylder de øvrige betingelser, ændret til et krav om fælles folkeregisteradresse i 2 år. Til gengæld foreslås det, at der stilles krav om, at forholdet skal være ægteskabslignende.

Til § 71

Bestemmelsen, der vedrører muligheden for at bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ophør, erstatter den gældende lovs § 63 c.

Det foreslås, at ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af værdiforøgende for-

bedringsudgifter kan bringes til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

Endvidere foreslås det, at den del af ydelsesstøtten til lån optaget til finansiering af ombygningstab, der ikke vedrører betaling af afdrag, kan bringes til ophør under de samme betingelser.

De foreslåede bestemmelser medfører ingen ændringer i forhold til i dag. Det skal dog bemærkes, at forslaget om ændring af finansieringen af ombygningstab i ejerboliger medfører, at det i modsætning til i dag, hvor støtten til ombygningstab i ejerboliger ydes i form af erstatning, bliver muligt at bringe støtten til ombygningstab i ejerboliger til ophør, hvis ejendommens økonomi forbedres.

Som den foreslåede bestemmelse er formuleret, vil det ikke være muligt at bringe ydelsesstøtten til indeklån optaget til finansiering af udgifter til nedrivning til ophør.

Til § 72

Bestemmelsen, der vedrører videreførelse af ydelsesbidrag efter omprioritering, erstatter den gældende lovs § 59 c.

Bestemmelsen er ændret således, at ejeren opnår en noget friere adgang end i dag til at omprioritere nominallån med ydelsesbidrag.

Det foreslås, at videreførelse af ydelsesbidraget kun betinges af, at låntageren ikke opnår et kontantprovenu og at restløbetiden ikke forkortes.

Den foreslåede regel om, at restløbetiden ikke må forkortes, findes i dag i bekendtgørelse nr. 533 af 21. juni 1994. Den gældende regel om at restløbetiden ikke må forlænges foreslås ophævet, idet der ved en forlængelse af restløbetiden vil opnås en større statsbesparelse.

Grundydelsen og dennes regulering påvirkes ikke af omprioriteringen.

Det gældende princip om at ydelsesbidraget nedsættes med nedsættelsen af ydelsen på nominallånet opretholdes.

Reglen i det foreslåede stk. 4 om fastsættelsen af lejeforhøjelsen efter ydelsesbidragets ophør er i dag fastsat i ovennævnte bekendtgørelse.

Som følge af den foreslåede optagelse i loven af de ovenfor nævnte regler, der i dag er fastsat ved bekendtgørelse, foreslås bemyndigelsen i den gældende lovs § 59 c, stk. 4 ophævet. Det medfører, at den gældende betingelse, hvorefter at bruttoydelsen skal nedsættes mest muligt ved omprioriteringen, bortfalder. Reglen indebærer, at låntageren må vælge lån med den lavest mulige nominelle rente, hvilket medfører en betydelig risiko for en stigning i restgælden i

F. t. l. om byfornyelse

tilfælde af kursstigninger. Herved øges også risikoen for tab på den kommunale garanti på lånet.

Til § 73

Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 64.

Det foreslås dog, at kompetencen til at forlange en udbetalt erstatning tilbagebetalt flyttes fra boligministeren til kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelse herom skal kunne indbringes for taksationsmyndighederne, jf. § 159, stk. 5.

Til §§ 74 og 75

Bestemmelserne svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 62 a.

Bemyndigelsen i den gældende lovs § 62 a, stk. 3, foreslås ophævet som overflødig.

Til § 76

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 65.

Til § 77

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 64 a.

Til § 78

Som overordnet princip er fastslået, at der for nybyggeri gælder samme regler som for ombygninger, men suppleret og delvis erstattet af reglerne i §§ 79-86

Til § 79

Bestemmelsen fastsætter hvilke bygherrer, der kan opføre nybyggeri, og at nybyggeri kan opføres som alment og privat udlejningsbyggeri samt som private andelsboliger. Det er således udelukket, at nybyggeri opføres som ejerboliger, herunder med henblik på opdeling i ejerlejligheder.

Med hensyn til private andelsboliger er bygherrekredsen ved en henvisning til lov om boligbyggeri § 63, stk. 5-7, fastlagt således, at der er identitet mellem byfornyelseslovens regler og boligbyggerilovens regler om støtte til opførelse af andelsboliger. Dette indebærer bl.a., at nybyggeri både kan opføres af private andelsboligforeninger, som er stiftet eller er under stiftelse og af personer, institutioner, selskaber og fonde, som påtager sig at opføre andelsboliger med henblik på overdragelse til en andelsboligforening.

Henvisningen til boligbyggeriloven omfatter også § 63, stk. 7, hvorefter boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvem der kan opføre private andelsboliger mv. Det er hensigten at anvende denne bemyndigelse, således at de regler, der er fastsat i medfør af boligbyggeriloven på dette område også kommer til at gælde private andelsboliger, der opføres som led i byfornyelsen.

Henvisningen til boligbyggerilovens § 63 a, stk. 5, 1. pkt., medfører, at udbetaling af ydelsesstøtte til private andelsboliger først kan påbegyndes, når den samlede bebyggelse er finansieret med indekslån, og 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne.

Med hensyn til byggeriets udformning og kvalitet foreslås det ligeledes, at boligbyggerilovens regler for støttede andelsboliger skal anvendes på private andelsboliger, der opføres i byfornyelsen.

Til § 80

I stk. 1 er det foreslået, at boligministeren fastsætter en vejledende udgiftsramme for anskaffelsessummen for nybyggeri.

Det er hensigten at fastsætte, at nybyggeriet skal være omfattet af det vejledende rammebeløb for almene boliger med konkrete tillæg og fradrag, herunder infill-tillæg (sagens rammebeløb). Det er endvidere hensigten at fastsætte, at der ved bygningsfornyelsesforsøg, der omfatter nybyggeri, skal kunne gives et tillæg på grundlag af totaløkonomien på samme måde som ved forsøg med nybyggeri efter lov om almene boliger. Rammebeløbet for almene boliger og for nybyggeri efter byfornyelsesloven vil således kunne fastsættes i en fælles bekendtgørelse.

For nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer og af eller med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger foreslås det i stk. 2 og 4, at kommunen på samme måde som efter lov om almene boliger og boligbyggeriloven kan godkende en overskridelse af rammebeløbet, såfremt kommunen selv betaler den fulde offentlige støtte til overskridelsen, jf. forslaget § 89, stk. 2. Da en eventuel overskridelse af det vejledende rammebeløb ikke giver mulighed for at fastsætte en leje, der overstiger sammenligningslejen, jf. § 49, stk. 1, vil overskridelsen normalt medføre en tilsvarende forøgelse af nybygningstab. Den kommunale støtte vil i disse tilfælde udgøre betaling af den samlede ydelse på den del af indekslånet, der finansierer den godkendte rammebeløboverskridelse. Endvidere må evt. garanti for beløbet afgives af kommunalbestyrelsen. Da der ikke ydes statsstøtte til overskridelsen, vil denne efter forslaget § 91, stk. 3, ikke belaste kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse.

For nybyggeri, der opføres af private bygherrer med henblik på udlejning, er det foreslået, at eventuelle overskridelser af rammebeløbet fuldt ud må afholdes af den private bygherre, idet det overskydende beløb ikke kan indgå ved beregning af leje og støtte.

Til § 81

§ 81 indeholder reglerne om den første fastsættelse af lejen eller boligafgiften i de nybyggede boliger.

Udgangspunktet er lejen fastsættes efter samme principper, som for ombyggede ejendomme. De foreslåede regler indebærer, at lejen eller boligafgiften vil blive fastsat til et beløb, der svarer til ydelsen, med fradrag af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag på de lån, der optages til finansiering af anskaffelsessummen. Herudover indgår i lejen et beløb til dækning af driftsudgifterne efter reglerne i henholdsvis lov om almene boliger og boligreguleringsloven.

Det er på samme måde som for ombyggede boliger foreslået, at lejen eller boligafgiften ikke kan overstige en sammenligningsleje svarende til lejen i nye almene familieboliger i området. Da de nybyggede boliger med hensyn til anskaffelsessummen og kvalitet mv. svarer til nye almene boliger, forekommer det ikke rimeligt at lejen som ved ombyggede boliger skal kunne nedsættes til en lavere leje på indtil 83 pct. af sammenligningslejen.

I det samtidigt fremsatte forslag til ændring af lov om individuel boligstøtte foreslås det, at kommunalbestyrelsen ved et individuelt tilskud til fortrinsberettigede og genhuste beboere får mulighed for at nedbringe lejen til indtil 83 pct. af sammenligningslejen.

Det er foreslået, at § 49, stk. 2, der giver mulighed for at fastsætte lejen i ejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er udlejede til det lejedes værdi, ikke skal gælde for nybyggeriet. Dette hænger sammen med, at nybyggeriet som udgangspunkt skal opføres inden for det vejledende rammebeløb inkl. infill-tillæg, og at eventuelle overskridelser af rammebeløbet ikke kan indgå i lejefastsættelsen. Det skal således ikke være muligt at opføre nybyggeri af særlig høj standard og tilsvarende høj leje (luxusbyggeri). Bestemmelserne i forslagens § 49, stk. 3, og § 50, stk. 7 og 8, der under visse omstændigheder gør det muligt at fastsætte en særlig lav leje, har at gøre med forhold, der gør sig gældende for ombygninger, og er ikke foreslået overført til nybyggeriet.

Til § 82

Den foreslåede bestemmelse vedrører beboerindskud mv.

Det foreslås, at der skal være et sædvanligt beboerindskud for almene boligorganisationer. Denne del af anskaffelsessummen tilvejebringes af lejere og der ydes ikke støtte hertil efter byfornyelsesloven. Lejerne har, afhængigt af husstandsindkomsten, mulighed for at opnå lån til betaling af beboerindskudet efter reglerne herom i lov om individuel boligstøtte.

For at skabe lighed mellem almene og private bygherrer, foreslås det, at sidstnævnte skal indskyde en egenkapital på 2 pct. Egenkapitalen indgår ikke ved beregning af leje og støtte. Det bemærkes, at de private bygherrer efter lejelovgivning kan kræve depositum af lejerne, og at udlejeren herved opnår en renteindtægt.

For de private andelsboliger er det forudsat, at der skal være et andelsindskud på 20 pct. af anskaffelsessummen og at indskuddet ikke indgår ved beregning af leje og støtte. Det svarer til reglerne for støttede andelsboliger efter lov om boligbyggeri, og til reglerne for private andelsboligforeninger, der stiftes efter lovforslagets § 17-21.

Til § 83

Den foreslåede bestemmelse handler om indskud af egenkapital for private bygherrer, der opfører nybyggeri med henblik på udlejning.

Det foreslås, at disse bygherrer, ud over egenkapitalen på 2 pct. efter §82, skal indskyde en egenkapital på 18 pct.

For egenkapitalen på 18 pct. er det foreslået, at ejeren kan kræve et afkast svarende til ydelsen på et indeksslån (IS 35), og at der ydes ydelsesstøtte til egenkapitalen, som hvis beløbet var finansieret med et sådant indeksslån. Med hensyn til lejefastsættelsen er det i § 81 foreslået, afkastet indgår i lejen med fradrag af ydelsesstøtten hertil.

Til § 84

Da lejen efter forslaget ikke må overstige den i § 49 nævnte sammenligningsleje, kan det forekomme, at ydelsen på en del af det lån, der er optaget til finansiering af anskaffelsessummen, ikke kan indgå ved beregning af lejen. Denne del af anskaffelsessummen foreslås betegnet som nybygningstab.

Det foreslås, at nybygningstabet finansieres og støttes på samme måde som ombygningstab, dvs. med et særskilt indeksslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til hele ydelsen på lånet.

Til § 85

Bestemmelsen indeholder forskellige særregler for nybyggeri, der opføres af realrenteafgiftspligtige institutioner med henblik på udlejning.

Realrenteafgiftspligtige institutioner ønsker normalt ikke at finansiere byggeriet ved optagelse af lån. Det er derfor foreslået, at disse institutioner kan opnå ydelsesstøtte selv om de finansierer anskaffelssummen med egne midler.

Det er endvidere foreslået, at der ikke skal kunne ydes ydelsesbidrag til realrenteafgiftspligtige institutioner, såfremt ejendommen opnår fritagelse for realrenteafgift. Støtten kan således kun ydes i form af ydelsesstøtte.

Det foreslås endelig, at der ikke skal kunne ydes støtte til ombygningstab til realrenteafgiftspligtige institutioner, såfremt ejendommen opnår fritagelse for realrenteafgift.

Til § 86

Efter forslaget kan der kun ydes støtte til opførelse af nybyggeri af boliger opført med henblik på udlejning samt af private andelsboliger.

Det foreslås derfor, at støtten – herunder garanti – bortfalder med fremtidig virkning, såfremt ejendommen overgår til anden benyttelse end udlejning eller til anden benyttelse end beboelse. Ved delvis overgang til anden benyttelse, bortfalder dog kun en forholdsvis andel af støtten.

Det foreslås endvidere, at støtten tilsvarende bortfalder, hvis en privat andelsboligforening ophører eller en ejendom opdeles i ejerlejligheder.

Til § 87

Bestemmelsen vedrører de udgifter, der afholdes af kommunen, og erstatter den gældende lovs § 57, stk. 1 og 2, § 58 a, stk. 2, og § 66, stk. 2.

I stk. 1 opregnes de refusionsberettigede udgiftsarter. Som følge af den foreslåede omlægning af finansieringen er udgifter til nedrivning og bidrag til Byggeskadebønden udgået i forhold til den gældende lov. Endvidere er tilskud til andelsboligforeninger efter den gældende lovs § 14 udgået, idet dette tilskud foreslås ophævet, jf. bemærkningerne til forslaget § 17. Som en ny udgiftsart er medtaget udgifter til konsulentbistand efter forslaget § 25.

Der foreslås indsat et nyt stk. 3 vedrørende de refusionsberettigede udgifter, der ikke belaster investeringsrammen. Det drejer sig om løbende tilskud til erhvervslejerne efter § 154.

Efter den gældende lov fordeles ydelsesstøtten til ombygningstab således, at kommunen refunderer

staten 6/7 af afdraget, således at staten selv bærer 1/7 af afdraget og hele renteudgiften. Det er en relativt kompliceret fordeling, der endvidere har den ulempe, at fordelingen af udgifterne mellem staten og kommunen afhænger af kursen på det optagne indeksslån. Med henblik på en forenkling foreslås det derfor, at fordelingen af ydelsesstøtten til ombygningstab ændres således, at kommunen refunderer staten 50 pct. af udgiften. Derved opnås samme fordeling som for de refusionsberettigede udgifter.

For udgifterne til nedrivning, der efter forslaget overgår til finansiering med indeksslån med fuld ydelsesstøtte, foreslås det ligeledes, at kommunen refunderer staten 50 pct. af udgiften. Derved oprettholdes den i dag gældende fordeling, hvor udgifterne indgår i de refusionsberettigede udgifter.

Det foreslås endvidere, at kommunen refunderer staten 50 pct. af statens tab på lån optaget til finansiering af ombygningstab og nedrivningsudgifter. Bestemmelsen erstatter den gældende lovs § 58, stk. 2, hvorefter det er en betingelse for statens påtagelse af garanti, at kommunalbestyrelsen påtager sig en forpligtelse til at godtgøre statskassens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Ved den foreslåede ændring undgås det, at der i hvert enkelt tilfælde skal tages særskilt stilling til kommunens regarantiforpligtelse.

Til § 88

Bestemmelsen vedrører de udgifter, der afholdes af staten.

Stk. 1-2 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 66, stk. 1, stk. 3, 1. og 2. pkt., samt stk. 4.

Det foreslåede stk. 3 vedrører løbende tilskud, der indgår i de refusionsberettigede udgifter, men ikke belaster investeringsrammen.

Det foreslåede stk. 4 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 66, stk. 3, 2. pkt. Det præciseres i den forbindelse, at det er som regarant, at staten dækker 75 pct. af kommunens tab på garantier efter 65. Det svarer til den gældende retstilstand.

Den foreslåede bemyndigelse i stk. 5 erstatter for så vidt angår udgifter til orientering og beboermedvirken bemyndigelsen i den gældende lovs § 66, stk. 3, 3. pkt. Det foreslås at udvide bemyndigelsen til også at omfatte udgifter til etablering af friarealer og til konsulentbistand efter lovforslaget § 25.

Der er i dag med hjemmel i en gældende lovs § 65 fastsat bestemmelser om udgifter til friarealer i bekendtgørelse nr 779 af 22. september 1993.

Vedrørende udgifter til konsulentbistand er det hensigten at fastsætte et højstebeløb for udgiften

svarende til det højeste beløb, der i dag gælder for konsulentbistand ved privat byfornyelse (aftalt boligforbedring).

Til § 89

Bestemmelsens stk. 1 erstatter den gældende lovs § 66, stk. 7.

Stk. 1 vedrører beslutninger, der træffes af kommunalbestyrelsen uden for den investeringsramme, der er tildelt kommunen. I overensstemmelse med den gældende lov foreslås det, at kommunalbestyrelsen afholder samtlige offentlige udgifter vedrørende disse beslutninger. Støtten til disse beslutninger ydes efter de sædvanlige regler, men kommunen må afholde både statens og kommunens andel af støtten.

Efter stk. 2 foreslås det, at kommunen, såfremt kommunalbestyrelsen for nybyggeri af almene boliger eller private andelsboliger godkender en overskridelse af det vejledende rammebeløb, afholder hele den offentlige støtte til denne del af anskaffelsessummen.

Til § 90

Bestemmelsen vedrører investeringsrammen og erstatter 1. led i den gældende lovs § 67, stk. 2, 1. pkt.

Det foreslås, at boligministeren som efter den gældende lov inden for en investeringsramme, der fastsættes på de årlige finanslove bevilge kommunalbestyrelsen refusion af byfornylingsudgifter og bemyndige kommunalbestyrelsen til at give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ombygningsarbejder og nybyggeri omfattet af en beslutning efter lovens kapitel 3 eller 9. Som noget nyt foreslås det endvidere, at der gives kommunalbestyrelsen mulighed for at stille midler til rådighed for de lokale bygningsforbedringsudvalg.

Der er tale om en investeringsramme. Det medfører, at investeringsrammen belastes med de samlede refusionsberettigede udgifter, der afholdes af kommunen, samt investeringsudgiften til ombygningsarbejder og nybyggeri.

For så vidt angår midlerne, som stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalgene, belastes investeringsrammen dog kun med de statslige og kommunale midler, som stilles til rådighed for udvalgene. De private bidrag, samt de udgifter, der afholdes af ejerne, belaster ikke investeringsrammen.

Endvidere belastes investeringsrammen ikke af følgende investeringer mv.:

- 1) Investeringer, der afholdes uden offentlig støtte efter reglerne om forhandlet finansiering
- 2) Den del af den godkendte anskaffelsessum ved nybyggeri af almene boliger og private andelsbo-

liger, der ligger ud over det vejledende rammebeløb

- 3) Den del af anskaffelsessummen ved nybyggeri af private udlejningsboliger, der ligger ud over det vejledende rammebeløb
- 4) Nybygningstab vedrørende nybyggeri, der opnår fritagelse for realrenteafgift
- 5) Udgifter til beslutninger om ombygninger og nybyggeri, hvor kommunalbestyrelsen vælger selv at afholde hele den offentlige støtte
- 6) Løbende tilskud, der indgår i de refusionsberettigede udgifter, jf. § 87, stk. 3.

Det foreslås, at uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår overføres til det følgende finansår.

Til § 91

Bestemmelsen, der vedrører investeringsrammens fordeling mellem kommunerne, og afløser den gældende lovs § 67, bortset fra 1. led i stk. 2, 1. pkt.

Det nuværende tilsagnssystem er bygget op med en række meldinger frem og tilbage mellem Bygge og Boligstyrelsen og kommunerne.

Det foreslås derfor, at der gennemføres en væsentlig forenkling af tilsagnssystemet.

Det foreslås, at kommunernes indmelding inden årets begyndelse af ønsker om vejledende investeringsramme afskaffes. Baggrunden er, at mange kommuner erfaringsmæssigt indmelder ønsker om ramme til beslutninger, der alligevel ikke gennemføres eller først gennemføres i et senere år.

Som følge heraf foreslås det, at Bygge- og Boligstyrelsen i begyndelsen af året udmelder en vejledende investeringsramme til samtlige kommuner. Den vejledende ramme angiver den ramme inden for hvilken kommunalbestyrelsen kan påregne at kunne opnå bindende tilsagn til beslutninger. For at tage højde for, at nogle kommuner ikke eller kun delvis ønsker at udnytte den tildelte vejledende investeringsramme, foretages der en overudmelding i forhold til den på finansloven fastsatte investeringsramme. En sådan overudmelding foretages også i dag.

Det foreslås, at de vejledende investeringsrammer som i dag fordeles efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornylingsbehov. Dog foreslås det, at en del af investeringsrammen skal kunne anvendes til byfornylingsforsøg og til løsning af afgrænsede byfornylingsopgaver. Som eksempel på en afgrænset byfornylingsopgave, der tidligere er løst gennem reservation af en del af rammen kan nævnes den særlige landsbypløj, hvortil der i 1997 er afsat en ramme på 200 mill. kr.

Det foreslås, at de 4-årige vejledende investeringsrammer afskaffes, således at der kun udmeldes 1-årige vejledende investeringsrammer. Det er til genæld hensigten ved fordelingen af investeringsrammen at tage hensyn til de enkelte kommuners faktiske byfornyelsesaktivitet i de forudgående 3 år. Den opsparingsmulighed, som de 4-årige rammer sikrer i dag, og som er af stor betydning for de mindre kommuner, opnås derved på en mere enkelt måde.

Det er hensigten at etablere et edb-system (BOS-SINF, jf. de økonomiske bemærkninger), således at kommunerne selv – uden involvering af Bygge- og Boligstyrelsen – inden for den tildelte vejledende investeringsramme kan tildele sig bindende tilsagnsramme til en beslutning.

Det foreslås, at en bindende tilsagnsramme skal anvendes af kommunen senest 4 år efter datoen for det bindende tilsagn. Det er en mindre stramning i forhold til den gældende lov, hvorefter det bindende tilsagn skal anvendes i det pågældende år eller de 3 følgende år, med mulighed for en 1-årig forlængelse.

Det foreslås, at et bindende tilsagn anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen har forpligtet sig til at afholde de refusionsberettigede udgifter, og givet tilsagn til ombygningsarbejderne til de enkelte ejendommers ejere. Det svarer til gældende regler med tilhørende praksis.

Det foreslås, at den nuværende opdeling af de bindende tilsagnsrammer i udgiftsrammer for de enkelte finansår afskaffes. Herved opnås en større fleksibilitet for kommunerne, ligesom kommunernes ansøgninger til Bygge- og Boligstyrelsen om overførsel af udgiftsramme til det følgende finansår overflødiggøres.

Til § 92

Den foreslåede bestemmelse svarer overvejende til gældende lovs § 69. I stk. 1 foreslås det, at muligheden for at yde tilskud til oplysning, forskning, rådgivning og planlægning skal gælde for alle beslutningstyper som konsekvens af forslag om helhedsorienteret byfornyelse, aftalt boligforbedring og bygningsforbedringsudvalgene i nærværende lovforslag.

Stk. 2-6 svarer til gældende lovs stk. 2 og 3 samt stk. 5-7. Dog foreslås det, at forsøgstypen byggetekniske forsøg i gældende lovs stk. 3 og 5 udgår, dels som følge af den generelle udvikling på forsøgsområdet, herunder gennemførelse af Projekt Renovering, og dels som følge af udviklingen fra den bygningsorienterede til den mere helhedsorienterede byfornyelse. Som konsekvens af ophævelse af bestemmelsen om, hvilke arbejder, der kan ydes støtte

til (§ 3 i gældende lov) ved den bygningsorienterede byfornyelse, er stk. 4 i gældende lov overflødiggjort.

Til § 93

Bestemmelsen er ny. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at træffe forsøgsbeslutning om helhedsorienteret byfornyelse tilsvarende den foreslåede bestemmelse om forsøg med bygningsorienteret byfornyelse. Forslaget indebærer, at boligministeren kan give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, der indeholder andre foranstaltninger, end de der er nævnt i § 7. Disse foranstaltninger kan for eksempel være af beskæftigelsesfremmende karakter eller være målrettet det lokale erhvervsliv med mere konkrete tiltag, såsom flytte- eller etableringshjælp, såfremt disse initiativer skønnes at være fremmende for den generelle positive udvikling af området.

Det foreslås, at Boligministeriet kan give en forhøjet refusion til kommunerne til de særlige forsøgsudgifter. Det foreslås endvidere, at kommunernes rammetildeling til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse kan hæves fra 10 mill. kr. til 25 mill. kr., hvis Boligministeriet godkender beslutningen som forsøg. Forhøjelsen af refusion og rammetildeling vil ske efter en konkret vurdering af det enkelte forsøg.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at foreslå, at kommunalbestyrelsen kan træffe forsøgsbeslutning om den aftalte boligforbedring, da grundlaget er en aftale mellem ejere og lejere

Kapitel 5

Aftalt boligforbedring

Til kapitel 5

Det foreslås, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og i ændret form indarbejdes i lovforslaget som et kapitel om aftalt boligforbedring.

Samtidig hermed foreslås ordningen »omdøbt« til »aftalt boligforbedring«.

I forbindelse med indarbejdningen foreslås følgende (hoved)ændringer:

Den eksisterende positivliste i privat byfornyelse omfatter næsten samtlige typer af arbejder, der kan komme på tale ved renovering af en ejendom. Af forenklingsgrunde foreslås positivlisten derfor afskaffet. Det bør være op til parterne selv at afgøre, hvilke arbejder de finder, der er behov for at gennemføre. Men kommunen vil i.f.m. udpegning af hvilke bygninger, der er egnet til renovering efter aftalt boligforbedring, samtidig kunne rådgive parterne om

hvilke arbejder, der på grundlag af den kommunale udpegning bør gennemføres.

For at sikre en fornuftig økonomisk balance for både udlejer og lejer foreslås det dog, at der fastsættes et maksimum på 20 pct. for de udvendige vedligeholdelsesarbejders andel i det samlede projekt.

Der lægges op til, at den enkelte kommune kan træffe en egentlig beslutning om inddragelse af den aftalte boligforbedring. I den forbindelse lægges der samtidig op til, at kommunen kan arbejde aktivt for gennemførelse af aftalt boligforbedring.

Samtidig hermed foreslås, at behandling af ansøgning om tilskud lægges ud til kommunerne. Det er hensigten, at kommunerne får den samme funktion, som nu ligger i byggesagsrådgiverens funktion. Endelig foreslås den kommunale sagsbehandling delvist at skulle erstatte revisorens funktion.

De private (ustøttede) andelsboliger foreslås igen omfattet af ordningen.

Endelig foreslås indført kommunal forpligtelse til genhusning.

Til § 94

Det foreslås, at reglerne om aftalt boligforbedring skal gælde for private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger, omfattet af reglerne i kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

De foreslåede bestemmelser i § 94, stk. 2 og 3, svarer til den gældende lovs § 1, stk. 2, og § 13 f.

Da behandling af ansøgning om tilskud foreslås lagt ud til kommunerne, er det samtidig kommunerne, der på vegne af boligministeren afgiver tilsagnet om tilskud. Det vil fortsat være »først til mølle« principper, der danner grundlag for tilsagnsgivningen. Den samlede afsatte investeringsramme forudsættes delt mellem de private udlejningsejendomme og de private andelsboligforeninger.

Til § 95

Det foreslås, at reglerne om aftalt boligforbedring indpasses i det samlede sæt af instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til at løse sit byfornyelsesbehov.

Der lægges med forslaget op til, at den enkelte kommune kan træffe en egentlig beslutning om inddragelse af den aftalte boligforbedring. Denne beslutning kan træffes i forbindelse med en beslutning om helheds- og/eller bygningsorienteret byfornyelse eller som en selvstændig beslutning.

Hvis kommunen beslutter at inddrage den aftalte boligforbedring, skal det dog fortsat være frivilligt,

om parterne vil gennemføre et renoveringsprojekt efter de foreslåede regler. Forslaget indebærer derfor, at kommunen på baggrund af beslutningen kun kan opfordre parterne til at anvende den aftalte boligforbedring.

Men det er samtidigt vigtigt, at kommunen – efter de samme principper, som den kommunale rådgivningstjeneste for privat byfornyelse bygger på – arbejder aktivt for at få gennemført boligforbedringen, dvs. ved at informere om mulighederne og yde den fornødne konsulentbistand m.v.

Staten yder refusion til udgifter, som kommunalbestyrelsen har afholdt til information og konsulentbistand. Med hensyn til refusionens størrelse henvises til bemærkningerne til § 123.

Parterne skal fortsat selv kunne tage initiativ til at gennemføre aftalt boligforbedring både indenfor og udenfor de af kommunen udvalgte indsatsområder og/eller i de af kommunen udpegede bygninger. Det samme gælder i kommuner, hvor der ikke er truffet beslutning om at inddrage aftalt boligforbedring i løsningen af byfornyelsesbehovet.

Til § 96

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 2, stk. 1-2 og 6. Den gældende lovs § 2, stk. 3 foreslås overført til den foreslåede § 123.

Til § 97

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 2, stk. 4-5.

Til § 98

Efter de gældende regler kan en fællesaftale om gennemførelse af privat byfornyelse kun indgås, hvis der er et kvalificeret lejerflertal.

I ejendomme med 12 beboelseslejemål eller derunder kræves således, at 75 pct. af de lejere, der beboder ejendommen, tilslutter sig aftalen. I ejendomme med mere end 12 beboelseslejemål er kravet en tilslutning på 60 pct.

I den offentlige byfornyelse er det derimod tilstrækkeligt, at der er tilslutning fra et almindeligt flertal af lejere, hvis de sammen med udlejeren ønsker at opfordre kommunalbestyrelsen til at træffe en boligforbedringsbeslutning for den pågældende ejendom.

Ifølge normalvedtægterne for en privat andelsboligforening (1988) kræver gennemførelse af et renoveringsprojekt som udgangspunkt kun tilslutning fra et almindeligt flertal. Og modsat den offentlige og den private byfornyelse gælder ikke nogen min-

dretalsbeskyttelse i form af veto- eller erstatningsbologret.

Det foreslås derfor, at der sker en harmonisering af tilslutningskravet ved gennemførelse af aftalt boligforbedring med reglerne for gennemførelse af »opfordret« bygningsfornyelse. Dvs. at tilslutningskravet i aftalt boligforbedring skal være et almindeligt flertal uanset ejendommens størrelse.

I øvrigt svarer bestemmelsen til den gældende lovs § 3, stk. 1-2.

Til § 99

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 3, stk. 3-4. Den beløbsregulering, der omtales i stk. 2, foreslås fastsat i overensstemmelse med forslag til lov om ændring af leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (L113).

Til § 100

Bestemmelsen svarer i hovedtræk til den gældende lovs § 4, idet der dog foreslås enkelte justeringer af de gældende gyldighedsbetingelser for den indgåede aftale for at gøre det mere overskueligt for udlejer og lejere m.h.t. hvilke gyldighedsbetingelser, der gælder.

Som en konsekvens af den foreslåede ophævelse af positivlisten foreslås den erklæring, som byggesagsrådgiveren efter de gældende regler skal afgive om, at de påtænkte arbejder er omfattet af positivlisten, ophævet som gyldighedsbetingelse.

Endvidere foreslås gyldighedsbetingelsen om, at udlejer registrerer den indgåede aftale, ophævet. Denne betingelse blev fastsat før indførelsen af tilskuddet med henblik på at sikre, at Boligministeriet til brug for evalueringen fik de fornødne informationer om den indgåede aftale. Efter de gældende regler sker registrering af aftale og ansøgning om tilsagn om tilskud på samme ansøgningsskema. Det skønnes derfor ikke nødvendigt at opretholde registrering af aftalen som en gyldighedsbetingelse.

For at sikre en øget gennemskuelighed for lejerne af de lejermæssige konsekvenser af en vedligeholdelsesandel i det samlede projekt foreslås indført som ny gyldighedsbetingelse, at parterne i forbindelse med de lejermæssige konsekvenser efter den aftalte boligforbedring samtidig får en beregning af de lejermæssige konsekvenser for det samme projekt efter lejelovgivningen.

Samtidig foreslås det som ny gyldighedsbetingelse, at parterne inden aftalens indgåelse får oplyst, om vedligeholdelsesandelen i det samlede projekt overskrider den maksimalt tilladte størrelse.

Forslaget skal ses i lyset af, at der i medfør af den foreslåede § 123 påtænkes fastsat et maksimum på 20 pct. for den tilladte vedligeholdelsesandel i et projekt, dvs. den vedligeholdelsesandel der kan medtages i de samlede omkostninger, der kan danne grundlag for den aftalte lejeforhøjelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 123.

Til § 101

Ved den seneste ændring af lov om privat byfornyelse pr. 1. januar 1996 blev det præciseret, at vetoretten ikke gælder ved gennemførelse af arbejder, som 100 pct. af de lejere, der bebor ejendommen, skriftligt har accepteret gennemførelsen af, samt at den heller ikke gælder ved gennemførelse af arbejder, som lejeren skriftligt har accepteret ved indgåelse af en individuel aftale.

Præciseringen skete med henvisning til, at det ikke var hensigten, at der for den lejer, som skriftligt havde accepteret gennemførelsen af et arbejde, efterfølgende i 6 uger skulle være en fortrydelsesret.

Det foreslås derfor, at denne fortrydelsesret ligeledes afskæres for de lejere, der i forbindelse med indgåelse af en aftale, der kræver et simpelt flertal, skriftligt har accepteret gennemførelsen af arbejderne.

Forslaget indebærer, at vetoretten herefter kun gælder for den lejer, som ikke skriftligt har accepteret gennemførelse af arbejderne.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til den gældende lovs § 6.

Til § 102

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende byfornyelseslovs § 23 a og til den i dette lovforslag foreslåede § 30 og skal ses i lyset af, at voreglerne i den offentlige byfornyelse og den private byfornyelse foreslås harmoniseret.

Til § 103

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 5, stk. 1-3.

Til § 104

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 5 a, stk. 1-2.

Til § 105

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 4 a samt § 5, stk. 4-7.

Til § 106

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 6 a. Dog foreslås det, at tilskud, der udgør mindre end 250 kr. pr. aftale pr. betalingstermin, ikke udbetales. Herved harmoniseres mindstebeløbet for udbetaling af tilskud med andre ordninger. Endvidere foreslås gældende lovs § 6 a, stk. 5, overflyttet til § 123.

Som en konsekvens af, at behandling af tilskud foreslås overført fra Bygge- og Boligstyrelsen til den enkelte kommune, er det i den foreslåede § 106 (og §§ 107-109) anført, at kommunalbestyrelsen er den administrerende myndighed.

Der lægges med overførslen af administrationen ikke op til, at kommunen i forbindelse med sin sagsbehandling skal vurdere hensigtsmæssigheden af det enkelte projekt. Det står således udlejer og lejerne frit for, hvilke arbejder de ønsker at gennemføre (med de begrænsninger der ligger det foreslåede maksimum for vedligeholdelsesandelen). Men kommunen kan naturligvis både i forbindelse med den overordnede planlægning og udvælgelse af evt. indsatsområder (samt i en konkret sag) komme med anbefalinger til, hvilke arbejder, kommunen mener, bør overvejes gennemført.

Hensigten med den kommunale sagsbehandling er, som med den sagsbehandling der i dag foretages i Bygge- og Boligstyrelsen, at sikre, at vilkårene for udbetaling af tilskud er opfyldt.

Til § 107

I overensstemmelse med gældende praksis foreslås fastsat i loven, at der forinden, der indgås en aftale/træffes beslutning om gennemførelse af boligforbedring, kan reserveres en plads på investeringsrammen. Ved gennemførelse af boligforbedring i lejemål omfattet af den foreslåede § 96, stk. 1, nr. 2-4, er det endvidere en betingelse, at der før anmodning om »førlejeafgørelsen« er meddelt reservation af investeringsramme.

Til § 108

Såfremt det efter et meddelt tilsagn om tilskud viser sig, at udgifterne til de forbedringsarbejder, der er omfattet af tilsagnet, overstiger det tidligere meddelte tilsagn, kan der i følge forslaget stk. 5 senest i forbindelse med ansøgning om udbetaling af tilskud ansøges om supplerende tilsagn om tilskud. Det er en betingelse for at opnå supplerende tilsagn om tilskud, at der er tale om nøjagtig de samme arbejder, som er omfattet af det tidligere meddelte tilsagn om tilskud. Er der tale om nye arbejder, skal der ansøges om et helt nyt tilsagn om tilskud i overensstemmelse

med de herom gældende regler. Det bemærkes, at i beboede ejendomme forudsætter en ansøgning om supplerende tilsagn om tilskud, at der forinden er indgået en supplerende aftale. Forslaget svarer til gældende praksis.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til den gældende lovs § 9 a og § 9 d, stk. 1-2.

Til § 109

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 9 b og 9 d, stk. 3-4. Dog foreslås en del af den kontrolfunktion, som efter de gældende regler varetages af revisoren – at de gennemførte arbejder er omfattet af ordningen, og at tilskuddet til den enkelte bolig højst udgør kr. 10.000 pr. år – fremover at skulle varetages af kommunalbestyrelsen. Det er således hensigten, at revisor fortsat skal kontrollere byggeregnskabet.

Kommunalbestyrelsen skal således bl.a. sikre, at vedligeholdelsesandelen i de gennemførte arbejder ikke overskrider den maksimalt tilladte størrelse, idet der ikke kan ydes tilskud til en evt. overskridelse.

Til § 110

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 9 c og § 9 d, stk. 5.

Til § 111

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 4 b, stk. 1-2, idet den gældende lovs § 4 b, stk. 3 foreslås overført til den foreslåede § 123.

Til § 112

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 11.

Til § 113

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 9.

Til § 114

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 12, idet det dog samtidig foreslås præciseret, efter hvilke bestemmelser klage over husleje- eller byfornyelsesnævnets afgørelse om »før- og efterleje« skal ske.

Til § 115

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13 g.

Til § 116

I overensstemmelse med gældende praksis foreslås præciseret, at det er den enkelte andelsboligfor- enings vedtægter, der fastlægger den nærmere pro- cedure, som skal følges, når der skal træffes beslut- ning om gennemførelse af boligforbedring.

Hvorvidt beslutningen skal træffes af bestyrelsen/ generalforsamlingen, og om der kræves simpelt/kva- lificeret flertal til gennemførelse af beslutningen, af- hænger således altid af den enkelte andelsboligfor- enings vedtægter.

Til § 117

Der henvises til bemærkningerne til § 103 vedrø- rende den kommunale sagsbehandling samt mind- stebeløbet for udbetaling af tilskud. Bestemmelsen svarer i øvrigt til den gældende lovs § 13.

Til § 118

I overensstemmelse med gældende praksis fore- slås fastsat, at der alene kan træffes beslutning om gennemførelse af boligforbedring efter lovens regler for andelsboliger i de andelsboliger, der er beboet af en andelshaver, eller som er »fremlejet«.

I andelsboliger, der bebos af de lejere, der i for- bindelse med oprettelsen af andelsboligforeningen ikke ønskede at blive andelshavere (»restejeendom- men«), skal gennemførelsen af boligforbedringen så- ledes ske i overensstemmelse med reglerne for priva- te udlejningsejendomme.

Erhvervsenheder eller andelsboliger udlejet til erh- hverv er ikke omfattet af bestemmelserne i kapitel 5.

Til § 119

I overensstemmelse med gældende praksis fore- slås fastsat i loven, at andelsboligforeningen forin- den, der træffes beslutning om gennemførelse af bo- ligforbedring, kan reservere en plads på investe- ringsrammen.

Til § 120

De foreslåede bestemmelser i stk. 1-2 svarer til den gældende lovs § 13 b.

Såfremt det efter et meddelt tilsagn om tilskud vis- er sig, at udgifterne til de forbedringsarbejder, der er omfattet af tilsagnet, overstiger det tidligere med- delte tilsagn, kan der i følge forslaget stk. 3 senest i forbindelse med ansøgning om udbetaling af tilskud ansøges om supplerende tilsagn om tilskud. Det er en betingelse for at opnå supplerende tilsagn om til- skud, at der er tale om nøjagtig de samme arbejder,

som er omfattet af det tidligere meddelte tilsagn om tilskud. Er der tale om nye arbejder, skal der ansøges om et helt nyt tilsagn om tilskud i overensstemmelse med de herom gældende regler. Forslaget svarer til gældende praksis.

Til § 121

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13 c.

Til § 122

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13 d, stk. 1-5. Den gældende lovs § 13 d, stk. 6-9 foreslås overført til § 197, stk. 2-5.

Til § 123

Det foreslås, at bemyndigelsesbestemmelserne i den gældende lovs § 2, stk. 3, § 4 b, stk. 3, § 6 a, stk. 5, § 10 og § 13, stk. 5 samles.

Det er hensigten, at maksimum for vedligeholdel- sesandelen i det samlede projekt skal fastsættes til 20 pct.

Fastsættelsen af et maksimum for den samlede til- ladte vedligeholdelsesandel i projektet sker med henblik på at undgå en situation, hvor lejerne i større omfang kommer »til at betale 2 gange« for et arbej- de, der har egentlig vedligeholdelseskarakter.

For de mest almindelige forekommende arbejder, f.eks. udskiftning af vinduer med ét lag glas til ter- moruder, findes der standardiserede fradrag for (sparet fremtidig) vedligeholdelse.

Størrelsen af vedligeholdelsesandelen ved ikke al- mindeligt forekommende arbejder kan derimod ikke på tilsvarende måde fastsættes ved hjælp af standar- diserede fradrag. Her skal størrelsen fastsættes på grundlag af en konkret vurdering.

Der vil samtidig i lejelovgivningen blive foreslået en mulighed for, at udlejer og kommunen kan få en afgørelse af vedligeholdelsesandelen i et projekt i husleje- eller byfornylsesnævnet efter tilsvarende principper som ved nævnets forhåndsafgørelse af en forbedringslejerforhøjelse i lejelovgivningen.

For udlejers vedkommende skal dette ses i lyset af, at en overskridelse af den tilladte vedligeholdelse- sandel vil få den konsekvens, at der ikke kan opkræ- ves en lejerforhøjelse for overskridelsen.

For kommunen gælder, at den i forbindelse med vurderingen af de lejemæssige konsekvenser – både efter aftalt boligforbedring og lejelovgivningen – in- den aftalen indgås, ligeledes kan have behov for at få husleje- eller byfornylsesnævnets vurdering af ved- ligeholdelsesandelens størrelse.

Det skal være frivilligt for udlejer og kommunen, om de vil anmode om nævnets vurdering. Hvis udlejer har fået nævnets vurdering, kan kommunen dog kun anmode herom, hvis projektet efterfølgende ændres inden kommunens erklæring.

Såfremt lejerne ønsker en vurdering af vedligeholdelsesdelens størrelse, må dette behov dækkes via den almindelige adgang til at få partsrådgivning eller via den kommunale erklæring.

Det er endvidere hensigten, at maksimum på 20 pct. for vedligeholdelsesandelens størrelse kun skal gælde for de private udlejningsejendomme, men derimod ikke for de private andelsboliger.

Dette skal ses på baggrund af, at der for private andelsboliger ikke er fastsat nogen regler om beregning af boligafgiften eller om hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

For private andelsboligforeninger gælder, at den enkelte private andelsboligforening selv i sine vedtægter nærmere kan regulere, hvordan den løbende boligafgift skal fastsættes, og hvordan de boligafgiftsmæssige konsekvenser skal være ved gennemførelse af forbedringsarbejderne.

Endvidere er der i de private andelsboliger ikke de samme modstående interesser, som kendes fra de private udlejningsejendomme, idet beboerne (andels haverne) også »ejer« ejendommen. De hensyn, der ligger bag ved forslaget om maksimering af vedligeholdelsesandelens størrelse (»betale 2 gange for det samme«), gør sig således ikke gældende på tilsvarende vis i de private andelsboligforeninger.

Som en konsekvens af, at de erklæringer, som efter de gældende bestemmelser skal afgives af en byggesagsrådgiver, foreslås afløst af tilsvarende erklæringer afgivet af kommunalbestyrelsen, foreslås det samtidig præciseret, at det er kommunalbestyrelsen, som skal sikre, at parterne får de lejemæssige og vedligeholdelsesmæssige konsekvenser klarlagt.

Med hensyn til størrelsen af den udgift til udlejers og lejers konsulentbistand, som kan indgå i de samlede aftalte forbedringsudgifter, tænkes den fastsat med følgende beløb pr. lejemål; de første 5 lejemål kr. 1.500 pr. lejemål, de derpå følgende 5 lejemål kr. 1.125 pr. lejemål, og de resterende lejemål kr. 750 pr. lejemål.

Med hensyn til den statslige refusion af de kommunale udgifter til information og konsulentbistand tænkes den fastsat og beregnet og revideret som efter de gældende regler om en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse, jf. bekendtgørelse nr. 116 af 4. marts 1996. Selve beregningen af refusionen sker via det administrative EDB-system, som den enkelte kommune i øvrigt skal anvende til at administrere ansøgningerne om tilskud til den aftalte bolig-

forbedring. Anvisning af refusion sker via Hypotekbanken.

Til § 124

Som en konsekvens af, at administrationen af tilskud foreslås overført til kommunalbestyrelsen, foreslås samtidig, at kommunalbestyrelsens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 6

Bygningsforbedringsudvalg

Til § 125

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen i de kommuner, der ønsker at benytte den enkle og ubureaukratiske støttemodel i dette kapitel kan træffe beslutning om nedsættelse af et bygningsforbedringsudvalg.

De bygninger, der foreslås omfattet af bygningsforbedringsudvalgets støtteområde, er følgende:

- I landsbyer og landdistrikter
 - bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse
 - forsamlingshuse, og bygninger med lignende anvendelse
 - fredede og bevaringsværdige bygninger som helt eller delvis anvendes til beboelse
 - Udenfor landsbyer og landdistrikter
 - fredede og bevaringsværdige bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse
- Bygningernes ejerforhold har ingen betydning for, om disse kan opnå støtte.

Med bestemmelsens stk. 2 foreslås det, at kommunalbestyrelsen gennem kommuneplan eller lokalplan fastlægger, hvilke bygninger, der er bevaringsværdige. Bygninger, der er udpeget på denne måde, opfylder umiddelbart kravet til bevaringsværdigheden.

I kommuner, der endnu ikke har foretaget udpegnings af de bevaringsværdige bygninger i en kommune- eller lokalplan, foreslås det, at støtte fra udvalget – indtil udpegnings er sket – skal kunne ydes til bygninger, der i Miljø- og Energiministeriets og kommunens bevaringsregistrering SAVE (kommuneatlas), er klassificeret i bevaringskategorierne 1 til og med 4, samt bygninger, som kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde klassificerer i bevaringskategorierne 1 til og med 4. Til brug for kommunens vurdering vil Boligministeriet i samarbejde med Miljø- og Energiministeriet udarbejde vejledningsmateriale om, hvordan regi-

streringen og vurderingen af de bevaringsværdige bygninger kan udføres.

Det kan oplyses, at Miljø- og Energiministeren i bemærkningerne til lovforslaget om ændring af bygningsfredningsloven har tilkendegivet, at der i en kommende udmelding til kommunerne om kommuneplanlægningen vil indgå en anbefaling om en styrket indsats med bevaringsplanlægningen og udpegningen af de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i kommuneplanen.

Til § 126

Det foreslås, at støtte kan ydes til byggearbejder, der angår bygningens klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnabile forhold, uanset at disse ikke berører klimaskærmen. Der vil således hovedsagelig blive tale om arbejder, der vedrører vinduer, døre, facader og tage.

Det er en betingelse, at de udvendige istandsættelsesarbejder, hvortil der ydes støtte, udføres på en sådan måde, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges. Dette krav er generelt og gælder således uanset, at bygningen ikke er kategoriseret som bevaringsværdig, før istandsættelsesarbejderne påbegyndes. Med henblik på at sikre dette krav, foreslås det, at udvalget kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte. Der henvises til bemærkningerne til § 133.

Til § 127

Det kommunale bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer. Medlemmerne udpeges af kommunalbestyrelsen. To af medlemmerne skal repræsentere kommunale interesser.

Herudover udpeges et medlem til varetagelse af grundejerinteresser og et medlem til varetagelse af lejerinteresser. Endelig udpeges et medlem til varetagelse af bevarings- eller landsbyinteresser.

Disse medlemmer tænkes udpeget blandt lokale interesseorganisationer, eller hvis dette ikke er muligt af relevante landsdækkende interesseorganisationer.

Medlemmerne udpeges for en periode, der følger kommunalbestyrelsens valgperiode. Nedsættes bygningsforbedringsudvalget i løbet af den kommunale valgperiode udpeges medlemmerne for perioden indtil førstkommende kommunevalg. Afgår et medlem inden udgangen af en valgperiode udpeges et nyt medlem kun for den resterende del af perioden.

Til § 128

Det foreslås, at sekretariatsfunktionen for bygningsforbedringsudvalget varetages af den kommunale forvaltning.

Til § 129

Boligministeren fastsætter de nærmere regler for udvalgets organisation og virksomhed, godtgørelse af udgifter m.v. samt regnskabsaflæggelse og revision.

Med henblik på, at gøre kommunernes etablering af bygningsforbedringsudvalgene så nem og smidig som mulig, er det hensigten at fastsætte standardvedtægter for udvalgets organisation m.v. Det er endvidere hensigten, at udarbejde standardformularer til lånetilbud samt standardpantebreve, således at den kommunale sekretariatsfunktion i videst muligt omfang vil kunne ekspedere lånesagerne uden at gøre brug af advokatbistand.

For så vidt angår nærmere bestemmelser om regnskab og revision af udvalget, er det hensigten at lade de principper, som gælder for bygningsfornyelsen i øvrigt, finde tilsvarende anvendelse.

Til § 130

Bygningsforbedringsudvalgets bidrag består af midler fra private bidragydere, fra kommunen og fra staten.

De midler som kommunalbestyrelsen beslutter at stille til rådighed for udvalget afsættes på kommunens årsbudget. Der vil være mulighed for, at den kommunale bevilling afsættes som en flerårig rammebevilling, der omfatter udgifter til den kommunale del af støtten samt indtægter fra tilbagebetalte støttelån.

De finansielle aktiviteter, der er knyttet til bygningsforbedringsudvalget vil således følge de kommunale bevillingsregler, der er fastsat med hjemmel i den kommunale styrelseslov samt reglerne for kommunernes budget og regnskabsvæsen, der er fastsat i »Budget- og regnskabssystemet for kommuner og amtskommuner«, ligeledes med hjemmel i den kommunale styrelseslov.

Som private bidrag betragtes alle bidrag med undtagelse af midler som stillkes til rådighed for udvalget af kommunen og staten. I kommuner, hvor der hidtil har eksisteret bevaringsfonde, sprosseskasser el. lign. og hvor kommunalbestyrelsen ønsker at etablere bygningsforbedringsudvalg efter denne lov, kan bygningsforbedringsudvalget således lade bidrag fra disse ordninger indgå som private bidrag til udvalgets virksomhed.

Det er hensigten, at midlerne løbende skal anvendes til formålet, hvilket betyder, at der ikke bør ske en egentlig »opsparing« af ydede private bidrag. I overensstemmelse hermed ydes såvel kommunens som statens del af midlerne til udvalgets virksomhed løbende i forbindelse med udbetaling af støtten.

Private bidragydere vil kunne stille betingelser til anvendelse af bidraget, i det omfang udvalget kan imødekomme betingelsen. Er udvalget imidlertid af den opfattelse, at stillede betingelser fra en bidragyder har en sådan karakter, at opfyldelse ikke eller kun vanskeligt kan efterleves, må udvalget give afkald på bidraget.

Det foreslås, at private bidragydere ikke skal kunne stille krav om, at netop deres bidrag anvendes som den private del af støttebeløbet til egen ejendom.

Til § 131

Det foreslås at såvel kommunens som statens del af den ydede støtte, belaster kommunens investeringsramme jf. § 91

Efter forslaget er det kommunalbestyrelsens afgørelse, hvor stor en del af kommunens årlige investeringsramme til bygningsfornyelse jf. § 91, der kan stilles til rådighed for udvalget.

Til § 132

Ansøgning om støtte fra udvalget sker ved ejerens fremsendelse af projekt til udvalget.

Til § 133

I henhold til forslaget er det udvalget alene, der træffer beslutning om hvorvidt, der kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes udvalget, der fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver udvalget mulighed for, at afpasse støtteniveauet efter den enkelte ejers mulighed for egenfinansiering. Størrelsen af støtten vil således kunne fastsættes netop på det niveau, der motiverer ejeren til at gennemføre projektet.

Forslaget indebærer endvidere, at udvalget som vilkår for støtte kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige krav. Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til vinduer, døre m.v., anvendelse af særlige renoveringsmetoder o. lign.

Udvalget kan endvidere stille betingelser om fri-ster for arbejderne gennemførelse.

Til § 134

Støtten ydes som rente- og afdragsfrie lån til ejeren. Lånet sikres ved tinglyst pant i den faste ejendom.

Udgifter i forbindelse med optagelse af lånet kan indgå i de støtteberettigede udgifter. Udvalget træffer afgørelse herom.

Efter de gældende skatteregler er beløb, der udlånes rente- og afdragsfrit skattepligtige, for så vidt angår den sparede renteutgift. I lighed med anden støtte ydet efter denne lov, er det hensigten, at lade den sparede renteutgift være indkomstskattefri for ejendoms ejeren. Der vil herom blive fremsat forslag om ændring af ligningsloven.

Til § 135

Med henblik på at inddrage privat kapital i byfornyelsen, foreslås det, at det enkelte støttebeløb – det rente- og afdragsfrie lån – skal være sammensat af private, kommunale og statslige midler, således at den private del udgør mindst en trediedel af lånets størrelse, mens resten af beløbet består af lige dele statslige og kommunale midler.

Til § 136

Lånet forfalder til fuld og hel indfrielse ved ejerskifte samt, hvis der sker misligholdelse af de for lånet stillede vilkår.

Uanset reglen om lånets forfald ved ejerskifte eller misligholdelse har udvalget mulighed for, når særlige forhold taler herfor, at beslutte, at det rente- og afdragsfrie lån helt eller delvis kan forblive indestående i ejendommen. Da denne bestemmelse principielt er i modstrid med ordningens grundtanke, nemlig at midlerne i kraft af lånenes tilbagebetaling løbende har mulighed for at blive genudnyttet, skal den opfattes som en absolut undtagelsesmulighed, der kun bør anvendes med henblik på at afværge en alvorlig økonomisk situation for ejeren som følge af forhold, denne ikke kan lastes for. Der tænkes særligt på den situation, hvor udviklingen i ejendomspriserne i perioden fra lånet er ydet til afhændelsen af ejendommen bevirker, at ejeren vil blive påført et urimeligt stort tab, såfremt lånet forfalder. Da forslaget giver udvalget mulighed for at beslutte, at kun en del af lånet forbliver indestående, bør sådanne overvejelser altid indgå i udvalgets vurdering.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen at tilbagebetalte lån, som efter kommunalbestyrelsens beslutning i sin helhed stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalget opfylder betingelsen i § 135 om sammensætningen - minimum en trediedel private

midler, og resten af beløbet lige dele statslige og kommunale midler. Dette betyder, at sådanne beløb umiddelbart kan genuddeles, ligesom den kommunale og statslige del ikke fragår kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse i forbindelse med genuddelingen.

Til § 137

I overensstemmelse med tanken om at de midler der stilles til rådighed for bygningsforbedringsudvalget løbende skal »ud at arbejde«, foreslås det, at de kommunale og statslige midler kommer til udbetaling, efterhånden som støtten udbetales. Dette betyder endvidere, at de offentlige midler først trækker på kommunens investeringsramme til bygningsfornyelse ved udbetalingen. Kommunalbestyrelsen afholder udgiften til støtten i takt med udbetalingen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af det beløb, der hidrører fra private bidragydere.

Til § 138

Det foreslås med denne bestemmelse, at ejere af private udlejningsejendomme ikke skal kunne beregne lejeforhøjelse for gennemførte forbedringsarbejder, hvis disse arbejder er finansieret med rente- og afdragsfrie lån bevilget af bygningsforbedringsudvalget. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at hvis der gennemføres foranstaltninger som både omfatter forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, så skal det rente- og afdragsfrie lån ved beregning af lejeforhøjelsen forlods fratrækkes forbedringsdelen. Reglen sikrer således, at ejeren ikke opnår overdækning af sine udgifter.

Ved ejerskifte, når det støttede lån forfalder, vil ejeren kunne beregne lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler til den del af udgiften, der vedrørte forbedringsarbejderne.

Til § 139

Bestemmelsen fastslår, at udgifter til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, der er finansieret med rente- og afdragsfrie lån bevilget af bygningsforbedringsudvalget ikke kan debiteres ejendommens vedligeholdelses- eller forbedringskonto, såfremt der skulle være mulighed herfor. Dette gælder såvel ejendomme omfattet af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene som lov om almene boliger mv.

Til § 140

Det foreslås, at udvalgets afgørelser er endelige, og således ikke kan indklages for kommunalbestyrelsen eller anden administrativ myndighed. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, at udvalget overholder den bevilling, som er stillet til rådighed.

Til § 141

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at nedlægge bygningsforbedringsudvalget.

Lån fordeles efterhånden som de tilbagebetaltes således, at statens del tilfalder staten, den kommunale del tilfalder kommunen mens den private del tilfalder kommunen til byfornyelsesformål i kommunen efter kommunalbestyrelsens beslutning.

Kapitel 7

Erstatningsboliger m.v.

Til kapitel 7

Kapitlet svarer til kapitel IV i den gældende lov, som dog er blevet redaktionelt omstruktureret, således at bestemmelser om samme emne er blevet samlet i afsnit.

Til § 142

Bestemmelsen svarer til § 36 i den gældende lov. Det er nu udtrykkeligt præciseret, at de opsigelser, bestemmelsen omhandler, ikke er opsigelser efter lejeloven, men at der i byfornyelsesloven er en selvstændig adgang til opsigelse af lejemål. Opsigelsesadgangen har sammenhæng med den nye regel, der foreslås som stk. 1, om, at kommunen skal give ejeren meddelelse om tidspunktet for, hvornår lejemålene skal fraflyttes. Dette vil give kommunen bedre mulighed for at planlægge, hvornår de enkelte ejendomme skal fraflyttes.

Til § 143

Bestemmelsen svarer til § 39 i den gældende lov.

Til § 144

Bestemmelsen afløser § 38 i den gældende lov, som dog foreslås forenklet ved, at de tidligere bestemmelser om, hvornår kommunens pligt til genhusning indtræder, udgår. Denne pligt følger herefter husstandens ret til at få anvist en erstatningsbolig.

I stk. 1 foreslås det angivet udtrykkeligt i loven, hvilke husstande, der har ret til en erstatningsbolig.

Den beløbsregulering, der omtales i stk. 2, foreslås fastsat i overensstemmelse med forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (L113).

For nybyggeri som led i byfornyelse foreslås indsat i stk. 3 en ny regel om, at beboerne fra den ejendom, der blev nedrevet, har fortrinsret til en lejlighed i nybyggeriet, dog kun ved den første udlejning af nybyggeriet. Dette svarer til fortrinsretten til lejligheder i ombyggede ejendomme, der overtages af kommunen, jf. § 16. Derimod har genhusningsberettigede husstande kun fortrinsret til en lejlighed i samme eller tilstødende boligkvarter, jf. § 143, stk. 3, 1. pkt.

Det har været antaget i praksis og følger også indirekte af gældende lovs § 38, stk. 4, at en husstand har en ret til at sige nej til en tilbudt erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet. Dette foreslås udtrykkeligt lovfæstet som stk. 5 i § 144. Endvidere foreslås, at i tilfælde af uenighed om, hvorvidt en tilbudt erstatningsbolig er passende, skal spørgsmålet indbringes for byfornylsesnævnet, jf. stk. 8 i § 144.

Til § 145

Bestemmelsen omhandler midlertidig genhusning og svarer til §§ 44-44a i den gældende lov. Der har i praksis vist sig behov for, i særlige tilfælde, at forlænge 6-måneders fristen for midlertidig genhusning. Der foreslås derfor som 2. pkt. i stk. 1 indsat en mulighed for en sådan forlængelse, dog kun til max. 12 måneder, og kun hvis husstanden er indforstået.

Til § 146

Denne bestemmelse om fremskaffelse af erstatningsboliger svarer til § 42 i gældende lov, som dog foreslås udvidet til også at omfatte midlertidige erstatningsboliger efter § 145.

Som stk. 3 foreslås indsat en ny bestemmelse om, at kommunen kan pålægge ejere af private udlejningsejendomme, der modtager støtte til bygningsfornyelse, at de skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunen. Bestemmelsen omfatter både ombyggede ejendomme og nybyggeri, der finansieres efter byfornylsesloven. Det findes rimeligt, at der kan pålægges en sådan forpligtelse som en modydelse til den offentlige støtte. Det foreslås, at denne forpligtelse kan pålægges, så længe der modtages støtte, samt at kommunen kan anvende disse lejligheder ikke blot til genhusning, men mere generelt til løsning af boligsociale behov i kommunen. Dette svarer til, hvad der efter loven om almene boliger gælder for ledige almene boliger.

Ved den første udlejning er det ikke blot hver 4., men alle lejligheder, der skal stilles til rådighed, jf. stk. 6 (der svarer til gældende lov), hvorefter lejlighederne i ombyggede ejendomme ved den første udlejning skal stilles til rådighed som erstatningsboliger. Det foreslås, at nybyggeri som led i byfornyelse tilføjes i stk. 6, således at også lejligheder i det nybyggeri, der opføres af almene boligorganisationer eller private bygherrer, skal stilles til rådighed ved den første udlejning, dels som erstatningsboliger, dels til de beboere fra den nedrevne ejendom, der udnytter deres fortrinsret efter § 144 stk. 3, 2. pkt.

Til § 147

Bestemmelsen svarer til § 43 i den gældende lov.

Til § 148

Bestemmelsen svarer til § 57, stk. 3, i den gældende lovs kapitel VII om offentlig støtte. Bestemmelsen hører mere naturligt hjemme i kapitlet om erstatningsboliger.

Til §§ 149-151

I disse bestemmelser om økonomisk støtte i forbindelse med fraflytning, er der ikke foreslået nogle ændringer i forhold til gældende lov.

Til § 152

En erhvervsvirksomhed kan komme ud for et driftstab, hvis den må ligge stille, mens ombygning foregår. Der har i praksis vist sig behov for at kunne yde en godtgørelse for et sådant driftstab. Dette foreslås nu lovfæstet.

Til §§ 153-155

I disse bestemmelser om økonomisk støtte i forbindelse med fraflytning m.v., er der ikke foreslået nogle ændringer i forhold til gældende lov.

Til § 156

Bestemmelser om klage findes i den gældende lov under flere af bestemmelserne i kapitlet. For overskuelighedens skyld foreslås bestemmelserne samlet i én paragraf.

Til § 157

Da aftalt boligforbedring (tidligere privat byfornyelse) nu er et kapitel i loven, er den omfattet af bestemmelserne i kapitel 7 om kommunal anvisning og fremskaffelse af erstatningsboliger. Der er dog nogle

bestemmelser, f.eks. dem, der vedrører erhverv, som ikke er relevante ved aftalt boligforbedring. Hvilke bestemmelser, der finder tilsvarende anvendelse, er nærmere opregnet i den foreslåede bestemmelse.

Kapitel 8

Fremgangsmåden ved ekspropriation m.v.

Til kapitel 8

Kapitlet svarer til kapitel VI i den gældende lov med nogle redaktionelle ændringer og konsekvensrettelser.

Bestemmelserne om klage er nu placeret sidst i kapitlet som §§ 162-164.

Kapitel 9

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

Til § 165

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 70, idet der dog er foretaget enkelte sproglige omformuleringer.

Dog foreslås en ny bestemmelse i stk. 3 nr. 5, om at beboelses- og opholdsrum skal have et tilfredsstillende indeklima. Bestemmelsen indeholder ingen realitetsændring, men det præciseres, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal være opmærksom på, om indeklimaet er tilfredsstillende. Baggrunden for præciseringen er, at man i visse forholdsvis nyere bygninger har konstateret tiltagende sundhedsproblemer på grund af dårlige indeklimaforhold. Vurderer kommunalbestyrelsen således, at indeklimaet i boliger eller opholdsrum kan medføre sundhedsfare for personer, der opholder sig der, kan kommunalbestyrelsen efter reglerne i dette kapitel påbyde foranstaltninger til afhjælpning af faren. Hvis der er tale om ulovlige forhold efter anden lovgivning, skal disse forhold dog behandles efter den lovgivning, som de er i strid med, og af den myndighed, som varetager den pågældende lovgivning. Dette svarer ligeledes til gældende regler.

Til §§ 166,169,170 og 171

Bestemmelserne svarer til gældende lovs §§ 72, 74 a, 75, og 75 a, idet der dog er foretaget enkelte sproglige omformuleringer samt nødvendige konsekvensrettelser.

Til § 167

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 73. Dog er stk. 10 udgået, idet der ved ændring af vurderingsloven (lov nr. 378 af 18. maj 1994) med virkning fra 1. januar 1998 er indført årlige almindelige vurderinger af alle ejendomme.

Til § 168

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 74, idet det dog i stk. 4 foreslås, at der i tilskuddet efter § 161 skal ske fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen. Forslaget har baggrund i en sag, som har været rejst hos taksationsmyndighederne samt landsretten. I sagen fik ejeren ikke tilkendt erstatning efter gældende lovs § 55, idet de økonomiske fordele ved nedrivning af ejendommen var større end tabet. Alligevel fik ejeren i alle instanser tilkendt fuldt tilskud efter gældende lovs § 56, d.v.s. forskellen mellem erstatningen efter § 55 og værdien af ejendommen før kondemneringen, hvorved ejeren opnåede en økonomisk gevinst ved nedrivning af ejendommen. Forslaget medfører, at ejer af en ejendom, der påbydes nedrevet, fremover vil modtage et efter omstændighederne rimeligt tilskud, idet det samtidig forhindres, at ejeren opnår en økonomisk gevinst ved nedrivningen.

Til §§ 172 og 173

Bestemmelserne svarer til gældende lovs §§ 71 og 76.

Kapitel 10

Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse

Til § 174

Det foreslås, at nybyggeri efter kap. 3 gennemføres med offentlig støtte i henhold til reglerne i kap. 4 omfattes af fondens dækningsområde.

Som konsekvens af, at nybyggeri foreslås medtaget under fondens dækningsområde, tilføjes i stk. 5 de særlige regler i lov om almene boliger om skæringsdagen for arbejdernes aflevering i private andelsboliger.

Det foreslås, at den gældende lovs bemyndigelsesbestemmelser i §§ 69 a, stk. 6, 69 b, stk. 10, 69 c, stk. 4 og 69 e, stk. 4 samles i stk. 6 og 7. Regler, som bliver udstedt i medfør af bestemmelserne, vil erstatte gældende regler om samme emne.

I øvrigt svarer bestemmelsen til gældende lovs § 69 a.

Til § 175

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 69 b, idet der dog foreslås en skærpelse af bygningssejers pligt til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner samt af sanktionsforanstaltningerne overfor bygningssejeren ved manglende overholdelse af planerne.

Det foreslås i stk. 3, at ejeren skal udarbejde og følge en plan for drift og vedligeholdelse for hele den ombyggede bygning samt friarealer. Endvidere skal drifts- og vedligeholdelsesplanen revideres hvert 5. år, så længe der udbetales offentlig støtte til ejendommen, således at der løbende tages stilling til ejendommens vedligeholdelsestilstand. Alle drifts- og vedligeholdelsesplaner skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at de overholdes. Den enkelte kommunalbestyrelse tilrettelægger selv omfanget af tilsynsvirksomheden inden for almindelige forvaltningsmæssige rammer. Kommunalbestyrelsen har i lighed med staten interesse i, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne overholdes, idet den investering, som er foretaget via offentlig støtte til ombygning af ejendommen, derved sikres bedre.

I stk. 4 foreslås, at kommunalbestyrelsen får pligt til indbringe spørgsmål for byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om ejerens overtrædelse af drifts- og vedligeholdelsesplanerne, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes.

I gældende lov er der hjemmel for huslejenævnet/byfornyelsesnævnet ved ejerens manglende overholdelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen til at pålægge ejeren at lade bestemte arbejder udføre inden en bestemt frist. Nævnets sanktionsmuligheder foreslås udvidet, således at de sanktionsmuligheder, som er i § 22, stk. 3, i lov om midlertidig boligregulering, finder tilsvarende anvendelse. Dette forslag vil medføre, at byfornyelsesnævnet/huslejenævnet desuden vil kunne beslutte at nedsætte lejen, indtil drifts- og vedligeholdelsesplanerne igen følges, eller Grundejernes Investeringsfond beslutter at lade arbejderne udføre på ejers regning, eller nævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejers vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, som forudsættes konsekvensændret.

Det foreslås i stk. 6, at fonden kan opdele eftersynet i to eftersyn. Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring til lov om almene boliger mv. Forslaget er dog udformet således, at det ændrede eftersyn først vil blive gennemført efter meddelelse fra Byggeskade-fonden.

Til § 176

Stk. 2 foreslås ændret til, at landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger indstiller medlemmer til fonden. Forslaget skal sikre, at medlemmet repræsenterer en landsomfattende organisation.

Endvidere er bestemmelsen i stk. 5, 2. pkt. ny. Der henvises til bemærkninger til § 174, stk. 5.

Herudover svarer bestemmelsen til den gældende lovs § 69 c.

Til § 177

Det foreslås, at for nybyggeri omfattet af Byggeskade-fonden fastsættes bidraget til 1 pct.

Som en konsekvens af forslaget i § 59, hvorefter bidrag til Byggeskade-fonden indgår i ombygningstabet, der i henhold til § 62 finansieres med langfristede indeksslån, foreslås, at bidrag til fonden indbetales af bygherren. Som konsekvens af dette forslag foreslås det endvidere i stk. 4, at der påløber renter ved forsinket indbetaling af bidrag fra bygherren. Herudover svarer bestemmelsen til gældende lovs § 69 d.

Til § 178

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 69 e.

Til § 179

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 69 f.

Kapitel 11

Midlertidige boliger til unge

Til kapitel 11

Kapitlet svarer til kapitel VIII a i den gældende lov. Det foreslås dog, at en bestemmelse i § 76 b, 1. pkt., om, at staten i finansåret 1987 indskyder 5 mill. kr. i fonden, udgår. Denne ændring er redaktionel, idet bestemmelsen kun vedrørte finansåret 1987.

Som det er anført i § 180, stk. 1, og § 184 har denne ordning med fremskaffelse af boliger til unge karakter af en forsøgsordning. Det foreslås, at bestemmelserne forbliver i loven, men at det tages op til overvejelse, om ordningen skal fortsætte. Det er nærmere anført i § 25 i bekendtgørelse nr. 809 af 6.9.1996, at boligministeren vil foretage en evaluering af erfaringerne med denne ordning og inden udgangen af 1998 tage stilling til, om forsøgsordningen skal op-høre eller gøres permanent.

F. t. l. om byfornyelse

Kapitel 12

*Byfornyelsesnævn**Til kapitel 12*

Bestemmelserne svarer til gældende lovs §§ 77-84, idet der dog er foretaget nødvendige konsekvensrettelser. Det skal bemærkes, at regler, som bliver udstedt i medfør af den foreslåede § 189, vil erstatte gældende regler om samme emne.

Kapitel 13

*Byfornyelsesselskaber**Til kapitel 13*

Kapitlet svarer til kapitel V i den gældende lov. Bestemmelserne er redaktionelt omstrukturerede, så at bestemmelser om byfornyelsesselskabernes arbejdsopgaver er samlet i § 194 og bestemmelser om deres organisation i § 195.

Kapitel 14

*Forskellige bestemmelser**Til § 196*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 85, stk. 1 og 2.

Til § 197

Stk. 1 svarer til den gældende lovs § 85, stk. 3. Stk. 2 svarer til den gældende lovs § 58 a, stk. 3 samt § 13 d, stk. 6 i lov om privat byfornyelse. Stk. 3 og 5-7 svarer til den gældende lovs § 85, stk. 4-7 samt § 13 d, stk. 7-9 i lov om privat byfornyelse.

Det foreslås som stk. 4 at indsætte en udtrykkelig hjemmel til, at Hypotekbanken af praktisk administrative grunde kan udbetale den fulde offentlige støtte til realkreditinstituttet. Den kommunale andel af den offentlige støtte opkræves efterfølgende hos kommunen.

Vedrørende stk. 7 om boligministerens bemyndigelse til at fastsætte nærmere bestemmelser om regnskabsaflæggelse og revision, vil det gældende princip om forvaltningsrevision af sager omfattet af byfornyelsesloven blive bibeholdt. Der vil således blive fastsat bestemmelser om, at det ved revisionen efterprøves, om de af kommunalbestyrelsen truffene beslutninger er i overensstemmelse med loven. Endvidere skal det efterprøves om regnskabet er rigtigt, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, herunder ombygningsudgifter og afholdte kommunale udgifter, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt

indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Endelig skal der foretages en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet og de kommunale udgifter. Ved udførelsen af revisionen vil der endvidere blive stillet krav om, at revisionen efterprøves, om kommunens forretningsgang og sagsbehandling indenfor de berørte områder, herunder evt. anvendelse af edb-systemer, er hensigtsmæssig og betryggende.

Til § 198

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 85 a samt § 13 e i lov om privat byfornyelse.

Til §§ 199-202

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 86-89.

Til § 203

Det foreslås i stk. 1, at den nye lov skal træde i kraft pr. 1. januar 1998. Dette vil give byfornyelsens parter tid til at indrette sig efter de nye regler og at begynde at planlægge anvendelsen af de nye byfornyelsesinstrumenter, der er indeholdt i den nye lov.

Samtidigt ophæves lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om privat byfornyelse, jf. stk. 2. Det afgørende skæringstidspunkt for anvendelsen af førstnævnte lov bliver, om kommunen inden den 1. januar 1998 har truffet en beslutning efter loven og derefter fået en bindende tilsagnsramme inden et halvt år derefter, jf. stk. 3, 2. pkt. For beslutninger efter lovens kapitel om kondemnering bliver det afgørende tidspunkt den 1. januar 1998, jf. stk. 3, 1. pkt. Skæringstidspunkterne for loven om privat byfornyelse er nærmere anført i det foreslåede stk. 5, som omtales nedenfor.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, 1. pkt., indebærer, at nogle af overgangsreglerne i lov om byfornyelse og boligforbedring opretholdes. Bestemmelserne vedrører den tidligere boligtilsyns- og saneringslovgivning, og en videreførelse af bestemmelserne vil gøre det muligt at færdiggøre sager efter denne tidligere lovgivning. Boligministeren kan endvidere fastsætte en endelig frist for afslutning af saneringsplaner og berigtigelse af endelige saneringsregnskaber, herunder regler om nedsættelse eller bortfald af statsstøtten, hvis disse frister overskrides. Boligministeriet forventer i denne forbindelse, at saneringer fysisk vil være afsluttet inden udgangen af 1998. Såfremt dette ikke viser sig at være tilfældet,

vil Boligministeriet overveje at fastsætte en endelig frist for afslutning af saneringsplanerne.

Som stk. 4 foreslås, at lovforslagets bestemmelser om omprioritering også kan anvendes på lån, der er ydet efter lov om sanering og lov om byfornyelse og boligforbedring.

Det foreslås endvidere i stk. 5, at for ansøgere, der senest den 31. december 1997 har ansøgt om reservation af investeringsrammeplads eller registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne (dvs. i beboede private udlejningsejendomme) eller som har ansøgt om reservation af investeringsrammeplads eller om tilsagn om tilskud (tomme beboelsesejendomme samt omdannelse af ledigt erhverv til beboelse), skal ansøgningerne fortsat behandles efter de hidtil gældende regler og indenfor de indtil udgangen af 1997 afsatte investeringsrammer. Dette indebærer f.eks., at når det private byfornyelsesprojekt er gennemført (efter udgangen af 1997) og ansøgningen om udbeta-

ling af tilskud er godkendt af Bygge- og Boligstyrelsen (på grundlag af de indtil udgangen af 1997 gældende regler), vil tilskuddet (som hidtil) blive udbetalt kvartalsvis bagud i de efterfølgende 15 år. Samtidig foreslås, at for ansøgere, der senest den 31. december 1995 enten har registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne (dvs. i beboede private udlejningsejendomme) eller som har ansøgt om tilsagn om tilskud (øvrige boligkategorier), skal ansøgningerne fortsat behandles efter de hidtil gældende regler og indenfor de indtil udgangen af 1995 afsatte investeringsrammer. Dette indebærer f.eks., at når det private byfornyelsesprojekt er gennemført (efter udgangen af 1995) og ansøgningen om udbetaling af tilskud er godkendt af Bygge- og Boligstyrelsen (på grundlag af de indtil udgangen af 1995 gældende regler), vil tilskuddet (som hidtil) blive udbetalt kvartalsvis bagud i de efterfølgende 15 år.

Skriftlig fremsættelse (19. marts 1997)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Jeg tillader mig herved for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om byfornyelse.
(Lovforslag nr. L 197).

Forslag til lov om byfornyelse foreslås at afløse den nuværende lov om byfornyelse og boligforbedring, der trådte i kraft den 1. januar 1983. Tidspunktet for forslagens fremsættelse skal ses i lyset af forslagens meget omfattende karakter. Regeringens målsætning med forslaget til ny byfornyleslov er at give mulighed for, at byfornyelsen kommer til at fungere som et af fremtidens centrale redskaber, der kan anvendes af kommunerne til planlægning og gennemførelse af en bred helhedsorienteret bypolitik. Som et led heri omfatter forslaget flere byfornylesinstrumenter, som kommunerne kan vælge at anvende enkeltvis eller i et samspil, som passer til den enkelte kommunes prioriteringer.

Lovforslaget indebærer således, at den byfornylesmæssige praksis efter kommunens beslutning kan udvides fra de traditionelle utidssvarende byområder og utidssvarende beboelsesbygninger til andre bypolitiske løsninger i f.eks. andre belastede bebyggelser og blandede bolig- og erhvervsområder. Med forslaget udgør byfornylesloven endvidere et led i den fortsatte decentralisering og sikrer kommunerne de nødvendige instrumenter til at træffe beslutning om lokale forhold. Samtidig præciseres kommunernes ansvar for, at reglerne anvendes efter deres hensigt.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. *Ny formålsbestemmelse.* Det er en målsætning at skabe et system, der er bedre end det nuværende til at sikre både det kvalitetsmæssige, det sociale og det byarkitektoniske i sammenhæng med de økonomiske ressourcer, der er til rådighed. Det foreslås, at

kommunerne, der selv skal kunne bestemme hvilke typer af arbejder, de ønsker at støtte og hvilket støtteniveau, de vil benytte, i endnu højere grad end efter de gældende regler får ansvaret for at tilrettelægge byfornylespolitikken gennem den vifte af støtteordninger, som forslaget lægger op til.

2. *Helhedsorienteret byfornyelse.* I takt med, at antallet af utidssvarende boliger er bragt ned, har der vist sig et stigende behov for en ny type byfornyelse. Det foreslås på den baggrund, for at byfornyelsen kan blive et centralt instrument i bypolitikken, at kommunen på baggrund af et udarbejdet byfornylesprogram, der skal være handlingsorienteret og tværsektorielt, kan træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse med henblik på at iværksætte en række tiltag inden for forskellige sektorer. Udgangspunktet for den helhedsorienterede beslutning er kommunens vurdering af, om området har behov for en koordineret og integreret indsats. Det foreslås, at der ud af den årlige byfornylesramme på finansloven afsættes en årlig investeringsramme til gennemførelse af helhedsorienteret byfornyelse, der i årene 1998 og 1999 forudsættes at være på hhv. 100 og 125 mill. kr. Fra år 2000 og følgende år forudsættes en ramme på 150 mill. kr. Med henblik på at sikre, at den helhedsorienterede byfornyelse i væsentligt omfang anvendes i traditionelle byfornylesområder, foreslås det, at der maksimalt kan anvendes en tredjedel af rammen til beslutninger, hvori der ikke indgår bygningsfornyelse af betydning.

3. *Forenkling af beslutningsstrukturen og indhold.* Det foreslås, at loven forenkles ved, at sondringen mellem byfornyles- og boligforbedringsbeslutninger ophæves, således at der kun opereres med en forenklet beslutningstype – bygningsfornyelse – som kommunerne både kan anvende på område og

bygningsniveau. Det foreslås tillige at ophæve detailreguleringen af hvilke istandsættelsesarbejder, der kan meddeles støtte til. Den ophævede afgrænsning af, hvornår en ejendom er tidssvarende erstattes ikke af en ny afgrænsning, bortset fra at i ejendomme med beboelse skal beboelsen være væsentligt nedslidt. Endvidere foreslås en prioriteringsregel, der går ud på, at kommunen inden for sin investeringsramme i almindelighed først skal søge gennemført bygningsfornyelse af de boliger, der er mest nedslidte. Forslaget indeholder endvidere den generelle begrænsning, at byfornyelsesloven ikke skal kunne anvendes på bygninger, der er opført inden for de sidste 25 år. Forslaget indebærer således et krav om, at ejendomme med beboelse både skal være ældre end 25 år og være væsentligt nedslidt. Endvidere foreslås det at indføre en bagatelgrænse, således at der ikke kan opnås støtte til ombygninger, hvor omkostningerne udgør mindre end 1.000 kr. pr. kvm.

4. *Beboerdeltagelse.* Det er en overordnet målsætning i forbindelse med forslaget om en forenklet beslutningsstruktur ved bygningsfornyelse at fremme en aktiv og forpligtende beboerdeltagelse, der sikrer en mere reel beboerindflydelse. Det foreslås på den baggrund, at kommunen, hvis ejeren og et flertal af lejerne er enige, straks skal kunne træffe beslutning om bygningsfornyelse og friarealforbedring. Endvidere vil beboerne få bedre mulighed for at blive kvalificerede "medspillere" i forhold til kommune og ejer ved forslaget om, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektet i de tilfælde, hvor ejeren vælger at følge kommunens opfordring om at udarbejde et projekt. Det foreslås endvidere, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, indgår dokumenterede udgifter hertil som støtteberettiget udgift.

5. *Støttebestemmelser, herunder forhandlet finansiering.* Det foreslås som noget nyt, at kommunerne ved beslutninger om bygningsfornyelse altid skal forhandle finansieringen med ejeren, inden tilsagn om støtte, således at der ikke – som i dag – automatisk skal gives fuld offentlig støtte til den del af den samlede ombygningsudgift, som er tabsgivende. Det foreslås derfor, at kommunen skal have mulighed for at indgå aftale med ejeren om, at den tabsgivende ombyg-

ningsudgift helt eller delvist skal finansieres uden støtte, da ejendomsejeren som udgangspunkt selv bør afholde en del af tabet, som skyldes en manglende vedligeholdelsesindsats. Det forhold, at en del af de tabsgivende arbejder gennemføres uden støtte, medfører ikke, at der kan opkræves højere leje end ved støtteberettigede arbejder. Med henblik på i højere grad at inddrage privat kapital i byfornyelsen foreslås det, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der finansierer byfornyelsen med egne midler, skal have mulighed for at opnå offentlig støtte til opførelse af nybyggeri. Det er forudsat, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der opfører nybyggeri, både skal kunne opnå offentlig støtte til den værdiforøgende investering efter byfornyelsesloven og fritagelse for realrenteafgift. På grund af muligheden for fritagelse for realrenteafgift foreslås det dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab.

6. *Sikring af byfornyelsesinvesteringen.* Det foreslås ved beslutninger om bygningsfornyelse, da det er rimeligt at stille krav om sikring af den offentlige investering, når det offentlige har dækket et ombygningstab, at de gældende regler om drifts- og vedligeholdelsesplan for den ombyggede del af en ejendom følges op med krav om en drifts- og vedligeholdelsesplan for hele bygningen samt friarealer, som hvert 5. år revideres, således at der løbende tages stilling til vedligeholdelsestilstanden. Det foreslås, at kommunen påser planernes overholdelse, og at den får pligt til at indbringe manglende overholdelse af planerne for byfornyelsesnævn/huslejenævn.

7. *Nybyggeri.* Det foreslås som et integreret led i byfornyelsen at give mulighed for at opføre nybyggeri, der principielt forbeholdes huludfyldninger, med henblik på at modvirke, at der gennemføres meget dyre ombygninger, hvor det efter en samlet økonomisk kvalitetsmæssig og arkitektonisk vurdering ville være mere hensigtsmæssigt at nedrive en bestående bygning og erstatte denne med nybyggeri. Med henblik på at sikre den størst mulige variation og kvalitet i nybyggeriet foreslås det, at nybyggeriet skal kunne opføres af såvel almene boligorganisationer som private bygherrer, herunder realrenteafgiftspligtige institutioner. Nybyggeri skal også kunne opføres som pri-

vate andelsboliger. Det skal være frivilligt for kommunen, som den vil benytte denne mulighed. Det foreslås at fastsætte en nedre grænse på ca. 9.000 kr. på kvm. i hovedstadsområdet og i øvrigt med en geografisk graduering svarende til rammebeløbet for det almene byggeri. Finansieringen af nybyggeriet sker efter byfornyelseslovens regler. Nybyggeriet foreslås omfattet af reglerne om vejledende rammebeløb. Ved overskridelse af rammebeløbet (inkl. infill-tillæg) i forbindelse med opførelse af almene boliger og private andelsboliger, må kommune selv betale den fulde offentlige støtte til det overskydende beløb. Ved privat udlejningsbyggeri skal der ikke kunne ydes offentlig støtte til overskridelsen.

8. *Aftalt boligforbedring.* Det foreslås, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og i ændret form indarbejdes i lovforslaget som et kapitel om aftalt boligforbedring, som den frivillige ordning foreslås omdøbt til, med henblik på i langt højere grad at synliggøre den private byfornyelse som et af flere instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til løsning af sit samlede byfornyelsesbehov. Som led i indpasningen foreslås det, at anvendelsesområdet for aftalt boligforbedring udvides til igen at omfatte ustøttede private andelsboliger. Af forenklingsgrunde foreslås positivlisten afskaffet. Dog foreslås det for at sikre en fornuftig økonomisk balance for både udlejer og lejere, at der fastsættes et maksimum på 20 pct. for de udvendige vedligeholdelsesarbejders andel i det samlede projekt.
9. *Bygningsforbedringsudvalg.* Det foreslås at give kommunerne mulighed for at benytte en administrativ ubureaukratisk støttemodel med henblik på at sikre bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, forsamlingshuse o.l. i landsbyer og landdistrikter samt fredede og bevaringsværdige bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, en mere smidig og målrettet mulighed for at opnå støtte til fortrinsvis udvendig istandsættelse af beboelsejendomme.

Det foreslås således, at kommuner kan oprette et kommunalt bygningsforbedringsudvalg. Støtten ydes i form af rente- og afdragsfrie lån, som forfalder ved ejerskifte. Bygningsforbedringsudvalgets støttemidler stilles til rådighed af staten, kommunen og private.

Diverse ændringer. Kapitlet i den gældende lov om erstatningsboliger er omstruktureret og til dels omskrevet for at gøre det mere overskueligt. For nybyggeri som led i byfornyelsen foreslås det, at beboerne fra den nedrevne ejendom ved den første udlejning får fortrinsret til en lejlighed i nybyggeriet, samt at genhusede ligeledes ved den første udlejning kan få anvist en lejlighed i nybyggeriet. Endvidere foreslås en ny anvisningsregel, der både omfatter ombyggede ejendomme og nybyggeri, at kommunen kan bestemme, at ejere af private udlejningsjendomme, der modtager støtte, skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed til kommunen.

Forslaget skønnes at være udgiftsneutralt i forhold til de samlede offentlige udgifter i 1998. I de følgende år skønnes forslaget at medføre offentlige mindreudgifter på knap 11 mill. kr. i 1999, knap 13½ mill. kr. i 2000, samt godt 10 mill. kr. i 2001. Staten vil få merudgifter på knap 2½ mill. kr. i 1998. I de følgende år vil staten få mindreudgifter. Mindreudgifterne udgør ca. 7½ mill. kr. i 1999, knap 22 mill. kr. i 2000 og godt 35½ mill. kr. i 2001. Kommunerne vil få mindreudgifter på knap 2½ mill. kr. i 1998 og knap 3½ mill. kr. i 1999. I 2000 og 2001 skønnes kommunerne at få merudgifter på hhv. knap 8½ mill. kr. og knap 25½ mill. kr.

Forslaget vurderes ikke at have væsentlige erhvervsøkonomiske konsekvenser, ligesom det vurderes ikke at have nogen EU-retlige aspekter. For så vidt angår de miljømæssige konsekvenser vurderes lovforslaget med sit bredere anvendelsesområde, større handlefrihed for kommunerne og muligheder for at støtte byøkonomiske arbejder at have positive miljømæssige konsekvenser.

Idet jeg iøvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.