

Lovforslag nr. L 73. Fremsat den 13. november 2003 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Kapitel 1

Den kommunale indsats vedrørende byfornyelse og udvikling af byer

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

- 1) at igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder, der gør dem attraktive for bosætning og privat investering,
- 2) at styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger samt gennem istandsættelse af boliger og bygninger, samt etablering og forbedring af friarealer, og
- 3) at skabe velfungerende boliger og boligområder beliggende uden for de i nr. 2 nævnte byområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte, samt etablering og forbedring af friarealer.

§ 2. Til opfyldelse af § 1 kan kommunalbestyrelsen udpege områder til gennemførelse af beslutninger om områdefornyelse efter kapitel 2.

Stk. 2. Til opfyldelse af § 1 kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at udpege områder eller konkrete ejendomme, hvor kommunalbestyrelsen vil tilskynde ejere til at gennemføre bygningsfornyelse efter kapitel 3-6.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte kriterier for prioriteringen af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse.

Stk. 4. Lovens bestemmelser kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om planlægning.

Kapitel 2

Områdefornyelse

Kommunalbestyrelsens rolle

§ 3. Kommunalbestyrelsen kan med henblik på at styrke grundlaget for private investeringer træffe beslutning om områdefornyelse i nedslidte byområder, i boligområder med store sociale problemer og i ældre erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder efter § 11, stk. 5, nr. 4, i lov om planlægning, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår. Beslutningen skal gå ud på at iværksætte og koordinere foranstaltninger, der fremmer udviklingen i byområdet.

Ansøgning og reservation m.v.

§ 4. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af en kort beskrivelse af området og de påtænkte initiativer, jf. § 3, samt budget over de forventede udgifter, ansøge økonomi- og erhvervsministeren om reservation af midler inden for den i § 6, stk. 1, nævnte årlige udgiftsramme med henblik på at træffe beslutning om områdefornyelse.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan på baggrund af den i stk. 1 nævnte ansøgning meddele kommunalbestyrelsen reservation af udgiftsramme, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal inden en af økonomi- og erhvervsministeren nærmere fast-

sat frist indsende beslutning om områdefornyelse, jf. § 5, til økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 4. I anvendelsen af tildelte midler til bygningsfornyelse, jf. § 94, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen prioritere de ejendomme, der er beliggende i områder med områdefornyelse.

Byfornyelsesprogram

§ 5. Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om områdefornyelse på baggrund af et program for områdefornyelse, byfornyelsesprogrammet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med udarbejdelsen af programmet etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der måtte blive berørt af kommunalbestyrelsens beslutning om områdefornyelse. Kommunalbestyrelsen kan formalisere samarbejdet gennem dannelse af et partnerskab.

Stk. 3. Byfornyelsesprogrammet skal indeholde

- 1) en beskrivelse af området, herunder problemer og ressourcer i området,
- 2) en beskrivelse af de kommunale og private initiativer inden for de nævnte problemområder og beskrivelse af initiativernes koordinering,
- 3) en handlings- og tidsplan, herunder frist for afslutning af gennemførelse af beslutningen,
- 4) et budget, der angiver, hvordan udgifterne til områdefornyelsen finansieres,
- 5) en investeringsredegørelse for området, der angiver mulighederne for såvel de private som de offentlige investeringer i området,
- 6) en beskrivelse af de støtteberettigede foranstaltninger efter dette kapitel og
- 7) en opgørelse over behovet for bygningsfornyelse i området.

Stk. 4. For så vidt angår ældre erhvervs- og havneområder skal byfornyelsesprogrammet indeholde oplysninger, som nævnt i stk. 3, nr. 1, 3, 4 og 6.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal gennemføre beslutningen om områdefornyelse inden for en frist på højst 5 år fra vedtagelsen af beslutningen, jf. dog stk. 6. Økonomi- og erhvervsministeren kan i særlige tilfælde dispensere fra fristen.

Stk. 6. Fristen for gennemførelse af beslutningen om områdefornyelse af ældre erhvervs- og havneområder, jf. § 3, fastsættes i dialog med kommunalbestyrelsen.

Stk. 7. Gennemføres beslutningen ikke inden for fristerne i stk. 5 og 6, kan udbetalt refusion efter dette kapitel kræves tilbagebetalt.

Støtte

§ 6 Økonomi- og erhvervsministeren kan inden for en årlig udgiftsramme på 50 mill. kr. efter ansøgning meddele tilsagn om refusion til kommunalbestyrelsen til gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse, jf. § 7, og § 94, stk. 2.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan meddele tilsagn om refusion til kommunalbestyrelsens udgifter til følgende indsatser, jf. dog stk. 3,

- 1) programudarbejdelse og inddragelse af de berørte parter i forbindelse med beslutningen om områdefornyelse,
- 2) etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer m.v.,
- 3) etablering af kulturelle og særlige bolig sociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler og
- 4) etablering af særlige trafikale foranstaltninger.

Stk. 3. I ældre erhvervs- og havneområder kan økonomi- og erhvervsministeren meddele tilsagn om refusion til kommunalbestyrelsens udgifter til følgende indsatser

- 1) undersøgelse af omfanget af jordforurening og af de skønnede udgifter til udbedringen heraf,
- 2) kortlægning af ejerforhold og erhvervsforhold i området,
- 3) udarbejdelse af handlingsplaner for den fremtidige udnyttelse af området og
- 4) forberedelse af det organisatoriske grundlag for gennemførelsen af omdannelsen.

Refusionens omfang og betingelser

§ 7. Et tilsagn om refusion efter § 6 til den enkelte beslutning kan højst udgøre en tredjedel af kommunens udgifter til foranstaltninger, der vedrører områdefornyelsen, dog højst 10 mill. kr.

Stk. 2. Meddelelse om tilsagn efter § 6 forudsætter, at arbejdet ikke er igangsat.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om fordeling af den i § 6, stk. 1, nævnte udgiftsramme, om administrationen af ordningen samt om afgrænsningen af de

foranstaltninger, hvortil der kan ydes refusion efter § 6. Endvidere kan økonomi- og erhvervsministeren fastsætte bestemmelser om udvælgelseskriterier for, hvilke områder der kan opnå støtte.

Kapitel 3

Bygningsfornyelse vedrørende private udlejningsboliger

Anvendelsesområde for dette kapitel

§ 8. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse til private udlejningsboliger, som mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad i boligen, eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt.

Stk. 2. Beslutningen kan omfatte følgende foranstaltninger

- 1) vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningen,
- 2) forbedringsarbejder, der vedrører bygningen,
- 3) nedrivning, når denne er begrundet i bygningsens fysiske tilstand eller hensynet til at skaffe rimelig adgang til lys, luft, opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbygelse beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal, og
- 4) opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder wc eller bad, samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer el. lign.

Stk. 3. Arbejder efter stk. 2, nr. 1, 2 og 4, skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Stk. 4. 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.

Ansøgnings- og tilsagnsprocedure

§ 9. Ejere af ejendomme, der indeholder boliger omfattet af § 8, kan ansøge om støtte ved fremsendelse af projekt til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendom-

men og ejerens økonomi, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

§ 10. Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer bygningsfornyelsesbeslutning om tilsagn om støtte til ejeren, herunder støttens størrelse.

§ 11. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter som betingelser for støtte frister for arbejdernes gennemførelse samt en frist for aflæggelse af bygge-regnskab.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal godkende ejerens regnskab over de støtteberettigede udgifter senest 6 måneder efter, at ejeren har afleveret fyldestgørende oplysninger, som muliggør godkendelsen.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 10.

Stk. 5. Betingelser, krav og frister, jf. stk. 1 og 2, § 15, stk. 3, samt § 54, stk. 1 - 3, skal fremgå af tilsagnet meddelt i medfør af § 10.

Støtte

§ 12. De støtteberettigede udgifter, der udgør det maksimale grundlag for støtteberegningen, består af ombygningens udgifterne 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 udgifterne til byggelånsrenter vedrørende midlertidig finansiering af udgifter til vedligeholdelsesarbejder, som for indkomstskattepligtige selskaber m.v. udgør 30 pct. og for indkomstskattepligtige personer udgør 33 pct.

Stk. 2. Udgifter, som dækkes af forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støttebe-

rettigede udgifter. Ejeren er pligtig at oplyse kommunalbestyrelsen herom.

§ 13. De støtteberettigede ombygningsudgifter, som kommunalbestyrelsen efter § 10 har besluttet at meddele tilsagn om støtte til, opdeles i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen samt nedrivningsudgifter.

§ 14. Til vedligeholdelsesudgifter, jf. § 13, samt til nedrivningsudgifter kan kommunalbestyrelsen yde støtte i form af kontant tilskud.

§ 15. Til forbedringsudgifter, jf. § 13, ydes støtten som tilskud i form af indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen. Indfasningsstøtten udgør det første år to tredjedele af den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (priseniveau 2004). Til den del af lejeforhøjelsen, der udgør 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (priseniveau 2004) eller derunder, kan kommunalbestyrelsen yde indfasningsstøtte, der det første år højest kan udgøre to tredjedele af denne del af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren.

Stk. 6. Krav om lejeforhøjelse, der varsles over for lejerne efter arbejdernes gennemførelse, skal beregnes i henhold til lejelovens § 58 med fradrag af indfasningsstøtten. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. stk. 2, skal fremgå af varslingen.

Stk. 7. Senere lejeforhøjelser som følge af regulering af indfasningsstøtten efter stk. 2 skal ikke varsles overfor lejerne, men gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejerne efter reglerne i § 63b, stk. 2 i lov om leje.

Stk. 8. Den første lejeforhøjelse efter arbejderens gennemførelse, jf. stk. 5, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, inden lejeforhøjelsen kan få virkning.

§ 16. Kommunalbestyrelsen kan stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter, der er omfattet af tilsagnet, jf. § 10, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan endvidere stille garanti for lån til endelig finansiering af de dokumenterede og af tilsagnet omfattede ombygningsudgifter inklusive låneomkostninger og eventuelt kurstab, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Garantien kan kun ydes til realkreditlån og realkreditliggende lån ydet af et pengeinstitut.

Stk. 3. Provenuet af lån, hvortil der ydes garanti, må ikke overstige de i stk. 1 og 2 nævnte udgifter. Det er en betingelse for garantien, at lånet er ydet mod pant i den faste ejendom.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for at stille garanti kræve supplerende sikkerhed for lånet eller garantien, herunder i form af kaution eller solidarisk medhæftelse. Stiller långiver på lånetidspunktet eller senere krav om anden supplerende sikkerhed end kommunal garanti, påhviler det långiver at sikre, at kommunen indtræder i denne sikkerhed, i det omfang garantien bliver gjort effektiv.

Stk. 5. Inden der ydes en garanti, 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. 6. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti samt om anmeldelse af kommunale garantier til Økonomistyrelsen.

Bortfald og tilbagebetaling af støtte

§ 17. Hvis en bolig, hvortil der ydes støtte efter dette kapitel, skifter status, bortfalder indfasningsstøtte i henhold til § 15, stk. 1.

§ 18. Kommunalbestyrelsen tinglyser en erklæring på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter ydet i henhold til § 14, såfremt støttede boligens status ændres inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år. Tilbagebeta-

ling skal ske i det omfang, ejendommens værdi forbedres, således at den nye værdi overstiger den oprindeligt fastsatte værdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 2. pkt. kan endvidere til den oprindeligt fastsatte værdi lægges et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres.

Stk. 2. Deklarationen efter stk. 1 skal endvidere indeholde vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til § 14, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på maksimalt 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede leje- eller brugsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer pristigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

Refusion

§ 19. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til tilskud, indfasningsstøtte og tab på garantier efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt. Statens refusion af tab på garantier sker som regarant.

Klage

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

Kapitel 4

Bygningsfornyelse vedrørende ejerboliger og andelsboliger

Anvendelsesområde for dette kapitel

§ 21. Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i dette kapitel yde støtte til:

- 1) Ejerboliger, som mangler tidssvarende opvarmning eller wc eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren.
- 2) Andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning eller wc eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af andelshaveren.

§ 22. Støtte kan ydes til istandsættelse af bygningsens klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnabile forhold.

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

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1, såfremt installationsmangler som nævnt i § 21, kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

Ansøgnings- og beslutningsprocedure

§ 23. Ejere af ejendomme omfattet af § 21 kan ansøge om støtte ved fremsendelse af projekt til kommunalbestyrelsen.

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

§ 24. Kommunalbestyrelsen behandler indkomne ansøgninger og træffer bygningsfornyelsesbeslutning om tilsagn om støtte til ejeren, herunder støttens størrelse.

§ 25. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastsætter frister for arbejdernes gennemførelse samt en frist for aflæggelse af byggeegnskab.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal godkende ejerens regnskab over de støtteberettigede udgifter senest 6 måneder efter, at ejeren har afleveret

fyldestgørende oplysninger, som muliggør godkendelsen.

Stk. 4. Betingelser, krav og frister, jf. stk. 1 og 2, samt § 54, stk. 1 – 3, skal fremgå af tilsagn om støtte meddelt i medfør af § 24.

Stk. 5. Det er et vilkår for støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn efter § 24.

Støtte

§ 26. Kommunalbestyrelsen kan yde støtte i form af kontant tilskud til udgifter til de i § 22 nævnte arbejder.

Stk. 2. Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Ejeren er pligtig at oplyse kommunalbestyrelsen herom.

§ 27. Til ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter, jf. dog § 28.

§ 28. Til fredede og bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastlægger gennem kommuneplan eller lokalplan, jf. lov om bygningsfredning § 17, hvilke bygninger der er bevaringsværdige. Ligeledes kan kulturministeren træffe beslutning om, at en bygning, som ikke er omfattet af § 17 i bygningsfredningsloven, er bevaringsværdig, jf. lov om bygningsfredning § 19. 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.

§ 29. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendomme, som har modtaget støtte efter dette kapitel, om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til dette kapitel, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på højst 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som mod-

svarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

Bygningsforbedringsudvalg

§ 30. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte et bygningsforbedringsudvalg til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens beføjelser efter dette kapitel.

§ 31. Et bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer og sammensættes således:

- 1) 2 kommunale repræsentanter.
- 2) 2 medlemmer til varetagelse af grundejerinteresser.
- 3) 1 medlem til varetagelse af bevaringsinteresser.

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.

§ 32. Kommunalbestyrelsen fastsætter retningslinier for bygningsforbedringsudvalgets virksomhed.

§ 33. Sekretariatsfunktionen for bygningsforbedringsudvalget varetages af kommunen.

Udbetaling og refusion

§ 34. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til tilskud efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Klage

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

Kapitel 5

*Bygningsfornyelse af erhverv**Bygninger der indeholder erhverv og beboelse*

§ 36. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med beslutning om bygningsfornyelse efter kapitel 3 eller kapitel 4 lade beslutningen omfatte støtte til erhvervslokaler beliggende i den bygning, bygningsfornyelsesbeslutningen vedrører.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede, eller hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

§ 37. Støtte kan ydes til istandsættelse af erhvervslokalernes klimaskærm.

Stk. 2. Fastsættelse af støtte til udlejede erhvervslokaler sker efter bestemmelserne i §§ 12 - 14, 16, 18 og 19.

Stk. 3. Fastsættelse af støtte til erhvervslokaler, der har status som ejerlejlighed eller andelslejlighed sker efter bestemmelserne i §§ 26 - 29 og 34.

Ombygning af privat erhverv til udlejningsboliger

§ 38. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til udgifterne til ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger, såfremt erhvervet er nedlagt, og bygningen skønnes egnet til at blive ombygget inden for 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 erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede, eller hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften.

Stk. 2. Ansøgnings- og beslutningsprocedure sker efter bestemmelserne i §§ 23 - 25 og fastsættelse af støtte samt finansiering og refusion ydes efter §§ 26 - 29 og 34.

Kapitel 6

*Friarealer**Anvendelsesområde for dette kapitel*

§ 39. Kommunalbestyrelsen kan for flere ejendomme træffe beslutning om tilvejebringelse af

fælles friarealer og fælleslokaler i friarealet, herunder for ejendomme, der ikke indeholder beboelse, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne arealer. Beslutningen efter 1. pkt. kan omfatte nedrivning af bebyggelse.

Stk. 2. Beslutning om etablering af fælles friarealer og fælleslokaler for flere ejendomme efter stk. 1 kan kun i begrænset omfang omfatte ejendomme opført efter 1. januar 1950 samt ejendomme indeholdende boliger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8 i den tidligere gældende lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 366 af 8. august 2002, som ændret ved lov nr. 406 af 28. maj 2003.

§ 40. Beslutningen kan omfatte følgende foranstaltninger:

- 1) Rydningsarbejder, herunder nedrivning af skure og hegn, opbrydning af udtjente belægninger m.v. samt efterreparation, som er en direkte følge af den foretagne rydning. Rydningsarbejdernes nødvendige omfang afgøres af kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering.
- 2) Beskedne bygningsarbejder i form af udbedring af bygningsdele, som grænser direkte op til det fælles friarealanlæg. Bygningsarbejdernes nødvendige omfang afgøres af kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering. Udgifterne til disse arbejder må ikke overstige tilskuddet opgjort efter § 47, stk. 1, nr. 2. Der kan ikke ydes støtte efter § 47 til bygningsarbejderne, såfremt der ydes anden offentlig støtte til de samme arbejder.
- 3) Anlæg og møblering af det fælles friareal, herunder etablering af fælleslokaler inden for det rammebeløb, der opgøres efter § 47, stk. 1, nr. 3.
- 4) Etablering af et affaldssorteringssystem, som er i overensstemmelse med kommunens planlægning af affaldsbortskaffelse. Udgifter til affaldssorteringssystem, herunder etablering af mobilsuganlæg afholdes, af tilskud efter § 47, stk. 1, nr. 3.

Beslutningsprocedure m. v.

§ 41. Kommunalbestyrelsen kan i samarbejde med ejere, lejere og andelshavere udarbejde forslag om fælles friarealer og fælleslokaler på ejerens vegne.

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

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

Stk. 4. Ejerne, andelshavere og lejerne kan inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

§ 42. Efter udløbet af den frist, der er fastsat i medfør af § 41, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget. Kommunalbestyrelsen underretter ejere, andelshavere og lejere i de berørte ejendomme om forslagens vedtagelse og tidsfristerne for arbejderne gennemførelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter aftale overlade gennemførelse af arbejderne til ejerne, herunder meddele tilsagn om støtte efter dette kapitel.

§ 43. Når et projekt om fælles friarealer og fælleslokaler er vedtaget, skal kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fælles friarealer 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 skriftligt meddeles ejerne. Panthavere og andre rettighedshavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejerne skal indeholde oplysning om reglerne i § 44.

§ 44. Såfremt et servitutpålæg, der er meddelt efter § 43, eller værdien af nedrevne bygninger undtagelsesvis ikke vil modsvares af værdien af

den offentligt støttede friarealforbedring, ydes der ejeren erstatning for tabet.

§ 45. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at private bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning. Afståelsen efter 1. pkt. kan kun finde sted med henblik på nedrivning af bebyggelse, og kun såfremt nedrivningen er nødvendig for at gennemføre friarealbeslutning, jf. § 39. Kommunalbestyrelsen kan endvidere forlange, at private rettigheder over ejendomme skal afstås mod erstatning. Afståelse efter 3. pkt. kan kun finde sted, såfremt det er nødvendigt for at gennemføre friarealbeslutning, jf. § 39.

Stk. 2. Krav om afståelse efter stk. 1 skal skriftligt meddeles ejeren og andre, hvis rettigheder over ejendommen fremgår af tingbogen, eller som kommunalbestyrelsen er bekendt med. Kommunalbestyrelsen lader beslutning om afståelse efter stk. 1 tinglyse på ejendommen.

Stk. 3. Når der forlanges afståelse af bygninger eller rettigheder efter stk. 1, 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 hidtidige brug, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget mod erstatning.

§ 46. Krav om erstatning efter § 45, stk. 1, fastsættes af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 2. Ejers krav om overtagelse af hele ejendommen efter § 45, stk. 3, skal fremsættes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 4 uger efter, at krav om afståelse efter § 45, stk. 1, er meddelt ejeren, eller byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse herom.

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

Stk. 4. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt den pågældende.

Stk. 5. Søgsmål anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Støtte til fælles friarealforbedring

§ 47. Støtte til fælles friarealforbedring i henhold til § 40 ydes således:

- 1) Udgifter til rydningsarbejder og efterreparationer, jf. § 40, nr. 1, dækkes med tilskud.
- 2) Udgifter til beskedne bygningsarbejder som nævnt i § 40, nr. 2, dækkes med et tilskud, der i alt ikke må overstige 30 pct. af rammebeløbet til anlæg og møblering.
- 3) Udgifter til anlæg og møblering af det fælles friareal samt etablering af fælleslokaler dækkes inden for et rammebeløb, der omfatter boligenhedsstilskud og arealtilskud, der beregnes således:
 - a) Boligenhedsstilskuddet udgør 2.420 kr. pr. boligenhed.
 - b) Arealtilskuddet udgør for 0-2.000 m² friareal 840 kr. pr. m².
Mere end 2.000 m² friareal 220 kr. pr. m².

Stk. 2. Rammebeløbet til anlægs- og møbleringsarbejder reguleres efter reguleringsindekset for boligbyggeri fra 1. juli 2003 (indeks 172,8) frem til det udgiftsmæssige tyngdepunkt for arbejdernes udførelse.

Stk. 3. Tillæg til rammebeløbet efter stk. 1, nr. 3, vil kun kunne accepteres efter kommunalbestyrelsens konkrete skøn, såfremt der er tale om specielle og ekstraordinære forhold omkring det pågældende areal, og såfremt disse forhold medfører en væsentlig merudgift. Kommunalbestyrelsen vil herudover kunne acceptere beskedne udgifter til afhjælpningsforanstaltninger som følge af forurennet jord.

Udbetaling og refusion

§ 48. Udgifter til erstatning og tilskud efter dette kapitel afholdes af kommunalbestyrelsen.

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

Klage m.v.

§ 49. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 39 - 42 og § 45, stk. 1, kan af ejeren eller mindst 1/4 af de lejere, der berøres af beslutningen, 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 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. 3. Kommunalbestyrelsen skal underrette de klageberettigede om de beslutninger, der kan påklages efter stk. 1-2. Underretningen skal indeholde oplysning om klageadgang og klagefrist, jf. § 87, stk. 1.

§ 50. Erstatningsfastsættelse efter § 44 kan af ejeren indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 6 uger efter, at kommunalbestyrelsens afgørelse om erstatning er meddelt ejeren.

*Kapitel 7**Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse**Udnævnelse af fondens bestyrelse*

§ 51. Byggeskadefonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader, der skyldes forhold ved ombygningen m.v. i forbindelse med bygningsfornyelse efter denne lov.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsen udpeges af økonomi- og erhvervsministeren på grundlag af indstillinger fra de i stk. 3 nævnte organisationer og myndigheder.

Stk. 3. Kommunernes Landsforening samt landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger indstiller hver et medlem til fondens bestyrelse. Københavns og Frederiksberg Kommuner indstiller i fællesskab et medlem.

Stk. 4. Der udpeges og indstilles stedfortrædere efter reglerne i stk. 2 og 3. 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. 5. Økonomi- og erhvervsministeren godkender fondens vedtægter.

Stk. 6. Fonden skal på forlangende give økonomi- og erhvervsministeren enhver oplysning om sin virksomhed.

§ 52. Grundejernes Investeringsfond kan af sine renteindtægter:

- 1) yde lån til Byggeskadefonden i etablerings- og opbygningsfasen med en rente fastsat af

bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond, og

- 2) stille garanti for Byggeskadefondens udgifter til dækning af skader omfattet af § 51, stk. 1, på grundlag af en eventuel aftale herom mellem Grundejernes Investeringsfond og Byggeskadefonden, der skal godkendes af socialministeren.

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.

Dækningsområde

§ 53. Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Samlede ombygningsarbejder, jf. dog stk. 2, der er gennemført efter denne lov bortset fra kapitel 6, uanset omfang og karakter af den offentlige støtte.
- 2) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

Stk. 3. Fonden yder støtte til dækning af indtil 95 pct. af ejerens udgifter til ubedring af byggeskader. I fondens støtte fragår eventuelle beløb, som ejeren har krav på at få dækket hos et forsikringsselskab eller en ansvarlig skadevolder.

Stk. 4. Støtte fra fonden kan opnås til ubedring af skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra arbejdernes aflevering.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om

- 1) de i stk. 2-4 nævnte forhold,
- 2) de i § 54, stk. 1-4 samt 6 og 7 nævnte forhold,
- 3) fondens administration, regnskaber og revision heraf.

Stk. 6. Økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler for fondens regresret ved senere overdragelse af ejendomme, der er ombygget efter reglerne i denne lov bortset fra kapitel 6.

Registrering, kvalitetssikring og drifts- og vedligeholdelsesplaner m.v.

§ 54. Bygherren skal som betingelse for støtte efter denne lov foranledige, at der foretages en registrering af bygningens tilstand, inden ombygningen efter denne lov påbegyndes, jf. dog § 53, stk. 2.

Stk. 2. Bygherren skal som betingelse for støtte efter denne lov stille fornødne krav til bygge-riets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen, jf. dog § 53, stk. 2.

Stk. 3. Det er en betingelse for støtte, at ejeren inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist udarbejder en plan for drift og vedligeholdelse for hele bygningen.

Stk. 4. Ejeren er pligtig at følge den i stk. 3 nævnte plan samt holde de af planen omfattede bygninger forsvarligt ved lige. Ejer skal hvert 5. år revidere den i stk. 3 nævnte drifts- og vedligeholdelsesplan. Drifts- og vedligeholdelsesplanen skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at den overholdes. Kommunalbestyrelsen kan efter, at drifts- og vedligeholdelsesplanen er revideret 2 gange, beslutte, at ejeren ikke fremover skal indsende revideret plan til kommunalbestyrelsen. Ejeren 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. 5. Kommunalbestyrelsen skal for huslejenævnet indbringe spørgsmål om overtrædelse af de i stk. 3 og 4 nævnte planer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Endvidere kan uenighed om ejerens opfyldelse af de i stk. 3 og 4 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 huslejenævnet. § 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse ved huslejenævnets afgørelse af, om de i stk. 3 og 4 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 og 4 nævnte planer.

Stk. 6. Byggeskadefonden skal forestå og afholde udgiften ved gennemførelse af eftersyn af bygningen med henblik på at vurdere bygningens tilstand og registrere eventuelle skader. Fonden kan opdele eftersynet i to eftersyn, der afholdes henholdsvis 1 og 5 år fra afleveringen af det enkelte byggeri under fonden.

Stk. 7. Ejeren og bygherren er forpligtet til at meddele fonden enhver oplysning, der er nød-

vendig for fondens administration af reglerne i dette kapitel.

Byggeskadefondsbidrag

§ 55. Bidrag til fonden udgør 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til arbejder, der er gennemført efter denne lov bortset fra kapitel 6, uanset omfang og karakter af den offentlige støtte. Bidraget indbetales af kommunalbestyrelsen til fonden, når regnskabet for ombygningen er godkendt.

Stk. 2. Der betales ikke bidrag for arbejder udført med støtte fra fonden, jf. § 53, stk. 1, nr. 2.

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

Stk. 4. Såfremt indbetaling af bidrag efter stk. 1 og 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 efter stk. 4 foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Der tillægges kommunalbestyrelsen udpantningsret for bidrag og renter.

§ 56. Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut med pant i den pågældende ejendom, hvor byggeskaden er opstået. Låne- ne kan maksimalt have en løbetid på 30 år. Fond- en afholder samtlige ydelser på eventuelt op- tagne realkreditlån, jf. 1. og 2. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen stiller garanti for lånoptagelsen efter stk. 1.

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

§ 57. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til bidrag til byggeskadefonden.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunal- bestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betin- gelsen i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Kapitel 8

Erstatningsboliger m.v.

Opsigelse af lejemål

§ 58. Udlejer kan opsig et lejeforhold, når en bolig eller et erhvervslokale skal fraflyttes som følge af en beslutning truffet i medfør af denne lov, jf. dog stk. 2. Tidspunktet for fraflytning fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og ejeren.

Stk. 2. Efter at tidspunktet for fraflytning er af- talt, skal udlejeren opsig lejeren. Opsigelse ef- ter 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- el- ler brandfare, jf. § 76, kan opsigelse ske med mindre end 3 måneders varsel.

Stk. 3. Opsigelse efter stk. 2 skal være skriftlig og indeholde oplysning om, at lejemålet skal fra- flyttes, jf. stk. 1, og om adgang til at gøre indsi- gelse efter stk. 4. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om, at bestemmelserne om lejerens rettigheder efter § 66, stk. 1-5, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. finder tilsvarende anvend- else ved opsigelse efter denne lov, og om rettig- hedernes indhold. Opsigelsen skal tillige inde- holde oplysning om, at lejerens eventuelle krav på erstatning og godtgørelse skal rettes mod kommunalbestyrelsen, jf. § 69, stk. 1, i denne lov. Indeholder opsigelsen ikke de oplysninger, som er nævnt i dette stykke, er den ugyldig.

Stk. 4. Hvis en lejer af en bolig senest 6 uger efter, at en opsigelse efter stk. 2 er kommet frem, fremsætter skriftlig indsigelse mod opsigelsen, skal udlejeren indbringe opsigelsen for byforny- elsesnævnet senest 6 uger efter lejerfristens ud- løb, hvis opsigelsen ønskes opretholdt. Er det le- jede udlejet til andet end beboelse, finder § 65, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. til- svarende anvendelse.

§ 59. Opsigelse efter § 58, stk. 1, bortfalder, hvis udlejer ikke gennemfører den beslutning om bygningsfornyelse, hvortil kommunalbesty- relsen har meddelt tilsagn om støtte.

Stk. 2. Hvis en lejeaftale omfattet af kapitel 2- 4 i lov om midlertidig regulering af boligforhol- dene, er opsagt i medfør af denne lov, finder § 5, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af bolig-

forholdene anvendelse ved første genudlejning af lejligheden.

§ 60. Udlejes en beboelseslejlighed, efter at kommunalbestyrelsen har gjort udlejeren bekendt med, at lejligheden skal fraflyttes efter § 58, eller at § 61, stk. 2, vil kunne finde anvendelse, har lejeren ikke ret til erstatningsbolig efter § 61, medmindre fraflytningen først forlanges, eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

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

Stk. 3. Udlejeren kan opsig en lejeaftale omfattet af stk. 1 og 2 med 1 måneds varsel uanset modstående aftale.

Permanent genhusning

§ 61. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig. Denne ret tilkommer lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse. For andelslavere og beboere, der selv ejer deres bolig, gælder retten kun, hvis boligen skal fraflyttes som følge af en beslutning efter kapitel 6 eller kapitel 9 i denne lov. Retten til at få anvist en erstatningsbolig indtræder, når der træffes beslutning som nævnt i 1. og 3. pkt., dog tidligst 6 måneder før det tidspunkt, hvor boligen skal være fraflyttet.

Stk. 2. Lejeren af en beboelseslejlighed eller et udlejet enkeltværelse, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, har ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis en ombygning efter denne lov af boligen eller ejendommen medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år og uden fradrag af indfasningsstøtte efter § 15 vil udgøre mere end 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prisniveau 2004). Beløbet reguleres en 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. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af boligudgiften.

§ 62. En hushold, der anvises en erstatningsbolig efter § 61, har fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstødende boligkvarter.

Stk. 2. Den anviste erstatningsbolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Stk. 3. En hushold, der får tilbudt en erstatningsbolig, der opfylder kravene i stk. 2, har én gang ret til at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet.

Stk. 4. En hushold, 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 boligkvarter.

Stk. 5. Tilbudet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen herfor, jf. stk. 6. Indeholder tilbudet 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. 6. Hvis husstanden ikke finder den erstatningsbolig, som kommunalbestyrelsen tilbyder, passende, skal husstanden gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbudet 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, hvis kommunalbestyrelsen fastholder, at den tilbudte erstatningsbolig er passende, jf. stk. 2.

Midlertidig genhusning

§ 63. Når en udlejningsbolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, men på ny kan være beboelig inden for højst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig. Det samme gælder, hvis en andelsbolig eller en bolig, som bebos af ejeren selv, skal fraflyttes som følge af afhjælpning af kondemnable forhold. Udlejeren kan ikke opsig lejeaftalen. I særlige tilfælde, og hvis husstanden er indforstå-

F. t. l. om byfornyelse og udvikling af byer

et hermed, kan den midlertidige genhusning forlænges indtil højst 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Den midlertidige erstatningsbolig skal indeholde mindst 1 rum for hver 2 personer i husstanden. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis 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. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen differencen.

Fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning

§ 64. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at almene boligorganisationer med afdelinger i kommunen skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed i disse afdelinger til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 61 og 63.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 61 og 63. Ved opgørelsen af ledige lejligheder ses der 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 §§ 61 og 63.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme, som har modtaget støtte til bygningsfornyelse efter kapitel 3, i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten skal 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, hvis den samtidig bestemmer, at halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsesejendomme stilles til rådighed som erstatningsbolig efter §§ 61 og 63.

Stk. 5. Skønnes behovet for boliger til kommunal anvisning at kunne begrænses til en nærmere bestemt periode eller at kunne begrænses til en kortere periode end nævnt i stk. 3, kan kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, 2 og 4 tidsbegrænses eller efter stk. 3 tidsbegrænses

yderligere. Kommunalbestyrelsen kan endvidere undtage nærmere fastlagte kvarterer eller områder i kommunen fra forpligtelsen i stk. 1-4, hvis den skønner, at der ikke vil være behov for at anvende lejligheder i sådanne områder som erstatningsboliger efter §§ 61 og 63, eller at boligsociale hensyn i øvrigt taler derfor.

Stk. 6. Lejligheden i ombyggede ejendomme, hvor lejligheden er blevet ledig ved opsigelse efter § 58, eller hvor husstanden har fået anvist erstatningsbolig efter § 61, stk. 2, skal ved første udlejning stilles til rådighed som erstatningsboliger efter §§ 61 og 63. Dette gælder dog ikke lejligheder, 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.

§ 65. Ved opgørelse efter § 64, stk. 1-4, ses der bort fra lejligheder, der overdrages til ejendomsfunktionærer, samt lejligheder, der overdrages ved bytning, eller som overdrages lejlighedssøgende, der allerede har bolig i samme ejendom, jf. stk. 5. Endvidere ses der bort fra beboelseslejligheder, som står i umiddelbar forbindelse med et forretningslokale og udlejes i forbindelse med dette.

Stk. 2. Pligten til at stille lejligheder til rådighed som erstatningsbolig efter § 64, stk. 1, 2 og 4, gælder uanset modsstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter, men er i så fald betinget af, at den lejer, der anvises, opfylder de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Pligten til at stille lejligheder til rådighed efter § 64, stk. 3, gælder kun i det omfang, nuværende lejerens rettigheder ikke tilside sættes.

Stk. 3. En ejer kan ikke tilpligtes at udleje en lejlighed efter § 64, 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. 4. Ejerens pligt i henhold til § 64, stk. 1 og 2, anses for opfyldt i det omfang, ejeren med kommunalbestyrelsen eller en af kommunalbestyrelsen antaget rådgiver indgår aftale om, at kommunalbestyrelsen eller rådgiveren inden for en vis periode kan disponere over lejligheder som erstatningsboliger i et antal, der mindst svarer til det i § 64, stk. 1 og 2, anførte. Aftalen mel-

lem ejeren eller rådgiveren anmeldes af ejeren til kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. 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 § 64, stk. 2, beregnes for den samlede bebyggelse.

§ 66. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter § 64, 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 bekendtgørelsen i Statstidende, skal udlejer anmelde indtil hver 3. henholdsvis hver 4. ledige lejlighed, jf. §§ 64 og 65, 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 udlejer 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 udlejer, om lejligheden ønskes benyttet til kommunal anvisning. Kommunalbestyrelsen afholder udlejers eventuelle lejetab i forbindelse med anvisningen.

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

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

Støtte

§ 67. En lejer af en beboelseslejlighed, som efter § 61 har ret til og får anvist en erstatningsbolig, har krav på tilskud i form af indfasningsstøtte fra kommunalbestyrelsen til nedsættelse af lejen i den anviste erstatningsbolig. Indfasningsstøtten ydes i 10 år. Det første år udgør indfasningsstøtten to tredjedele af forskellen mellem hidtidig leje og lejen i den anviste erstatningsbo-

lig. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis en lejer, som efter § 61 har ret til en erstatningsbolig, selv skaffer sig en anden udlejningsbolig. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen finder lejligheden passende efter husstandens økonomi og familieforhold.

§ 68. Husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. §§ 61 og 63, har ret til godtgørelse af flytteudgifter. Udgifterne afholdes af den hidtidige opholdskommune.

Stk. 2. Hvis en husstand, som nævnt i stk. 1, tilbyder selv at skaffe sig anden bolig, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om en rimelig godtgørelse. Godtgørelsen kan tidligst ydes, når der er truffet beslutning i medfør af denne lov og kan udbetales, når det er dokumenteret, at husstanden har skaffet sig anden passende bolig.

§ 69. En lejer, der driver erhverv fra lokaler, som skal fraflyttes efter § 58, har ret til erstatning og godtgørelse efter bestemmelserne i § 66, stk. 1-5, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Lejerens krav på erstatning og godtgørelse skal rettes mod kommunalbestyrelsen. Ved opsigelse af lejeaftaler om lejligheder, der delvis anvendes til andet end beboelse, skal lejerens krav på erstatning efter § 89, stk. 1 og 2, i lov om leje ligeledes rettes mod kommunalbestyrelsen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse på erhvervsdrivende, som efter § 71, stk. 1, selv skaffer sig andre lokaler.

Stk. 2. Lejeren skal ikke fraflytte, før kommunalbestyrelsen på begæring af lejeren forlods har betalt erstatning og godtgørelse inden for de beløb, som kommunalbestyrelsen mener, at erstatningen og godtgørelsen bør udgøre.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med sin afgørelse om erstatning og godtgørelse efter stk. 1 og 2 orientere om den i § 74, stk. 2, nævnte frist for anlæg af sag ved boligretten.

§ 70. Er ombygningsarbejderne så omfattende, at en erhvervs virksomhed fra lejede lokaler ikke kan drives, mens arbejderne foregår, men arbejderne kan udføres, uden at lokalerne skal fraflyttes efter § 58, har lejeren krav på at få erstattet driftstab i den periode, hvor erhvervs virksomheden ikke kan drives samt krav på at få dækket tab på inventar og installationer, opma-

gasineringsudgifter og rimelige udgifter til sagkyndig bistand. Lejerens krav på erstatning skal rettes mod kommunalbestyrelsen.

§ 71. Hvis en lejer af erhvervslokaler, der skal fraflyttes efter § 58, selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages forinden det fastsatte tidspunkt for fraflytningen af de hidtidige lokaler, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen af de hidtidige lokaler for en periode fra fraflytningen til det fastsatte fraflytningstidspunkt. Godtgørelsen kan tidligst ydes på det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om tilsagn om støtte, jf. § 10, 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, overtages af kommunen.

§ 72. En lejer af et erhvervslokale, der skal fraflyttes efter bestemmelserne i denne lov, har ret til et tilskud fra kommunalbestyrelsen 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, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om tilsagn om støtte, jf. § 10.

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

Refusion

§ 73. Kommunalbestyrelsens udgifter efter dette kapitel i forbindelse med tilvejebringelse af erstatningsboliger samt til støtte, erstatning og godtgørelse refunderes af staten med 50 pct., såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Klage og anlæg af sager ved boligretten

§ 74. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3 og § 67, stk. 2, 2. pkt., kan indbringes for byfornyelsesnævnet, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat

bestemmelse. Nævnet kan endvidere behandle klager, hvis afgørelsen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

Stk. 2. Ved uenighed om kommunalbestyrelsens afgørelser om erstatning og godtgørelse efter §§ 69 og 70 skal lejer anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter, at afgørelsen er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 67, stk. 1, §§ 68, 71 og 72 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 9

Kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum

Kommunalbestyrelsens tilsyn

§ 75. Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, 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 de mindstekrav, som er nævnt 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 udover mindstekravene i stk. 3

- 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 byggermåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.

Stk. 6. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn.

Kondemnering

§ 76. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

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 åremål 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 enkelte brugsenhed i bygningen.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83, 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 § 78, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 78.

Stk. 4. Meddelelsen til ejeren, jf. 3, skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrunder kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 79.

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 om-

prioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. dog stk. 8 og 9.

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 forslag til ombygning, jf. § 79.

Stk. 9. Stk. 7 finder ikke anvendelse på lån, der optages til afhjælpning af forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4.

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

Afspærring og nedrivning

§ 77. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnede lokaliteter, der ikke benyttes eller at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter § 76.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, 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 kondemnede er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsens fastsat frist efter forbudets ikrafttræden ikke har ladet de kondemnede lokaliteter overgå til anden lovlig anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbudet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbudet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Stk. 4. Kondemnering efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning.

Stk. 5. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle øko-

nomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Stk. 6. Erstatningen fastsættes af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder efter reglerne i § 51, stk. 2-4 og 7, §§ 52-56, 63, 64, 66 og 67 i lov om offentlige veje. 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 klageren. Søgsmål anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Stk. 7. Naboejere til kondemnerede lokaliteter 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, jf. stk. 5, har naboejeren ret til at få dækket af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan indtræde som part i en retssag herom.

Stk. 8. Efterkommes påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning efter stk. 1 og 2 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer og foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende udføres for ejerens regning.

Støtte

§ 78. Ejere af ejerboliger samt andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og anpartshavere, som er omhandlet i kapitel II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, har efter ansøgning ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter § 76, stk. 1.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kon-

demnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes til de ejerlejligheder, som bebos af ejeren, som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, eller som er overdraget enkeltvis og er omfattet af opsigelsesbestemmelsen i § 83, litra a, i lov om leje, jf. samme lovs § 84. Tilskud kan endvidere kun ydes til ejere af en- og tofamilieshuse, der er udlejet, på betingelse af, at lejligheden eller, for tofamilieshuse, mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, opgøres tilskuddet for de andelslavere, 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 andelslavere, 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. Andelslavere, der er omfattet af 1. pkt., har dog 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 kapitel 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 beslutningen. Ansøgning om tilskud skal være indgivet inden 6 måneder efter modtagelse af forbud efter denne lovs § 76. Såfremt forbudet er søgt ophævet ved et forslag til ombygning, jf. § 79, eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders-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 selv og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til efter denne lovs § 79 at fremsætte et forslag til ombygning, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Hvis et forslag til ombygning er fremsat, kan tilskud ikke udbetales, før kommunalbestyrelsen har afgjort, om forslaget kan godkendes.

Stk. 12. Det er ligeledes en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig selv 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. 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. Søgsmål anlægges i første instans ved den landsret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Stk. 14. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af værdien af ejer- og andelsboliger før forbudet, jf. stk. 3.

Ophævelse af kondemnering

§ 79. Ejeren af en ejendom, der kondemneres helt eller delvis, kan søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4. 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 forslag til ombygning, hvis 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 denne lov, 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. § 83. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve forbud, jf. § 76, stk. 1, 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 den tidligere gældende boligtilsynslov, jf. lovbestemt nr. 362 af 3. juli 1994.

Retlig og faktisk råden

§ 80. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundheds- eller brandfare, jf. § 75, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbudet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år. Forbudet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler forbud efter § 76 eller underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen lader forbudet tinglyse på ejendommen.

Stk. 2. Når der er meddelt påbud om nedrivning efter § 77, stk. 2, må der ikke inden nedrivningen retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil, eller der foreligger et godkendt forslag til ombygning efter § 79.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Boligkommission

§ 81. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve 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 bygningsagkyndig.
- 5) 1 medlem, der er jurist.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen, jf. dog stk. 3.
- 7) 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen, jf. dog stk. 3.

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 samt støttede private andelsboliger 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 en eller flere suppleanter for hvert medlem.

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

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen fastsætter retningslinier for boligkommissionens virksomhed.

Stk. 9. Kommunalbestyrelsen stiller sekretariatsbistand til rådighed for boligkommissionen, og afholder udgifterne ved dennes virksomhed, herunder eventuelle vederlag til formand og medlemmer efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Udbetaling og refusion

§ 82. Kommunalbestyrelsens udgifter til tilskud, erstatning og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme efter dette kapitel afholdes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelsen i § 94, stk. 5, er opfyldt

Klage

§ 83. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen, eller mindst 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 kommunalbestyrelsens 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. Indbrin-

gelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller vedrørende betydelige følger for klageren.

Kapitel 10

Byfornyelsesnævn

Nævnets sammensætning

§ 84. I hver amtskommune samt i Københavns, Frederiksberg og Bornholms Kommuner nedsættes et eller flere byfornyelsesnævn. 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 erhvervslejemål, tiltrædes nævnet af yderligere 1 medlem, der skal være erhvervslejer. Ved afgørelser i henhold til kapitel 9 tiltrædes nævnet af yderligere 2 medlemmer, hvoraf det ene skal have brandmæssig sagkundskab, og det andet skal være en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

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

Stk. 3. De medlemmer, der skal være henholdsvis grundejer, privat andelshaver, boliglejer og erhvervslejer udpeges af amtsrådet, i Københavns, Frederiksberg og Bornholms 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.

§ 85. 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, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Udgifter forbundet med nævnets drift

§ 86. Statsamtet henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommunalbestyrelser skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette samt afholde de udgifter, der er forbundet med sekretariatsbetjeningen af nævnet. Amtskommunen henholdsvis Københavns, Frederiksberg og Bornholms Kommuner afholder de øvrige udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til 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 Københavns, Frederiksberg og Bornholms Kommuner dog af kommunalbestyrelsen.

Indbringelse for nævnet

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

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

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

Nævnets sagsbehandling

§ 88. 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.

§ 89. 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 repræsentant.

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

§ 90. Byfornyelsesnævnet skal træffe afgørelse senest 8 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 87, stk. 3, eller efter § 88, 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 udlægge 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 er formandens stemme afgørende. 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 § 87, stk. 3, har fået underretning om sagens indbringelse for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med adgangen efter § 92 til at indbringe sagen for boligretten. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Nævnet orienterer tillige parterne om, at indbringelse af nævnets afgørelse for boligretten efter § 92 ikke har opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

§ 91. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om nævnets forretningsorden.

Indbringelse for boligretten

§ 92. Byfornyelsesnævnets afgørelse kan af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i lov om leje. Afgørelser efter § 49, § 74, stk. 1, og § 83,

stk. 1 og 2, samt afgørelser efter bestemmelser fastsat i medfør af § 100 kan kun indbringes, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse.

Stk. 2. Indbringelse skal 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.

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 § 90, 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 § 58 kan boligretten dog ikke træffe bestemmelse om opsættende virkning.

Kapitel 11

Forskellige bestemmelser

Udgiftsramme

§ 93. Inden for en statslig udgiftsramme, der fastsættes på de årlige finanslove, kan økonomi- og erhvervsministeren

- 1) bemyndige kommunalbestyrelsen til at give tilsagn om indfasningsstøtte, tilskud og godtgørelse samt træffe beslutning om erstatning efter denne lov og
- 2) bevilge kommunalbestyrelsen refusion af de kommunale udgifter efter denne lov.

Stk. 2. Udnyttet udgiftsramme ved udgangen af et finansår overføres til næste finansår.

§ 94. Økonomi- og Erhvervsministeren meddeler i det enkelte finansår en vejledende udgiftsramme til de kommunalbestyrelser, som forinden har anmodet om at få del i den statslige

udgiftsramme, jf. § 93. Kommunalbestyrelserne kan, under forudsætning af samlet bevillingsmæssig dækning i det pågældende tilsagnsår, påregne at kunne meddele tilsagn inden for den tildelede vejledende udgiftsramme, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. Den samlede statslige udgiftsramme, jf. § 93, fordeles mellem de enkelte ansøgende kommuner efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornyelsesbehov. En del af udgiftsrammen kan dog anvendes til områdefornyelse, jf. § 6, stk. 1, og til bygningsfornyelse i disse områder samt til løsning af afgrænsede byfornyelsesopgaver herunder til byfornyelsesforsøg efter §§ 96 og 97.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelserne i to eller flere kommuner ønsker det, skal økonomi- og erhvervsministeren foretage overdragelse af allerede udmeldt udgiftsramme mellem kommunerne.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan senere ændre de udmeldte vejledende udgiftsrammer efter stk. 1 og 3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilsagn til en ejer om støtte, som udløser refusion efter denne lov, hvis kommunalbestyrelsen forinden har opnået træk på sin vejledende udgiftsramme efter stk. 1. Træk på rammen efter 1. pkt. skal ske i umiddelbar tilknytning til beslutningen. Der kræves ikke træk på kommunens vejledende udgiftsramme til beslutninger, der er omfattet af § 98. Økonomi- og erhvervsministeren kan, når særlige forhold taler herfor, dispensere fra kravet i 1. pkt.

Stk. 6. Midler trukket på kommunens vejledende udgiftsramme efter stk. 1, skal anvendes af kommunen senest 4 år fra datoen for trækket. Midlerne anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen har forpligtet sig til at afholde rammebelastende udgifter efter denne lov.

Refusion fra Grundejernes Investeringsfond

§ 95. De udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, kan staten forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond i et omfang, der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond. For 2004 - 2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mill. kr. pr. tilsagnsår-gang.

Forsøg

§ 96. Økonomi- og erhvervsministeren kan inden for et beløb, der fastsættes på de årlige finanslove, yde tilskud til oplysning og vejledning samt indsamling af data om fornyelse og forbedring af byer og boliger og til udredning og forsøg inden for lovens område.

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

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 2 yde forskudsvis refusion af statens andel af udgifterne, herunder de særlige forsøgsudgifter til kommunerne, inden arbejderne iværksættes.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 2 forhøje refusionen efter § 19, stk. 2, § 34, stk. 2, og § 48, stk. 2, fra 50 pct. og indtil 100 pct. for så vidt angår de særlige forsøgsudgifter.

Stk. 5. Efter økonomi- og erhvervsministerens nærmere bestemmelse kan der ydes støtte til bygningsfornyelsesforsøg omfattende udgifter, hvortil der ikke kan ydes refusion efter denne lov.

§ 97. Økonomi- og erhvervsministeren kan inden for den udgiftsramme, der efter § 93 er fastsat på de årlige finanslove, give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe beslutning om områdefornyelsesforsøg.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 1 yde støtte til andre end de i § 6 nævnte foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen afholder udgifterne til.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 1 forhøje den i § 7, stk. 1, nr. 1, nævnte refusionsats fra en tredjedel og indtil 100 pct., for så vidt angår de særlige forsøgsudgifter.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 1 forhøje den i § 7, stk. 1, nr. 2, nævnte rammetildeling fra 10 mill.kr. til 20 mill.kr.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren kan for forsøg efter stk. 1 yde forskudsvis refusion af statens andel af byfornyelsesudgifterne, herunder de særlige forsøgsudgifter. Den forskudsvis

refusion kan udbetales, inden arbejderne iværksættes.

Kommunal støtte og udpantningsret

§ 98. Såfremt kommunalbestyrelsen påtager sig at yde støtte efter denne lov uden refusion fra staten, kan tilsagn efter indberetning til Økonomi- og Erhvervsministeriet meddeles uden, at der forinden er sket bindende træk på udgiftsrammen efter § 94, stk. 5.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der ikke i øvrigt kan ydes støtte til. Til kommunalbestyrelsens beslutninger efter 1. pkt. kan der ikke ydes refusion. Tilsagn om støtte efter 1. pkt. er ikke omfattet af § 94, stk. 5, om bindende træk på udgiftsrammen.

§ 99. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantningsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen har udrett forskudsvis i henhold til § 76, stk. 10, om ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum og § 77, stk. 8, om påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning. 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.

Bemyndigelse mv.

§ 100. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om gennemførelse af denne lov samt om kommunalbestyrelsens ydelse af støtte, ansøgnings- og beslutningsprocedure, udbetaling og refusion, etablering og støtte til friarealer, fordeling af investeringsrammen samt regnskabsaflæggelse og revision efter reglerne i denne lovs kapitel 3-6.

§ 101. Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter loven til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Kasse- og regnskabsforvaltning

§ 102. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter udføres af Økonomistyrelsen. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 2. Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Økonomistyrelsen den efterfølgende administration af tilskud og statslige garantier. Økonomistyrelsens kompetence omfatter såvel eksisterende som fremtidige sager.

Stk. 3. Økonomi- og erhvervsministeren kan efter forhandling med finansministeren fastsætte nærmere regler for Økonomistyrelsens administration af sagerne.

Stk. 4. Klager over Økonomistyrelsens afgørelse i henhold til stk. 2 og 3 fremsættes over for finansministeren.

§ 103. Skatteministeren inddriver med tillæg af renter og omkostninger inddrive såvel statskassens tilgodehavender på for meget udbetalt tilskud som 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. Skatteministeren kan indhente de oplysninger hos offentlige myndigheder, som er nødvendige for at varetage inddrivelsen af skyldige beløb efter denne lov eller saneringslovgivningen, herunder oplysninger om indkomst- og formueforhold.

Kontrolbestemmelser

§ 104. Økonomi- og erhvervsministeren kan fra kommuner indhente oplysninger om foranstaltninger, der gennemføres eller påtænkes gennemført efter reglerne i denne lov. Økonomi- og erhvervsministeren kan i forbindelse hermed fastsætte nærmere regler for disse oplysningers anvendelse.

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

Stk. 2. Hvis det skønnes nødvendigt for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning ef-

ter kapitel 6 om friarealerforbedring eller efter kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum, har de i stk. 1 nævnte myndigheder til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse adgang til fast ejendom.

Stk. 3. Spørgsmål om, hvorvidt en oplysning efter stk. 1 eller adgang efter stk. 2 kan kræves, kan af ejere eller brugere indbringes for byfornylsesnævnet.

Godkendte byfornylsesselskaber

§ 106. Byfornylsesselskaber godkendt i medfør af den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer og den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 kan ansøge økonomi- og erhvervsministeren om ophævelse af godkendelsen.

Straf

§ 107. Med bøde straffes den, som

- 1) undlader at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. § 15, stk. 4,
- 2) undlader at foretage anmeldelse af en ledig lejlighed, jf. § 66, stk. 1,
- 3) i strid med § 66, stk. 2, undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen,
- 4) i strid med § 64 udlejer til en anden lejlighedssøgende,
- 5) lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 6) undlader at efterkomme et i medfør af § 76, stk. 1, eller § 77, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud,
- 7) overtræder en i medfør af § 79, stk. 4, tinglyst deklARATION eller
- 8) undlader at afgive begærede oplysninger, jf. § 105, stk. 1.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter efter § 103, stk. 2, om fremgangsmåden i forbindelse med løninneholdelse.

Stk. 3. Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af stk. 1, nr. 2-4 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.

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. 4 og 5, nævnte overtrædelser skal det, selv om straf ikke idømmes, bestemmes, at lejer 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, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber eller andre juridiske personer strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Ikrafttrædelse

§ 108. Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, bortset fra § 203, stk. 2, stk. 3, 1. og 2. pkt. og stk. 5.

§ 109. Lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, finder fortsat anvendelse på beslutninger, hvortil kommunalbestyrelsen har hjemtaget bindende tilsagnsramme om offentlig støtte inden den 1. januar 2004. Samme lov finder ligeledes anvendelse på beslutninger vedrørende ejendomme, hvortil kommunalbestyrelsen har meddelt påbud efter kapitel 9 inden den 1. januar 2004. Kommunalbestyrelsen kan til beslutninger som nævnt i 1. og 2. pkt. hjemtage supplerende investeringsramme i form af træk på kommunalbestyrelsens udgiftsramme, jf. nærværende lovs § 94. Træk på udgiftsrammen efter 3. pkt. sker efter en omregningsfaktor, der fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren.

Stk. 2. Ansøgninger efter de hidtil gældende regler i kapitel 2 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, hvortil der er meddelt reservation inden den 1. januar 2004, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan fortsat træffe beslutninger i henhold til kapitel 3 og 9 i lov

om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, i kvarterløftområder, jf. § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om boligbyggeri, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og lov om byfornyelse (Rentetilpasningslån, konvertering, betaling af realkreditbidrag, alternative boliger til unge, styrket indsats i socialt svage byområder), hvortil der er afsat midler på finanslov 2000. Kommunalbestyrelsen skal hjemtage den bindende tilsagnsramme om offentligt støtte inden den 1. januar 2009.

Stk. 4. Ansøgninger efter de hidtil gældende regler i kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, hvortil der er meddelt reservation eller tilsagn om tilskud inden den 1. januar 2004, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler. Der kan dog ikke efter den 31. december 2003 meddeles tilsagn om supplerende reservation eller supplerende tilsagn.

Stk. 5. Tilbagebetalte lån, jf. § 136 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, kan efter kommunalbestyrelsens bestemmelse genuddeles som tilskud efter kap. 4 og § 37, stk. 3. Kommunalbestyrelsens kompetence efter 1. pkt. kan overlades til et bygningsforbedringsudvalg, jf. denne lovs § 30.

Stk. 6. Har kommunalbestyrelsen truffet beslutninger efter §146, stk. 1 og 2, i lov om byfor-

nyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, finder disse beslutninger fortsat anvendelse, medmindre kommunalbestyrelsen træffer anden beslutning.

Stk. 7. § 186 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 finder fortsat anvendelse på sager, der indbringes for byfornylsesnævnene efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer.

Stk. 8. Bygningsforbedringsudvalg nedsat i henhold til lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, kan fortsætte deres virksomhed efter nærværende lovs § 30, såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. Ved beslutning efter 1. pkt. erstattes medlemmet til varetagelse af lejerinteresser med en af de valgte suppleanter til varetagelse af grundejerinteresser.

Stk. 9. Boligkommissioner nedsat i henhold til lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, kan fortsætte deres virksomhed efter nærværende lovs § 81, såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom.

Stk. 10. Byfornylsesnævn nedsat i henhold til lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, fortsætter deres virksomhed efter nærværende lovs §§ 84 og 85.

§ 110. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Formål og baggrund

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse og gennemføre en samlet boligpolitisk indsats, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet.

Et væsentligt element i indsatsen er en reform af byfornyelsen. Regeringen har derfor den 5. november 2003 indgået aftale med DF, RV og KD om en reform af byfornyelsen, hvor der gennemføres en gennemgribende forenkling og modernisering af byfornyelsen, som reducerer den offentlige støtteindsats og forøger den private egenfinansiering. Reformen gennemføres med virkning fra den 1. januar 2004.

Allerede fra 2003 er der taget et væsentligt skridt i retning af at målrette den offentlige støtte til byfornyelse mod de områder, hvor behovet er størst, og at inddrage privat finansiering i byfornyelsen. Med reformen 2004 gennemføres målretningen konsekvent, og regelsættet moderniseres og forenkles, så det bliver væsentligt mere gennemskueligt at bruge såvel for kommunerne som for borgerne.

Byfornyelsen har haft en afgørende betydning for forbedring af boligmassen. Antallet af boliger med væsentlige installationsmangler er siden 1980 mere end halveret, og der er skabt mange attraktive bymiljøer i såvel store som mindre byer rundt om i hele landet.

Både i København og i andre større og mindre byer udgør byfornyelse fortsat en væsentlig faktor i tilvejebringelsen af et tidssvarende og attraktivt boligmarked og en velfungerende by.

Regeringen finder det vigtigt for den fremtidige udvikling, at boligerne er tidssvarende og af en god standard. Ligeledes er det vigtigt, at byerne er socialt, trafikalt og miljømæssigt velfungerende. Regeringen er opmærksom på, at der fortsat er områder og ejendomme, hvor den ønskede udvikling ikke uden videre sker på markedsvilkår. Det er derfor regeringens ønske, at der fortsat skal være en offentligt støttet byfornyelses-

indsats, men at byfornyelsen skal reformeres, så den modsvarer de behov og vilkår, som er gældende i dag.

Situationen på boligmarkedet i dag er en anden, end den var for bare 20 år siden.

Den hidtidige prisudvikling for udlejningsejendomme, der har ligget over udviklingen for ejerlejligheder, indikerer, at rammevilkårene for de private ejere af udlejningsejendomme er forbedret.

Samtidig har den generelle indkomstudvikling gjort det muligt for flere selv at betale for en god boligstandard eller i højere grad at bidrage hertil.

Endelig er der fra private ejere og virksomheders side en voksende erkendelse af betydningen af et godt bymiljø som grundlag for investeringer og trivsel.

Dette peger i retning af, at der ikke længere på samme måde er behov for en bredt anlagt ordning, men i stedet en mere fokuseret indsats kendetegnet ved:

- Målretning af støtten til områder og ejendomme, hvor behovet er størst.
- Frivillighed frem for tvang.
- En højere grad af markedsorientering.

Byfornyelsesreformen

Reformen indeholder følgende hovedelementer:

- Regelsættet forenkles og moderniseres bl.a. med henblik på at give kommunerne større valgfrihed i tilrettelæggelse af indsatsen.
- Den offentlige støtte målrettes til de områder og ejendomme, hvor behovet er størst. Særligt styrkes indsatsen for at vende udviklingen i svage områder gennem en bedre integration af fornyelse i problemramte områder og bygningsfornyelse.
- Øget fokus på frivillighed ved i højere grad at tage udgangspunkt i frivillighed frem for i krav fra det offentlige.
- Udgiftsstyringen forbedres ved at ændre investeringsrammestyring til udgiftsrammestyring.
- Den private medfinansiering øges, hvorved den offentlige støtteandel kan reduceres. I samme retning trækker yderligere inddragelse af fondsmidler.

- De komplicerede lejefastsættelsesregler afskaffes, idet lejelovgivningens almindelige regler anvendes som udgangspunkt.
- Aftalt boligforbedring ophører som selvstændig ordning, idet ordningen indarbejdes i den almindelige bygningsfornyelse.

Forenkling og modernisering

Et væsentligt formål med reformen er at skabe et langt mere enkelt og moderne regelgrundlag, som gør det lettere og mere fleksibelt for kommuner og borgere at gennemføre byfornyelse.

Den gældende lovgivning indeholder et omfattende og kompliceret regelsæt, der afspejler en mangeårig udvikling i byfornyelsen. Med lovforslaget lægges der op til en omfattende forenkling og modernisering af byfornyelsen, ligesom der sigtes på at deregulere så meget som muligt, således at der fremover alene fastsættes regler, hvor det må anses for helt nødvendigt.

For det første forenkles proceduren for samspil mellem kommunen og ejerne som følge af overgangen til frivillighed. Det betyder, at det ikke længere er nødvendigt med et kompliceret regelsæt om påbud, råde over og ekspropriation.

For det andet forenkles eller afskaffes en række procedureregler for forhold, der allerede er reguleret i lejelovgivningen. Det foreslås således at forenkle proceduren for vedtagelse af projekter for den enkelte ejendom, idet det foreslås at anvende lejelovens procedureregler. Dette indebærer bl.a., at de særlige regler om lejernes vetoret afskaffes, idet ombygninger fremover skal følge den procedure, som følger af lejelovgivningen, og som anvendes ved privat finansierede forbedringer.

Endvidere ophæves de særlige lejefastsættelsesregler, som har været gældende for byfornyeede lejemål, og erstattes af lejelovgivningens almindelige regler om beregning af lejen efter forbedringer.

Endelig lægges der op til en forenkling af regelsættet vedrørende genhusning, idet det foreslås, at i de tilfælde hvor lejere skal have ret til genhusning som følge af lejestigninger, skal lejestigningen for at udløse denne ret være den samme, som ifølge boligreguleringsloven gælder for udlejers forpligtelse til genhusning.

Samlet betyder disse ændringer, at ejeren af en ejendom fremover kan nøjes med at anvende ét regelsæt, idet lejelovgivningens regler også finder anvendelse, når arbejderne gennemføres efter byfornyelsesloven.

For det tredje indføres så fleksible regler for bygningsfornyelsen, at der ikke længere er behov for et

særskilt instrument til den lettere byfornyelse. Det foreslås derfor at lukke aftalt boligforbedring som selvstændig ordning, idet den i stedet indarbejdes i bygningsfornyelsen.

For det fjerde foreslås det, at adgangen til at træffe beslutning om nybyggeri efter regler i byfornyelsesloven ophæves. Støtte til nybyggeri i forbindelse med byfornyelse kan herefter alene ydes efter lovgivningen om støttet byggeri.

For det femte omlægges den offentlige støtte, så den i overvejende grad gives som kontante tilskud. Herved bliver den offentlige støtte mere synlig for modtageren. Samtidig bliver det mere enkelt for kommunerne og borgerne at beregne støttens størrelse.

Målbretning af den offentlige støtte

Byfornyelsen har hidtil været tilrettelagt som en bred ordning, hvor samtlige kommuner hvert år får andel i investeringsrammen. Med dette forslag ønsker regeringen at målrette støtten mod de dårligste områder og ejendomme. Forslaget betyder, at støtten fremover vil blive givet til de svageste områder, og at den offentlige støtte skal koncentreres i disse områder. Den samlede områdebaserede indsats skal både omfatte nedslidte beboelsesbygninger og deres friarealer samt boligsociale og fysiske områdemæssige forhold, jf. punkt 3.

Med integrationen af den områdebaserede indsats med bygningsfornyelsen er det målet, at der opnås en større synergi mellem offentlige og private investeringer, således at anvendelsen af den offentligt støttede indsats optimeres. Også de private bygningsejere vil generelt få et større udbytte af deres investeringer og dermed få et større incitament til bygningsfornyelse, når kommunen samtidig gør en indsats for at løfte områdets fysiske og sociale miljø.

Øget fokus på frivillighed

Den gældende byfornyelseslov bygger på et grundlæggende princip om, at det er kommunen, der er initiativtager til beslutninger efter loven. Kommunen planlægger indsatsen og opfordrer ejerne til at byforny ejendommene. Overfor ejere, som ikke ønsker at indgå i istandsættelsesprojekter på de allerdårligste ejendomme, indeholder den gældende lov forskellige tvangsmæssige muligheder, som påbud til ejeren om at gennemføre bestemte arbejder, adgang til tvangs-gennemførelse samt til at råde over ejerens ejendom – om nødvendigt gennem ekspropriation.

I praksis har kommunerne imidlertid i de senere år i stigende grad benyttet sig af en mulighed i loven til

at gennemføre byfornyelsesprojekter på grundlag af anmodning fra ejere.

Det foreslås, at en ny byfornyelseslov grundlæggende udformes som et tilbud, hvor ejeren får mulighed for at søge tilskud til at gennemføre byfornyelse og ikke som tidligere bliver stillet over for et offentligt krav om byfornyelse.

Fremover vil det være udgangspunktet, at det er ejerens opgave at forbedre og vedligeholde sin ejendom. Kommunen skal imidlertid efter forhandling med ejeren kunne indgå aftale om et offentligt tilskud til nærmere aftalte arbejder på ejendommen. Når initiativet er ejerens, og muligheden for støtte derfor ikke på forhånd er givet, er ejerens motivation til selv at finansiere byfornyelsesarbejder meget større.

Der vil fortsat være mulighed for at gribe ind overfor ejeren i særligt graverende situationer. I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen som hidtil træffe en beslutning om kondemnering efter regler i byfornyelsesloven. Ved manglende vedligeholdelse og fornyelse kan lejerne i regulerede ejendomme benytte sig af lejelovgivningens muligheder for et huslejenævnspåbud og eventuelt tvangsgennemførelse af arbejderne ved Grundejernes Investeringsfond.

Fra investeringsrammestyring til udgiftsrammestyring

Efter de gældende regler er styringsprincippet for byfornyelsen den investeringsramme, som er fastsat på finansloven. Dette styringsprincip indebærer, at aktivitetsomfanget er fastlagt på forhånd, og at de afledte udgifter skønnes på grundlag heraf.

Ved den foreslåede ændring af styringen af byfornyelsesmidlerne fra investeringsramme til udgiftsramme opnås en bedre gennemskuelighed i de offentlige udgifter, idet de offentlige udgiftskonsekvenser vil være givne, mens den afledte aktivitet vil være et resultat af kommunens konkrete dispositioner.

Om tildeling af ramme til kommunerne se punkt 6.

Øgning af den private medfinansiering

Det er et væsentligt formål med reformen at fortsætte og forstærke en udvikling i retning af, at byfornyelsen finansieres i et samspil mellem offentlig støtte og private investeringer. Reformen bygger derfor på en større grad af frivillighed, hvormed det sikres, at alle parter står mere lige i samarbejdet.

Den statslige og kommunale støtte til et områdes udvikling er et stærkt signal, der kan give de private investorer sikkerhed for, at området er under opgradering.

Et sådant signal har erfaringsmæssigt en positiv selvforstærkende virkning på de private investeringer. Støtten skal derfor gives forlods og dermed trække en økonomisk udvikling af et byområde i gang. Erfaringer fra bl.a. den helhedsorienterede byfornyelse viser, at når det offentlige går foran og investerer i forbedringer af et byområde, følger de private investeringer efter.

Større privat medfinansiering opnås ved følgende indsatser:

- Egenfinansieringen i bygningsfornyelsen øges.
- De store fonde på boligområdet inddrages yderligere i finansiering af byfornyelsen.
- Private følgeinvesteringer fremmes.

Ejers egenfinansiering af bygningsfornyelsen skal øges. Fremover vil udgangspunktet være, at vedligeholdelse og fornyelse af nedslidte ejendomme skal ske på ejerens initiativ og som udgangspunkt for ejerens regning. Ejer vil dog kunne søge støtte til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder, som ellers ikke vil kunne udføres. Størrelsen af den konkrete støtte skal gennem forhandling tilpasses ejerens økonomiske formåen.

Den hidtidige støtte til forbedringsarbejder bortfalder. Samtidig ændres lejeafsetsreglerne, idet lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringsarbejder fremover skal følge de almindelige regler i lejelovgivningen. Dette giver ejeren en fordel i forhold til de nu gældende regler, idet det permanente lejeniveau vil ligge på et højere niveau end nu.

For lejerne i de byfornyeede boliger betyder overgangen til lejelovgivningens almindelige lejeafsetsregler, at de skal bidrage mere til byfornyelsen. Det foreslås, at lejere, der er omfattet af byfornyelse, fremover skal betale det samme for forbedringer, som lejerne i ejendomme, hvor forbedringerne ikke gennemføres som byfornyelsesarbejder.

Endvidere bortfalder den særlige løbende støtte til lejen, der ydes til alle forbedringsarbejder i alle byfornyeede ejendomme uden hensyn til lejeforhøjelsens størrelse og lejens slutniveau. Samtidig afskaffes byfornyelsesboligsikringen som en konsekvens af forslaget. Kommunen yder under nærmere angivne forudsætninger en særlig indfasningsstøtte, jf. nedenfor under pkt. 9.

Med hensyn til at inddrage fondene på boligområdet forventes der indgået aftale med Grundejernes Investeringsfond om, at fonden for tilsagnsårene 2004 til 2007 årligt refunderer staten 50 mio. kr. pr. tilsagnsårgang.

F. t. l. om byfornyelse og udvikling af byer

Den offentlige støtte til bygningsfornyelse af almene boliger foreslås afskaffet. I stedet foreslås det, at Landsbyggefonden overtager de nuværende offentlige støtteudgifter til den bygningsrelaterede del af byfornyelsen, for så vidt angår de almene boliger.

Den helhedsorienterede byfornyelse har vist sig at være et godt instrument til med forholdsvis få offentlige midler at igangsætte en udvikling af et nedslidt område og tiltrække private investeringer. Det kan være som privat nybyggeri, etablering af nye butikker eller anden privat service eller renoivering af eksisterende butikker. Regeringen ønsker at fortsætte og udbygge denne udvikling gennem den områdebaserede byfornyelse.

Aftalt boligforbedring ophører som en selvstændig ordning

Som nævnt foreslås det, at beslutningstypen aftalt boligforbedring afskaffes og indarbejdes i bygningsfornyelsen. Ordningen blev indført under betegnelsen Privat byfornyelse i 1992 med henblik på at tilbyde en særlig ordning for mindre nedslidte ejendomme. Med målbretningen af den offentlige støtte mod de tungeste områder skønnes der ikke længere at være behov for en særlig ordning som aftalt boligforbedring.

Lovforslagets enkelte elementer

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer, som vil blive gennemgået hver for sig nedenfor:

- 1) Ny formålsbestemmelse,
- 2) kommunens rolle i byfornyelsen,
- 3) samspillet mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse,
- 4) områdefornyelse,
- 5) bygningsfornyelse, nedrivning og friarealer,
- 6) rammefordelingssystemet,
- 7) støtte til private udlejningsboliger,
- 8) genhusning,
- 9) procedure for gennemførelse af byfornyelsesarbejder i den enkelte ejendom samt beregning af husleje,
- 10) støtte til ejer- og andelsboliger,
- 11) fredede og bevaringsværdige ejendomme,
- 12) bygningsforbedringsudvalg,
- 13) kondemnering,
- 14) godkendte byfornyelsesselskaber og
- 15) ikrafttrædelses- og overgangsregler.

Ad 1. Ny formålsbestemmelse

Lovens formål er at tilvejebringe velfungerende byområder med boliger af en god standard.

Loven sigter således grundlæggende på samme mål som den nugældende lov. Det er imidlertid regeringens opfattelse, at situationen på boligmarkedet nødvendiggør en anden strategi for den fremtidige byfornyelsesindsats, hvor der sættes fokus på det private initiativ og den private medfinansiering af byfornyelsen. Det betyder samtidig en ændring af det offentlige rolle fra at være den, som planlægger og gennemfører byfornyelsen til at være den, som igangsætter og koordinerer byudviklings- og byomdannelsesprocesser, der gennemføres i et samspil mellem offentlig og privat finansiering.

I overensstemmelse hermed er det overordnede formål med lovforslaget at give kommunalbestyrelserne - som har det lokale kendskab til arten og karakteren af de aktuelle byfornyelsesproblemer - ansvar for at prioritere og tilrettelægge udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder, som kan gøre dem attraktive for bosætning og privat investering.

Formålet er endvidere at give kommunalbestyrelserne de fornødne redskaber til at igangsætte den ønskede udvikling.

Med den nye lov kan kommunerne udpege et område og med støtte gennemføre en målrettet indsats, der retter sig dels mod hele området gennem boligsociale, kulturelle og andre områdemæssige foranstaltninger dels mod ejendommene gennem istandsættelse af nedslidte boliger og bygninger samt fælles friarealer for flere ejendomme. Derudover kan kommunerne støtte fornyelse og forbedring af enkeltstående nedslidte beboelsesejendomme, der er beliggende uden for de udpegede områder.

Ad 2. Kommunens rolle i byfornyelsen

Det overordnede ansvar for kommunens bolig- og byudviklingspolitik påhviler kommunalbestyrelsen.

Et af de centrale redskaber, kommunen kan anvende til realisering af politikken, er byfornyelsesloven. Med forslaget kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om områdefornyelse, bygningsfornyelse, nedrivning, friarealforbedring og kondemnering.

Der er sket en forenkling af kommunalbestyrelsens beslutningsprocedure.

For at målrette byfornyelsen mod de svageste områder og ejendomme lægges der op til, at kommunen undersøger, i hvilke områder og ejendomme behovet for byfornyelse er størst, og hvordan fornyelsen af områderne og ejendommene skal prioriteres. På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen ansøge økonomi- og erhvervsministeren om støtte til områdefornyelse af de mest nedslidte områder og ejendomme.

Samtidig fastlægger kommunalbestyrelsen retningslinier for, hvordan de offentlige midler skal prioriteres, principper for medfinansiering fra ejerne og for tildeling af indfavningsstøtte.

På grundlag heraf kan kommunalbestyrelsen tilskynde de private ejere til at gennemføre byfornyelse samt bekendtgøre, hvorledes de offentlige midler vil blive prioriteret.

Ad 3. Samspillet mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse

I den hidtidige byfornylesindsats har langt de fleste byfornylesmidler været anvendt på bygningsstandsættelse og friarealforbedring. Indsatsen har været gunstig for den enkelte berørte ejendom, men har ikke systematisk medvirket til igangsætning af en mere selvåren, privat finansieret opretning af området.

Fleire udenlandske og danske erfaringer med områdebaseret indsats peger på, at der opnås de bedste resultater ved at kombinere fornyelse og forbedring af et område med en opgradering af boligerne.

Det foreslås derfor, at der i den fremtidige områdebaserede byfornylesindsats sker en integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse. Det vil sige, at indsatsen skal omfatte såvel en områdemæssig indsats af fysisk, kulturel og social karakter som en indsats for at forbedre beboelsesbygningerne og deres friarealer i det omfang, der er behov for det.

Det foreslås, at kommunerne pålægges at prioritere de områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse, ved anvendelsen af deres tildelte ramme til bygningsfornyelse. Det er hensigten at give kommuner, der har fået tildelt støtte til områdefornyelse, mulighed for at søge om ekstra ramme til bygningsfornyelse til anvendelse i det udvalgte område.

Der vil fortsat kunne gennemføres bygningsfornyelse af de mest nedslidte og utidssvarende beboelsesejendomme, selvom de måtte ligge uden for de prioriterede indsatsområder.

Ad 4. Områdefornyelse

Af den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse afsættes 50 mill.kr. årligt til gennemførelse af områdefornyelse. Det forudsættes, at kommunen bidrager med mindst det dobbelte til den enkelte beslutning. Det betyder, at den statslige støtteintensitet fastholdes på det nuværende niveau, hvor den afsatte investeringsramme på 150 mill. kr. medfører statslige udgifter i størrelsesordenen 50 mill. kr.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse i

ældre byområder med omfattende byfornylesproblemer, i nyere boligområder i større byer og i områder i mindre byer.

Der er fortsat behov for en indsats i disse områder. Det foreslås derfor at fastholde mulighederne for med statslig støtte at forbedre og forny disse områder. Endvidere skabes mulighed for at inddrage visse ældre erhvervs- og havneområder, hvis oprindelige funktion er ophørt eller er under afvikling, i områdefornyelsen. Det drejer sig om de erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder i kommuneplanen, og som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Med omdannelsen af hensygnende erhvervs- og havneområder kan der tilføres bymidterne helt nye funktioner. Der er flere eksempler på, hvordan omdannelsen af erhvervs- og havneområder har tilført byen nyt liv og vækst gennem byggeri og indretning af boliger og lokaler for de nye serviceerhverv.

Regeringen har med den ændring af planloven, som blev gennemført i juni 2003 taget første skridt til at fremme denne type af byudvikling. Med dette forslag er det hensigten at tage endnu et skridt ved at understøtte byomdannelsen i områder, hvor usikkerhed om omfang af forurening, uklare ejerforhold og hensyn til de eksisterende erhverv gør, at eventuelle investorer anser risikoen for at være for stor, hvorfor der ikke foretages de nødvendige investeringer i områdets omdannelse og revitalisering.

Det foreslås derfor, at det skal være muligt at yde statslig støtte til den afklarings- og planlægningsindsats, som kommunalbestyrelsen skal foretage som grundlag for, at private investorer efterfølgende vil investere i selve omdannelsen.

Det drejer sig for det første om at indhente viden om eventuel jordforurening og størrelsen af udgifterne til afhjælpning heraf. For det andet drejer det sig om at indlede en dialog med de erhverv, som fortsat er i drift, og skaffe sig viden om deres planer. Endvidere kan det være nødvendigt med en nærmere undersøgelse af ejerforholdene i området samt ejernes forventninger til udviklingen og deres rolle heri. Endelig skal kommunalbestyrelsen overveje og forberede det organisatoriske grundlag for omdannelsen. I de hidtidige byomdannelser er omdannelsen ofte organiseret på den måde, at omdannelsesarealerne er solgt til en investor, som gennemfører byggemodningen og byggeriet. Kommunen har indflydelse på udviklingen gennem lokalplanlægningen og eventuelt gennem opstilling af vilkår i forbindelse med kommunens grundsalg.

Med forslaget er det hensigten, at kommunen skal overveje, om det er mere fordelagtigt for kommunen at spille en mere aktiv rolle i byomdannelsen f.eks. ved at indgå i et byomdannelsesselskab, som bygge-modner området. Kommunen kan i denne forbindelse planlægge, hvem der skal være deltagere i selskabet, indskudenes størrelse mv. Samtidig kan kommunen forberede et eventuelt udbudsgrundlag, som kan danne grundlag for investorens tilbud om at indgå i et byomdannelsesselskab.

Den offentlige støtte til erhvervs- og havneområder skal alene fremskynde og understøtte en omdannelse, som gennemføres på markedsmæssige vilkår.

Det er kommunalbestyrelsen, der ud fra sit lokal-kendskab udpeger de forskellige typer af områder. Fordeling af udgiftsrammen til områdefornyelse sker efter ansøgning til økonomi- og erhvervsministeren og på grundlag af nærmere fastsatte udvælgelseskriterier, der sikrer, at støtten målrettes til de økonomisk og socialt svageste områder, og at der sker en integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse.

For at sikre løsning af de særlige problemer i mindre byer, der er karakteriseret ved funktionsudtømmning og fraflytning af erhverv og borgere, foreslås det, at der forlods afsættes 20 pct. af udgiftsrammen, svarende til 10 mill.kr., til områdefornyelse til sådanne nedslidte områder. Resten af midlerne foreslås tildelt problemramte områder efter følgende prioriterede rækkefølge:

- de traditionelle byfornyelsesområder, dvs. nedslidte byområder i større byer, hvor behovet for bygningsfornyelse er væsentligt,
- nyere boligområder med store sociale problemer i større byer, uden væsentligt behov for bygningsfornyelse,
- ældre erhvervs- og havneområder, som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Prioriteringen inden for den enkelte kategori vil ske ud fra en konkret vurdering på baggrund af udvælgelseskriterier, der vil blive fastsat i en bekendtgørelse.

Med de gældende bestemmelser kan der højst gives en investeringsramme på 10 mill. kr. pr. beslutning. Refusionsprocenterne ligger i størrelsesordenen 20 - 50 pct. afhængigt af foranstaltningernes karakter. Dette betyder et samlet statsligt tilskud, på mellem 2 og 5 mill.kr. til en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse.

Det foreslås, at den statslige støtte fremover maksimalt kan udgøre 10 mill. kr. til et område. Da det samtidig forudsættes, at kommunerne bidrager med mindst det dobbelte af statens tilskud, betyder det, at

et statsligt tilskud på 10 mill. kr., udløser et samlet offentligt tilskud på minimum 30 mill.kr. Hertil kommer de private bidrag. Den forhøjede maksimale rammetildeling gør det muligt i højere grad at anvende ordningen i områder i de største byer med mange og tunge problemer. Størrelsen af det offentlige tilskud vil konkret afhænge af hvor store problemer, der er i området. For eksempel forudsættes det, at erhvervs- og havneområder tildeles et mindre støttebeløb.

Med de begrænsede offentlige støttemidler må det forudsættes, at der ikke hvert år kan gives støtte til alle områdetyper.

Efter de gældende bestemmelser varierer den statslige støtte med typen af aktiviteten. Det har givet anledning til forskellige afgrænsningstilfælde, og det foreslås af forenklingsgrunde, at der gives den samme refusionsprocent til alle foranstaltninger, og at den kommunale andel af den offentlige investering mindst udgør det dobbelte af statens.

Ad 5. Bygningsfornyelse, nedrivning og friarealer

Ombygning og istandsættelse af beboelse. Efter de gældende regler i byfornyelsesloven om bygningsfornyelse kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om ombygning og istandsættelse af beboelse, der er væsentligt nedslidt. Beslutningen kan omfatte bygninger, der er opført før 1. januar 1970.

Med henblik på en målretning af støtten foreslås det, at støtte fremover kun kan ydes til private udlejningsboliger, som har installationsmangler, eller som er opført før 1950, og er væsentligt nedslidt. Byggeri opført i perioden 1950-70, vil således ikke længere være omfattet af lovens støttemuligheder, med mindre det har installationsmæssige mangler. Der bør ikke i ejendomme opført efter 1950, kunne være opstået vedligeholdelsesmæssige mangler af en sådan karakter, at der er tale om et egentligt vedligeholdelsefter-slæb.

En beslutning om bygningsfornyelse kan omfatte private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger.

Støtten til private udlejningsboliger kan ydes til vedligeholdelsesarbejder. Herudover kan der ydes støtte til nedsættelse af huslejeforhøjelsen som følge af forbedringsarbejder vedrørende boligen (indfavningsstøtte). Der henvises til punkt 7.

For ejerboliger og andelsboliger kan støtten ydes til istandsættelse af klimaskærm og afhjælpning af kondemnable forhold. Arbejder på klimaskærmen omfatter bygningens tag, ydermure, vinduer, døre, karnap-pere fundamenter og indgangspartier.

Herudover er der ikke foreslået nærmere regler om, hvilke arbejder ejeren kan gennemføre. Det er som udgangspunkt ejerens beslutning. Kommunalbestyrelsen kan dog i sin prioritering af den offentlige støtte fastsætte retningslinier for typer af arbejder, som kommunen vil støtte henholdsvis afvise at støtte.

Ombygning af erhverv til udlejningsboliger. Kommunen kan endvidere efter gældende regler under visse betingelser træffe beslutning om at ombygge privat erhverv til boliger.

Med henblik på at sikre at den eksisterende bygningsmasse udnyttes bedst muligt som led i den generelle boligforsyning foreslås, at der fortsat kan ske ombygning af erhverv til udlejningsboliger under nærmere betingelser. Der kan være tale om ombygning af såvel lejligheder, der anvendes til erhverv som rene erhvervsbygninger. Erhvervet skal være nedlagt, ligesom bygningen skal være fysisk egnet til ombygning inden for en rimelig økonomisk ramme. I bygninger, hvor der ikke er beboelse, eller hvor beboelsen udgør en mindre del, er det endvidere en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig. Forslaget omfatter ikke ombygning til andelsboliger eller ejerboliger. I givet fald må dette ske på markedsvilkår.

Lejefastsættelsen for boligerne i den ombyggede erhvervsjendom sker efter reglerne i lejelovgivningen, det vil sige reglerne om fri lejefastsættelse for lejligheder, der omdannes fra erhverv til boliger. Støtten foreslås givet som kontant tilskud, der højst kan udgøre en fjerdedel af ombygningsudgifterne. Til fredede og bevaringsværdige erhvervsjendomme, der ombygges, foreslås tilskuddet forhøjet til en tredjedel.

Istandsættelse af private erhverv. Den gældende lov giver kommunen visse muligheder for at træffe beslutning om at ombygge og istandsætte bygninger, der helt eller delvis indeholder privat erhverv, hvor erhvervet opretholdes.

Med henblik på at målrette byfornyelsesmidlerne til beboelsesejendomme, som er nedslidte, foreslås det at ophæve disse bestemmelser for rene erhvervsjendomme.

I ejendomme med blandet erhverv og beboelse foreslås erhvervsdelen omfattet af støtte for så vidt angår klimaskærmen.

Nedrivning. Efter gældende regler kan kommunen under visse omstændigheder træffe beslutning om at yde støtte til nedrivning af bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse samt nedrivning af privat erhverv. Støtten kan gives, uanset ejendommens status som udlejningsejendom, ejendom ejet af en andelsboligforening eller ejerlejlighedsejendom.

Støtte kan efter gældende regler ydes, når nedrivningen er begrundet i bygningens fysiske tilstand eller i hensyn til at skaffe rimelige opholdsarealer. Endvidere kan privat erhverv nedrives, når bygningens fysiske tilstand er til gene for den umiddelbart tilgrænsende beboelse.

Det foreslås, at nedrivning fremover sker efter initiativ fra ejeren. Som et led i den generelle målretning af støtten begrænses nedrivningsmulighederne således, at der alene kan ydes støtte til nedrivning af private udlejningsejendomme begrundet i bygningens fysiske tilstand samt af bygninger, som forhindrer gennemførelse af rimelige opholdsarealer for beboerne. Støtten kan gives til dækning af nedrivningsudgifterne. Udgiften deles ligeligt mellem stat og kommune.

Nedrivning af ejerboliger, der beboes af ejeren, og andelsboligforeninger kan fremover kun ske i forbindelse med kondemnering eller anlæg af friarealer.

Fælles friarealanlæg. Den gældende byfornyelseslov indeholder mulighed for at etablere fælles friarealanlæg for en eller flere ejendomme.

Ordningen foreslås opretholdt, idet der dog fremover alene vil kunne træffes beslutning om etablering af friarealer og fælleslokaler, når disse vedrører flere ejendomme.

Baggrunden herfor er, at der ikke skønnes behov for de særlige gennemførelsesmuligheder, der er indeholdt i ordningen om friarealforbedringer, når der kun er tale om en ejendom.

Af hensyn til gennemførelse af friarealforbedringen er det nødvendigt at tinglyse servitutter om rådighed over arealer, ligesom det under visse omstændigheder kan være nødvendigt at kunne forlange afståelse mod erstatning med henblik på nedrivning af bygninger, som ligger i vejen for en hensigtsmæssig udformning af friarealet.

Ordningen er en succesfuld og billig form for byfornyelse, som i væsentlig grad øger beboernes livskvalitet og medvirker til social integrering. Hertil kommer, at offentlige investeringer i fælles friarealer i høj grad virker som incitament til, at ejerne igangsætter vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på deres ejendomme. Ordningen foreslås derfor opretholdt.

Ad 6. Rammefordelingssystemet

Investeringsrammen til bygningsfornyelse bliver efter gældende regler automatisk fordelt til alle kommuner efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornyelsesbehov. Det har betydet, at også kommuner, der ikke aktuelt har planer om byfornyel-

sesprojekter, som udgangspunkt har fået tildelt ramme.

Det foreslås, at udgiftsrammen til bygningsfornyelse som udgangspunkt fordeles til kommuner, der ved en konkret ansøgning tilkendegiver, at de ønsker at gennemføre støttet bygningsfornyelse. Fordelingen vil fortsat ske ud fra objektive kriterier.

For at sikre en øget integration mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse foreslås

– at der sker en forlods tildeling af ramme til bygningsfornyelse i de områder, hvor der gennemføres en beslutning om områdefornyelse. Rammetildelingen til disse områder sker efter ansøgning og med udgangspunkt i en samlet vurdering af det bygningsmæssige behov i det udvalgte område. Der vil ikke ske fordeling af denne ramme i 2004, da der af proceduremæssige grunde først kan gives tilsagn om særlig bygningsfornyelse til områder i 2005.

– at kommunalbestyrelsen, der gennemfører områdefornyelse, pålægges at prioritere den tildelte bygningsfornyelsesramme, så den primært anvendes til ejendomme beliggende i disse områder i det omfang kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt.

Rammen til områdefornyelse tildeles efter konkrete ansøgninger fra kommunalbestyrelsen. Udvalgelsen af områderne sker efter en prioriteret rækkefølge og ud fra nærmere fastsatte kriterier, jf. punkt 4.

Ad 7. Støtte til private udlejningsboliger

Efter de gældende regler opdeles de støtteberettigede udgifter i værdiforøgende forbedringsudgifter og ombygningstab svarende til lejelovgivningens sontring mellem forbedring og vedligeholdelse. Udlejningsboliger har mulighed for at få støtte til ombygningstab i form af kontant erstatning samt støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter i form af et løbende forbedringstilskud til nedbringelse af huslejen.

Støtten til forbedringsarbejder gives for det første til nedbringelse af ydelsen på forbedringslånet og kommer dermed alle lejere til gode indtil lejen er fuldt opreguleret.

Herudover har alle lejere i byfornyeede ejendomme haft ret til den særlige byfornyelsesboligsikring.

Efter forslaget foretages den samme opdeling mellem udgifter til vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder.

Til *vedligeholdelsesarbejder* i private udlejningsboliger, der ikke kan dækkes af hensatte midler til uændelig vedligeholdelse, foreslås det, at der kan gives støtte i form af kontant tilskud til hel eller delvis betaling af vedligeholdelsesudgifterne. Som udgangs-

punkt skal ejeren selv fuldt ud afholde udgifterne her til. I det omfang, ejeren ikke selv har mulighed for at finansiere vedligeholdelsesarbejderne, kan kommunen dog give tilsagn om hel eller delvis støtte til disse udgifter.

Finansiering af *forbedringsarbejder* foreslås fremover at ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Dette betyder for det første, at den lejeforhøjelse, der kan opkræves til finansiering af udgifterne til gennemførelse af forbedringsarbejder, vil blive beregnet på baggrund af en levetidsvurdering, som efter retspraksis tager udgangspunkt i ydelsen på et 20-årigt lån i stedet for som hidtil som ydelsen på et 30-årigt lån. For det andet ophæves byfornyelseslovens selvstændige lejeloft (den såkaldte "sammenligningsleje"). Alle forbedringsarbejder medfører derfor som udgangspunkt lejeforhøjelse.

Anvendelse af lejelovgivningens almindelige regler for huslejeafsættelse vil give ejeren en større tilskyndelse til at gennemføre forbedringsarbejder end de gældende regler. Det skyldes, at ejeren med de almindelige lejelovsregler for forbedringsforhøjelsens beregning opnår et højere løbende afkast af sin investering end efter de nugældende byfornyelsesregler.

For lejerne medfører ændringen omvendt, at de som udgangspunkt må acceptere en større lejestigning som modydelse for de gennemførte forbedringsarbejder end efter de gældende regler. Lejestigningen vil svare fuldstændigt til den lejestigning, lejerne vil opleve, hvis forbedringsarbejderne gennemføres af ejeren uden offentlig byfornylsesstøtte - det vil sige efter lejelovgivningens almindelige regler. Lejerne er således stillet på samme måde som alle andre lejere.

Da der imidlertid kan være tale om relativt store lejestigninger i nedslidte og forældede ejendomme, foreslås det, at kommunen under nærmere angivne forudsætninger yder en særlig indfasningsstøtte, der sikrer en jævn indfasning af lejestigningen. Indfasningsstøtten vil kun kunne gives til de lejere, der bor i ejendommen før byfornyelsen, og som derfor rent faktisk oplever en huslejestigning som følge af byfornyelsen. Indfasningsstøtten kan højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen. Lejerne skal således altid selv bære mindst en tredjedel af lejestigningen. Støtten aftrappes over 10 år. Lejere, der flytter ind på et senere tidspunkt, vil derimod ikke få adgang til indfasningsstøtten, da de kender såvel lejemålets kvalitet som lejeniveau inden indflytning.

Som udgangspunkt sigtes på at give kommunerne en betydelig fleksibilitet i tildelingen af indfasningsstøtten.

Det foreslås på den baggrund, at kommunalbestyrelsen kan yde en indfasningsstøtte efter ovennævnte retningslinier, hvis lejeforhøjelsen udgør under 155 kr. pr. m² samt, at kommunalbestyrelsen skal yde den maksimale indfasningsstøtte til den del af lejeforhøjelsen, som overstiger 155 kr. pr. m².

Ved vurderingen af om der skal ydes indfasningsstøtte, skal kommunen se på lejeforhøjelsens størrelse, arbejdernes karakter og karakteren af området. Kommunen skal på baggrund af et samlet skøn over de nævnte kriterier tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til de gennemførte forbedringsarbejder. Da byfornyelsesboligsikringen i lov om individuel boligstøtte afskaffes som en konsekvens af forslaget, og beboerne i stedet vil være omfattet af de almindelige boligstøtteregler, er der ikke tale om, at kommunen skal foretage en individuel vurdering af den enkelte lejers økonomi og betalingsevne, når den skal vurdere og afgøre størrelsen af indfasningsstøtte til lejere.

Indfasningstøtten udbetales til ejeren, men skal anvendes til at nedsætte huslejen for den enkelte husstand.

Indfasningsstøtten bortfalder i takt med de oprindelige lejeres fraflytning.

Ad 8. Genhusning

Genhusningsmuligheden for lejere foreslås med enkelte justeringer opretholdt.

Permanent genhusning finder sted, hvis det er nødvendigt at fraflytte boligen af kondemneringsgrunde, på grund af nedrivning eller på grund af ombygningsarbejder, der gør boligen ubeboelig i mere end 6 måneder.

For andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, foreslås det, at der kun skal være adgang til genhusning, hvis boligen skal fraflyttes af kondemneringsgrunde eller i forbindelse med friarealforbedringer, hvor en beboelsesbygning afstås med henblik på nedrivning. Dette er begrundet i, at de byfornyelsesarbejder, der kan ydes støtte til, alene omfatter bygnings klimaskærm, friarealforbedringer og kondemnable forhold. Hertil kommer at de støtteberettigede arbejder - bortset fra friarealforbedringer og kondemneringer - fremover er baseret på beslutninger, som træffes af de pågældende ejere og andelshavere selv.

Midlertidig genhusning finder sted for så vidt angår boliger, der kun i en kort periode, som udgangspunkt højst 6 måneder, vil være ubeboelige i forbindelse

med ombygninger. Denne genhusning foreslås som hidtil at omfatte lejere. For så vidt angår andelshavere og ejere, der selv bebor deres bolig, foreslås den midlertidige genhusning alene at omfatte tilfælde, hvor boligen skal fraflyttes som følge af afhjælpning af kondemnable forhold.

Lejere i byfornyeede ejendomme har endvidere haft ret til at kræve genhusning, når lejestigningen sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, gennemført i de sidste 3 år, vil udgøre mere end 92 kr. pr. m² bruttoetageareal. Efter de gældende regler har genhusede lejere endvidere haft ret til byfornyelsesboligsikring. Støtten udgør principielt forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig og genhusningsboligen og aftrappes over 4 eller 9 år afhængig af lejerens indkomst.

Lejerne vil fremover få ret til genhusning, hvis lejestigninger overstiger 155 kr. pr. m², svarende til lejevlovgivningens almindelige regler.

Med lovforslaget ophæves byfornyelsesboligsikringen og erstattes af indfasningsstøtte til lejere, som bliver genhuset. Støtten udgør to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i genhusningsboligen. På samme måde som hvis lejeren bliver boende, skal lejeren også ved genhusning selv bidrage med betaling af en tredjedel af lejestigningen. Herved deltager lejeren i betaling af den forbedring af boligstandard, som den højere husleje kan være udtryk for. Der gives den fulde støtte det første år, hvorefter støtten aftrappes over de følgende 9 år.

Da det erfaringsmæssigt er vanskeligt for mange private udlejere at skaffe genhusningsboliger, foreslås det, at det som hidtil er kommunen, som varetager genhusningen.

I forbindelse med kommunens overvejelser om indfasningsstøtte i intervallet 0-155 kr. lejestigning pr. m² for lejere, der bliver boende, er det vigtigt for kommunen at være opmærksom på, at kommunen har mulighed for at give lejerne samme tilbud om indfasningsstøtte, hvadenten lejerne bliver boende eller genhuses, således at lejerne støttemæssigt ligestilles i de 2 situationer.

Med henblik på at analysere og sammenfatte erfaringerne vedrørende midlertidig og permanent genhusning vil økonomi- og erhvervsministeren gennemføre en undersøgelse af anvendelsen af genhusningsreglerne samt de udgifter, der er forbundet hermed. Undersøgelsen vil blive iværksat i 2004 og resultatet heraf forventes at foreligge medio 2005.

Ad 9. Procedure for gennemførelse af byfornyelsesarbejder i den enkelte ejendom samt beregning af husleje

Den gældende byfornyelseslov bygger grundlæggende på, at kommunen har initiativet, idet kommunen skal offentliggøre forslag til bygningsfornyelse og samtidig give de berørte lejere en sådan orientering, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelser og ændringsforslag inden for en frist, der fastsættes af kommunen. Når kommunen har truffet beslutning, skal denne bekendtgøres. Kommunen opfordrer herefter ejeren til at fremkomme med et projekt i overensstemmelse med beslutningen om bygningsfornyelse. Følger ejeren kommunens opfordring har ejeren pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projekt. Hertil kommer, at et flertal af lejerne har mulighed for at nedlægge *kollektivt veto* og den enkelte lejer *individuel veto* mod gennemførelse af nærmere bestemte arbejder.

Forslaget om overgang til et enklere regelsæt, der bygger på lejelovgivningens lejefastsættelses- og procedureregler indebærer, at lejernes vetoret ophæves. Lejernes rettigheder vil således svare til de rettigheder, lejerne har efter lejelovens regler.

Efter de gældende regler i lejelovgivningen kan en udlejer som hovedregel til hver en tid beslutte at gennemføre forbedringsarbejder i sin ejendom.

Der gælder forskellige regler afhængig af, om der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation efter lejelovens regler. I det omfang, der er etableret beboerrepræsentation i ejendommen, er udlejerens efter nærmere regler forpligtiget til at inddrage beboerrepræsentanterne.

Lejerne er endvidere i regulerede områder beskyttet af boligreguleringslovens § 25, hvorefter huslejenævnet kan modsætte sig iværksættelse af forbedringer, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis forbedringen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens karakter og tilstand m.v.

Har udlejeren udført forbedringer, kan udlejeren efter lejelovens § 58 kræve lejeforhøjelse svarende til forøgelsen af brugsværdien. Lejeforhøjelsen beregnes på baggrund af en levetidsvurdering, som efter retspraksis tager udgangspunkt i ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån. Lejen må dog ikke overstige det lejedes værdi. Regler om forbedringsforhøjelse er ens i såvel regulerede som uregulerede områder.

Udlejeren skal i forbindelse med gennemførelse af forbedringer varsle iværksættelsen af disse arbejder efter bestemmelserne i lejelovens § 55.

Med henblik på at få afklaret størrelsen af lejeforhøjelsen ved forbedringer kan udlejer efter lejelovens § 59 a eller boligreguleringslovens § 29 a, anmode om huslejenævnets forhåndsgodkendelse inden iværksættelse af forbedringer. For at huslejenævnet kan tage stilling til lejeforhøjelsen, forudsætter bestemmelsen, at udlejer forelægger projektmateriale samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Ad 10. Støtte til ejer- og andelsboliger

Efter de gældende regler er ejerboliger omfattet af byfornyelsesloven med mulighed for at opnå støtte til ombygningstabet i form af kontant erstatning. Finansierings- og støttemæssigt behandles andelsboligerne i princippet som udlejningsboliger. Andelsboliger har således mulighed for at få støtte til ombygningstabet i form af kontant erstatning samt støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter i form af et løbende forbedringstilskud.

For både ejer- og andelsboliger indebærer forslaget, at mulighederne for at yde støtte til disse boligkategorier bliver mere begrænsede. Forslaget til begrænsning af støtten er - ud over en generel målretning af støtten til private udlejningsboliger - hovedsagelig begrundet i, at der vedrørende såvel ejer- som andelsboliger er identitet mellem ejer og beboer. Det betyder, at det typisk vil være muligt at gøre ejerne interesseret i at gennemføre de nødvendige investeringer, også selv om den offentlige støtte udgør en mindre del af den samlede investering, idet beboerne typisk må være indstillede på, at de som udgangspunkt selv skal afholde de fulde udgifter ved arbejder på ejendommen.

Da der imidlertid stadig findes mange utidssvarende og nedslidte ejer- og andelsboliger er det fortsat nødvendigt med en offentlig indsats for at komme problemerne til livs. De dårligste ejer- og andelsboliger bør derfor kunne opnå støtte til afhjælpning af de mest basale mangler på klimaskærmen og kondemnable forhold.

Det foreslås på denne baggrund, at støtte til ejer- og andelsboliger kan ydes i form af kontant tilskud til arbejder på klimaskærmen samt afhjælpning af kondemnable forhold.

For så vidt angår støttens størrelse foreslås det, at det kontante tilskud højst kan udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. I henhold til forslaget er det kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvorvidt der

kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver mulighed for at afpasse støtteniveauet efter den enkelte ejers mulighed for egenfinansiering. Størrelsen af støtten kan således fastsættes på netop det niveau, som motiverer ejeren til at gennemføre projektet, dog højst en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter.

Ad 11. Fredede og bevaringsværdige ejendomme

Bygningsfornyelse af fredede eller bevaringsværdige ejendomme er ofte relativt dyrt. Det foreslås derfor, at der gives særlige muligheder for i forbindelse med fornyelse af sådanne ejendomme at give en højere støtte.

Kommunalbestyrelsen kan til gengæld stille relevante arkitektoniske og udførelsmæssige betingelser for ydelse af støtte. Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til udvendige bygningsdele samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder o. lign.

Til fredede og bevaringsværdige udlejningsboliger foreslås det, at støtten følger de almindelige regler for udlejningsboliger. Disse regler giver umiddelbart mulighed for at yde den ekstra støtte, der kan være behov for, når der er tale om istandsættelse af en fredet eller bevaringsværdig bolig, idet tilskuddet til vedligeholdelsesarbejder ikke er begrænset.

Vedrørende fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger indebærer forslaget, at støttemaksimum hæves op til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Ad 12. Bygningsforbedringsudvalg

Efter den gældende byfornylseslov har kommunerne mulighed for, som et alternativ til den almindelige bygningsfornyelse, at benytte en særlig enkel og ubureaukratisk mulighed for at støtte istandsættelsesarbejder i bygninger, der helt eller delvist anvendes til beboelse i landdistrikter, samt fredede og bevaringsværdige beboelsesbygninger. Ordningen indebærer, at kommunalbestyrelsen nedsætter et bygningsforbedringsudvalg, som har den fulde kompetence til at behandle støtteansøgninger og meddele tilsagn om støtte. Støtten kan meddeles til alle ejendomstyper, og gives som rente- og afdragsfrie lån, der forfalder ved ejerskifte. Udvalget kan genuddele tilbagebetalte midler.

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen ingen instruktionsbeføjelse overfor udvalget. Kommunalbestyrelsens indflydelse på udvalgets afgørelser

er alene sikret gennem kommunalbestyrelsens udpeging af repræsentanter til udvalget.

Den gældende ordning har fungeret smidigt og ubureaukratisk især i mange mindre kommuner. Det foreslås på denne baggrund, at muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan nedsætte et bygningsforbedringsudvalg, opretholdes.

Det foreslås, at ordningen ændres, således at de bygninger, der omfattes af ordningen og dermed kommunalbestyrelsens delegationskompetence til bygningsforbedringsudvalget udvides til at omfatte alle ejer- og andelsboliger mod tidligere boliger i landsbyer samt fredede og bevaringsværdige boliger udenfor landsbyer og indskrænkes i relation til udlejningsboliger, idet disse boliger alene er omfattet af lovens kapitel 3.

Ordningen foreslås endvidere ændret, således at den enkelte kommunalbestyrelse som udgangspunkt får tillagt kompetencen til at meddele støtte, men samtidig får mulighed for at overlade sin kompetence helt eller delvis til udvalget.

Det er væsentligt at give kommunalbestyrelsen denne valgfrihed, idet udvalgets kompetence på den ene side er udvidet til at omfatte alle ejer- og andelsboliger mod tidligere boliger i landsbyer samt fredede og bevaringsværdige boliger uden for landsbyer. På den anden side er der stadig tale om en administrativ meget enkel og ubureaukratisk støtteform, som bygningsforbedringsudvalgene vil kunne administrere. Udvalgene kan herefter bevilge tilskud til andels- og ejerboliger efter de retningslinier, som er beskrevet ovenfor under pkt. 10 og 11.

Kommuner, som allerede har nedsat bygningsforbedringsudvalg, kan opretholde disse udvalg til behandling af støtte til ejer- og andelsboliger, såfremt kommunen ønsker det.

Ad 13. Kondemnering

Efter de gældende regler om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum har kommunalbestyrelsen mulighed for at give ejere påbud om afhjælpning af forhold, som er forbundet med sundhedsfare eller brandfare for beboerne. Påbud gives ud fra en økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering, og kan kun meddeles, hvis der ydes offentlig støtte til gennemførelse af påbudet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere meddele forbud mod benyttelse af bygninger eller lokaler, der lider af disse faremomenter, hvis foranstaltninger til afhjælpning af faren ikke kan betale sig. Endelig kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afspærring og nedrivning.

Bestemmelserne fungerer som en beskyttelse af beboerne og sikrer, at det offentlige har mulighed for at gribe ind overfor en boligstandard, som er forbundet med sundheds- eller brandfare. Muligheden for kondemnering findes derfor vigtig at bevare.

Som en undtagelse til lovforslagets hovedprincip om, at det er ejeren, der fremover skal tage initiativet til byfornyelse af de enkelte ejendomme, indebærer forslaget derfor, at kommunalbestyrelsen bevarer muligheden for at kondemner sundhedsfarlige og brandfarlige beboelser og opholdsrum.

Det foreslås, at den eksisterende mulighed for kommunalbestyrelsen til at meddele påbud om gennemførelse af foranstaltninger, der afhjælper faren, afskaffes. Kommunalbestyrelsens mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold foreslås derimod bevaret og udvidet, således, at nedlæggelse af forbud ikke er afhængig af, at istandsættelse ikke økonomisk set kan betale sig. Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen således nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, hvis den skønner, at fortsat benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare. Der er tale om minimumskriterier, som er vanskelige at definere eksakt. Kommunalbestyrelsen må derfor udøve en skønsmæssig vurdering af om, boligerne er så dårlige, at der bør gribes ind med kondemnering. Samtidig med forslaget skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist for ejeren til at fremsætte et forbedringsforslag til afhjælpning af faren, hvis ejeren ønsker kondemneringen ophævet. Ejeren har mulighed for at søge kommunalbestyrelsen om støtte til gennemførelse af forbedringsforslaget efter reglerne i denne lov.

Ad 14. Godkendte byfornylsesselskaber og statsrefusion til konsulenthonorar

Den gældende byfornylseslov indeholder bestemmelser om godkendte byfornylsesselskaber.

Et godkendt byfornylsesselskab er et selskab, der er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren til at bistå kommunalbestyrelser og ejere med at forberede og gennemføre arbejder efter byfornylsesloven. Ministeren kan endvidere tillade, at et godkendt byfornylsesselskab udøver accessorisk virksomhed.

Der er p.t. godkendt 5 selskaber.

Byfornylsesselskaberne har spillet en væsentlig rolle i opbygningen, planlægningen og gennemførelsen af den omfattende byfornylsesindsats. Byfornyelse er imidlertid efterhånden indarbejdet i kommunerne, og det vurderes derfor, at der ikke længere er behov for at godkende bestemte selskaber til opgaven.

Det foreslås på den baggrund, at muligheden for økonomi- og erhvervsministeren til at godkende nye byfornylseselskaber ophæves, og at allerede godkendte selskaber kan ansøge om ophævelse af godkendelsen. Godkendte byfornylsesselskaber, som ønsker godkendelsen ophævet vil kunne fortsætte deres virksomhed som hidtil og kunne påbegynde anden virksomhed som ellers er begrænset af godkendelsen. Samtidig bortfalder den særlige skattefritagelse, som er forbundet med status som godkendt byfornylsesselskab.

Siden 1990 har de godkendte byfornylsesselskaber været ligestillet med ikke godkendte byfornylsesrådgivere i relation til statsrefusion for det honorar, som kommunerne afholder til rådgivning, idet staten har refunderet kommunernes udgifter til konsulenthonorar med 50 %.

Med overgangen til et byfornylsessystem, som i udstrakt grad baserer sig på frivillighed, og hvor der ikke længere stilles særlige procedurekrav med hensyn til udformning af beslutninger mv. vurderes det, at der ikke længere er et særligt behov for at yde statsrefusion til kommunens udgifter til konsulenthonorar for så vidt angår bygningsfornyelse.

Ad 15. Ikrafttrædelse og overgangsregler

Den nye byfornylseslov foreslås at have virkning for de beslutninger, som kommunalbestyrelsen hjemtager en bindende statslig udgiftsramme til efter den 31. december 2003.

Lov om byfornyelse finder dog fortsat anvendelse på beslutninger vedrørende ejendomme, hvortil der er meddelt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold efter kapitel 9 i lov om byfornyelse.

Beslutninger, der gennemføres efter bestemmelserne om helhedsorienteret byfornyelse, finansieres efter de gældende regler, hvis kommunalbestyrelsen har fået tilsagn om støtte til gennemførelse af et vedtaget byfornylsesprogram for området, eller hvis kommunalbestyrelsen har fået meddelelse om reservation af ramme til et konkret udpeget område inden den 1. januar 2004.

De særlige kvarterløftprojekter, der fik tilsagn om støtte i 2000, jf. gældende lov § 8, stk. 4, og hvortil der blev afsat midler på finanslov 2000, færdiggøres på det hidtidige lovgrundlag i henhold til de aftaler, som er indgået mellem staten og kommunerne. De pågældende kommunalbestyrelser kan fortsat træffe beslutninger om bygningsfornyelse i områderne efter gældende lov inden for den ramme, der blev afsat i finansloven i 2000 til en særlig indsats i de udvalgte kvarterløftområder.

Økonomiske bemærkninger

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Med forslaget gennemføres en ændring af styringsprincippet for byfornyelse fra investeringsrammestyning (aktivitetsstyring) til udgiftsrammestyning. Udgiftsrammestyningen indebærer, at statens maksimale årlige udgift til byfornyelse fastsættes på finansloven for det enkelte tilsagnsår. I finansåret 2004 udgør den statslige udgiftsramme til byfornyelse brutto 300 mio. kr. årligt. Heraf forventes bidrag fra Grundejernes Investeringsfond at udgøre 50 mio. kr. årligt.

Følgende elementer i forslaget skønnes at have væsentlige økonomiske konsekvenser for det offentlige:

- 1) Støtte til genopretning af vedligeholdelses efterslæb i private udlejningsejendomme.
Kommunen kan efter en konkret vurdering og efter aftale med ejeren af en privat udlejningsejendom give tilsagn om støtte til den del af vedligeholdelsesudgifterne, som ejeren ikke kan finansiere af hensatte vedligeholdelsesmidler eller af egne midler.
- 2) Lejeberegningen for udlejningsboliger.
Lejestigningen som følge af forbedringsarbejder i private udlejningsboliger beregnes for fremtiden efter lejelovgivningens almindelige regler. Endvidere ophæves de særlige lejefastsættelsesregler for byfornyeede udlejningsboliger.
Den permanente lejestigning som følge af forbedringsarbejder skønnes som konsekvens heraf at ligge i størrelsesordenen 15 pct. over den nuværende lejestigning. På det kortere sigt, hvor der i dag kan ydes en meget betydelig støtte, kan der i nogle tilfælde blive tale om procentvis væsentlig større stigninger.
- 3) Indfasningsstøtte i forbindelse med forbedringsarbejder i udlejningsboliger.
Kommunerne gives mulighed for efter en konkret vurdering at yde støtte til indfasning af den samlede huslejestigning. Hvis den samlede huslejestigning overstiger 155 kr. pr. m², skal der dog i alle tilfælde ydes en indfasningsstøtte til den del af lejestigningen, der overstiger dette beløb. Indfasningsstøtten kan højest udgøre to tredjedele af den samlede stigning, idet lejerne altid mindst skal betale en tredjedel. Støtten til huslejeindfasning aftrappes jævnt over en 10-årig periode, således at lejerne efter 10 år betaler den fulde lejestigning.
- 4) Støttelet model for ejerboliger og andelsboliger.
For ejerboliger og andelsboliger kan støtten til ombygningsarbejder udelukkende gives i form af

et kontant tilskud, som vedrører udgifter til afhjælpning af kondemnable forhold og klimaskærm. For ejerboliger og andelsboliger kan den kontante støtte højest udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede ombygningsudgifter. Til fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger kan den kontante støtte dog højest udgøre en tredjedel.

- 5) Inddragelse af fondsmidler.
Inddragelsen af fondsmidler omfatter for det første, at almene udlejningsboliger udgår af den offentligt støttede bygningsfornyelse, idet det forudsættes, at almene udlejningsboliger renoveres inden for de etablerede renoveringsordninger i den almene sektor. For det andet indebærer fondsinddragelsen, at Grundejernes Investeringsfond på grundlag af aftale forudsættes at refundere 50 mio. kr. årligt pr. tilsagnsårgang for tilsagnsårene 2004-2007 af de statslige støtteudgifter vedrørende gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i private udlejningsboliger.
- 6) Den statslige refusion af administrationsudgifter mv. bortfalder.
Kommunerne skal efter forslaget fuldt ud afholde offentlige udgifter til antagne rådgiveres informations- og administrationsudgifter i relation til bygningsfornyelsen. Efter de gældende byfornylesregler refunderer staten halvdelen af de kommunale udgifter hertil.
- 7) Aftalt boligforbedring ophører som en selvstændig beslutningstype.
Den nuværende ordning om aftalt boligforbedring indarbejdes i den almindelige bygningsfornyelse. Som konsekvens heraf bortfalder den eksisterende selvstændige investeringsramme til aftalt boligforbedring. Forslaget kan på sigt medføre offentlige merudgifter til individuel boligstøtte.

Samlet forventes forslagene at indebære en styrkelse af ejernes og beboernes tilskyndelse til at sikre, at byfornylesindsatsen gennemføres på et omkostningsbevidst grundlag.

For kommunerne indebærer den styrkede støttemæssige differentiering mellem ejerformerne en forstærket måltretning af den offentligt støttede byfornylesindsats imod de ejendomme, hvor nødvendige investeringer ikke kan gennemføres på et udstøttet grundlag. Tilpasningen i støtteinstrumenter mv. indebærer desuden en øget tilskyndelse for kommunerne til at prioritere projekter, hvor den direkte støttede investering udløser væsentlige udstøttede følgeinvesteringer.

Forslagene vedrørende den områdebaserede indsats skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat og kommune under et.

For den områdebaserede indsats skal den kommunale andel efter forslaget mindst udgøre to tredjedele af den samlede offentlige støtte. For alle andre typer af offentlige byfornyelsesudgifter med fælles kommunal og statslig støttebetaling indebærer forslaget en ligelig betaling mellem stat og kommune.

Forslaget indebærer, at den eksisterende mulighed for at yde offentlig garanti til udlejningsejendomme udvides i mindre omfang fra alene at omfatte garanti for finansiering af forbedringsarbejder til også at omfatte vedligeholdelsesarbejder i de tilfælde, hvor en

garantistillelse frem for kontant erstatning er tilstrækkelig. Samtidig indebærer forslaget, at garantimuligheden vedrørende ejer- og andelsboliger falder væk. Som følge heraf skønnes det, at den samlede offentlige garantiforpligtigelse vil være af samme omfang, som efter de gældende regler. Udgiften til indfrielse af garantier afholdes af staten og kommunen med halvdelen til hver.

Samlede økonomiske konsekvenser

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige er angivet i [tabel 1](#). Udgiften er opgjort som nutidsværdiudgiften pr. tilsagnsårgang.

Tabel 1. Samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige af de foreslåede ændringer vedrørende den offentlige byfornyelse og aftalt boligforbedring (mio. kr.)

	2004	2005	2006	2007
I alt	-204	-212	-212	-211
Heraf staten	-189	-195	-195	-195
Heraf kommunerne	-15	-17	-17	-16

Note: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

Forslaget forventes at medføre offentlige mindreudgifter på 204 mio. kr. i tilsagnsåret 2004, hvoraf kommunernes andel udgør 15 mio. kr. I tilsagnsårene 2005 og 2006 forventes forslaget at indebære en samlet offentlig mindreudgift på årligt 212 mio. kr., mens den samlede offentlige mindreudgift forventes at udgøre 211 mio. kr. i tilsagnsåret 2007.

Som led i reformen kan der ikke videreføres uforbrugte midler til byfornyelse fra 2003 til 2004. Som følge heraf forøges den samlede statslige budgetforbedring inklusiv DUT med skønsmæssigt 11 mio. kr. i 2004, således at den samlede budgetforbedring i 2004 i alt udgør 215 mio. kr.

Dertil kommer en samlet offentlig mindreudgift på Socialministeriets område som følge af ophævelsen af reglerne om byfornyelsesboligsikring. En del af denne besparelse modsvares af merudgifter til individuel boligstøtte. Samlet vil der dog være en mindreudgift på Socialministeriets område i perioden 2004 til 2007, og de samlede offentlige mindreudgifter til boligstøtte skønnes således at udgøre hhv. 0 mio. kr. i 2004, 0,5 mio. kr. 2005, 4,3 mio. kr. i 2006 og 10,8 mio. kr. i 2007.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Administrative konsekvenser for det offentlige

I forhold til det samlede regelsæt for byfornyelse sker dels et bortfald af en række hidtidige regler og dels foretages en væsentlig forenkling af det resterende regelsæt. Særligt indebærer bortfaldet af det selvstændige regelsæt om aftalt boligforbedring en væsentlig administrativ lettelse for kommunerne. Dertil kommer bortfald af regelsættet om nybyggeri. Forenklingen i regelsættet fremkommer blandt andet ved en væsentlig forenkling i procedurereglerne, primært som følge af, at der for fremtiden kun gælder lejelovgivningens regelsæt.

Kommunernes administration af bygningsfornyelsesindsatsen vil som helhed blive lettet af, at initiativ og gennemførelse mere entydigt overgår til de private ejere. Som led i en omstillingsproces kan der dog i en kortere periode være tale om en mindre administrativ merbelastning for kommunerne.

På amtskommunalt niveau vil der være tale om en besparelse som følge af, at sekretariatsbetjening m.v. for byfornyelsesnævn forudsættes overført fra amtskommuner til statsamter. Udgiften hertil afholdes som hidtil af Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Samlet vurderes lovforslaget at indebære en væsentlig administrativ lettelse for kommunerne, især på længere sigt.

Lovforslaget skønnes samlet ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for staten.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

For ejere af udlejningsejendomme indebærer forslaget en væsentlig forbedring af afkastet af forbedringsarbejder i forhold til de gældende byfornylesregler. Det skyldes den med forslaget forudsatte ophævelse af byfornyleslovens særlige lejefastsættelsesregler. En forbedring af ejerens afkast i forhold til de gældende byfornylesregler er meget væsentlig, hvis den ustøttede og frivilligt baserede byfornylesaktivitet skal styrkes i form af inddragelse af flere private midler.

Hertil kommer de meget væsentlige administrative lettelse for ejerne som følge af forenklede procedureregler mv. Dette skyldes ikke mindst at ejerne for fremtiden alene skal gøre brug af lejelovgivningens regler om lejefastsættelse ved gennemførelse. Hertil kommer ophævelsen af det selvstændige regelsæt om aftalt boligforbedring samt de særlige byfornylesregler om nybyggeri. Det generelt forstærkede fokus på det private initiativ vil desuden indebære, at det i højere grad bliver ejerens egen umiddelbare vurdering af renoveringsbehovet, som er udgangspunktet for en byfornylesessag, og ikke en række krav og ønsker fra det offentlige.

Med henblik på en forbedret offentlig udgiftsstyring er styringsprincippet for byfornylse foreslået omlagt fra den nuværende aktivitetsstyring til udgiftsstyring. Ændringen indebærer, at det for fremtiden vil være udgiftsniveauet der styres efter, mens den for det enkelte tilsagnsår konkret afledte aktivitet bl.a. vil variere efter kommunernes evne til gøre den offentlige støtte betinget af supplerende ustøttede private investeringer.

På lang tilsigtes det, at aktiviteten vil ligge nogenlunde på samme niveau som i 2003, idet de skønnede offentlige mindredgifter som udgangspunkt modsvarer af en kombination af øget fondsinddragelse og en øget beboerbetalning. Det er imidlertid givet, at der som følge af den nødvendige omstillingsproces i kommunerne og blandt bygningsejere mv. kan forekomme en vis nedgang i aktiviteten, især på det kortere sigt. Det skyldes ikke mindst, at gennemførelsen af en så omfattende forenkling af byfornyelsen kan kræve en vis tilpasning hos kommuner og bygningsejere mv.

For den særskilte områdebaserede indsats gælder det, at kombinationen af uændrede offentlige støtte midler og et forstærket fokus på inddragelse af privat kapital skønnes at indebære et aktivitetsniveau, som

efter en tilpasningsperiode mindst svarer til det nuværende.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervs-Regulering med henblik på en vurdering af, hvorvidt forslaget skal forelægges et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler. Forslaget vurderes at medføre administrative lettelse for ejerne af udlejningsejendomme, der bliver byfornylede, som følge af forenklede procedureregler og ophævelsen af det selvstændige regelsæt om aftalt boligforbedring. Antallet af ejere, der bliver omfattet af regelændringen, er vanskeligt at opgøre. Det skyldes, at loven omfatter både ejere af udlejningsejendomme, andelsboliger og private ejerboliger, og en eventuel støtte til byfornylse til ejerne af udlejningsejendomme er afhængig af politiske prioriteringer i kommunerne. På den baggrund vurderer Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at teste lovforslaget i et virksomhedspanel.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

Det er Økonomi- og Erhvervsministeriets vurdering, at lovforslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter, herunder anmeldelsespligtig statsstøtte. For såvidt angår forslagens kapitel 3 om byfornylse vedrørende private udlejningsboliger, er der dog for en sikkerheds skyld ufornylet taget kontakt til Kommissionen for at få dette bekræftet.

Høring

Forslaget er sendt til høring hos følgende parter:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Byfornylesrådet, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornylse, BYG Byggeriets Arbejdsgivere, Byfornyleskonsulenterne A/S, By og Bolig, Byggesocietets Byfornylesudvalg, BID Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforening, Danske Entreprenører, Ejendomsforeningen Danmark, Frederiksberg Kommune, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Finansministeriet, Grundejernes Investeringsfond, Økonomistyrelsen, Håndværksrådet, I.C. Byfornylse Integrationsministeriet, Indenrigs- og sundhedsministe-

riet, Justitsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Troels Jørn, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Kulturministeriet, Lejernes Lands-

organisation, Landsbyggefonden, Miljøministeriet, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Socialministeriet, Statsministeriet.

Samlet vurdering af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Mindreudgifter for staten og kommunerne på i alt mindst 215 mio. kr. årligt i 2004 og de nærmest følgende år.	Merudgifter for staten og kommunerne til individuel boligstøtte
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	På sigt en samlet væsentlig administrativ lettelse for kommunerne, blandt andet som følge af bortfaldet af aftalt boligforbedring	I en overgangsperiode en mindre administrativ merbelastning for kommunerne som følge af en omstillingsproces
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forbedret afkast af forbedringsinvesteringer efter byfornyelsesloven. Forenkling af regelsæt mv.	Der kan på kortere sigt være behov for en vis omstillingsproces
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Det er vurderingen, at lovforslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter. For såvidt angår forslagens kapitel 3 om byfornyelse vedrørende private udlejningsboliger, er der dog for en sikkerheds skyld uformelt taget kontakt til Kommissionen for bekræftelse heraf.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det overordnede formål med lovforslaget er at give kommunalbestyrelsen et instrument til at tiltrække og fastholde borgere og virksomheder gennem udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder. Med problemramte byer og byområder tænkes på traditionelle byfornyelsesområder, nyere boligområder med store sociale problemer, nedslidte bymidter i mindre og små byer og ældre, nedslidte erhvervs- og havneområder. Problemerne og byfornyelsesbehovet vil variere med de forskellige typer af byområder, men der vil i alle områder være tale om negativ udvikling, som markedet ikke kan vende alene.

Som noget nyt foreslås det at give mulighed for at støtte igangsættelse af en omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. Områderne er karakteriseret ved, at arealerne ikke længere anvendes efter deres oprindelige formål, eller at der kun er en beskedent erhvervsmæssig aktivitet tilbage. Omdannelsen giver mulighed for en ny anvendelse til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål samt er-

hvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den ændring af planloven, som blev gennemført i juni 2003 (jf. lov nr. 440 af 10. juni 2003). Med denne ændring af planloven har kommunerne fået mulighed for i kommuneplanen at udlægge byomdannelsesområder og at lade byomdannelsesområderne indgå i kommuneplanens angivelse af, hvilken rækkefølge udbygningen af arealer til byformål skal ske i kommunen. Rækkefølgeovervejelserne skal sikre, at developere, investorer og kommunalbestyrelsen er enige om, hvilke arealer der på et givet tidspunkt skal prioriteres. Herved samles kræfterne om disse områder, og det sikres, at der ikke sættes omdannelsesprocesser i gang flere steder, end der er basis for at gennemføre.

Der er en række barrierer forbundet med omdannelse af de ældre erhvervs- og havneområder. Det drejer sig om, at arealerne måske ikke frigøres fuldstændigt og samtidigt, og at tilbageblevne virksomheder kan være en miljøbelastning for nyt boligbyggeri. Det drejer sig endvidere om manglende afklaring af jordforurening, komplekse ejerforhold og usikkerhed om de fremtidige anvendelsesmuligheder, som yderligere

kan bidrage til usikkerhed om mulighederne for omdannelse.

Med ovennævnte ændring af planloven har kommunerne allerede fået stillet en række værktøjer til rådighed, som kan medvirke til at overvinde barriererne.

For at understøtte byudviklingen i de områder, hvor investorerne på grund af de nævnte usikkerhedsfaktorer er tilbageholdende med at investere i omdannelsen af ældre erhvervs- og havneområder foreslås, at der gives mulighed for at yde statslig støtte til planlægning og forberedelse af byomdannelse. Den offentlige støtte skal udelukkende gå til afklaring af de usikkerhedsfaktorer, som investorer konkret forbinder med omdannelsen af området, samt til afklaring af den organisatoriske tilrettelæggelse af byomdannelsen, mens selve den fysiske omdannelse ikke kan støttes.

Til nr. 2

Den helhedsorienterede byfornyelse har vist sig at være et godt instrument, der med forholdsvis få offentlige midler kan igangsætte en revitalisering af et nedslidt og belastet område og tiltrække private investeringer. De indvundne erfaringer skal anvendes til at udvikle den nye beslutningstype for områder, kaldet områdefornyelse, så medfinansiering og følgeinvesteringer i forbindelse med områdefornyelsen optimeres.

Flere udenlandske og danske erfaringer med områdebaseret indsats i byområder med nedslidte eller utidssvarende boliger peger på, at det er væsentligt at kombinere fornyelse og forbedring af selve området med en opgradering af bygningerne og boligerne. Hvis boligmassen ikke samtidig bliver forbedret, er der en tendens til, at de bedre stillede beboere vælger at fraflytte området. Omvendt vil de private bygningsejere generelt kunne få et bedre udbytte af deres investeringer og dermed et større incitament til bygningsfornyelse, hvis kommunen samtidig gør en indsats for at løfte områdets fysiske og sociale miljø.

Det foreslås derfor, at der i den fremtidige områdebaserede byfornyelsesindsats sker en højere integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse, og at indsatsen med offentlig støtte omfatter såvel fysiske, kulturelle og sociale tiltag i området som en forbedring af friarealerne, bygningerne og boligerne.

Til nr. 3

En ren områdebaseret indsats vil have den uheldige konsekvens, at mange ejendomme med behov for bygningsfornyelse, herunder fredede og bevaringsværdige ejendomme, ikke længere kan opnå støtte. Enten fordi de er beliggende uden for de udvalgte om-

råder, eller fordi de er beliggende i kommuner, hvor der ikke er behov for områdebaseret indsats.

Det foreslås derfor, at det også skal være muligt at gennemføre bygningsfornyelse af ejendomme og etablering af friarealer, selvom ejendommene ikke er beliggende i et byområde, som støttes efter denne lov. Denne form for bygningsfornyelse er ikke begrænset til bestemte byer eller byområder.

Til § 2

Det er kommunalbestyrelsen, der er ansvarlig for kommunens byfornyelsespolitik og for at prioritere sin indsats. I § 2 fastsættes kommunalbestyrelsens rolle i den offentligt støttede byfornyelse og dens mulighed for at benytte sig af de nye beslutningstyper.

I *stk. 1* foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan udpege byområder, hvor den kan træffe beslutning om områdefornyelse efter bestemmelserne i *kap. 2*. Udover at udpege områderne, vil det være nødvendigt, at kommunen opstiller en prioritering for, i hvilken rækkefølge byfornyelsen af områderne skal ske.

I *stk. 2* foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan udpege boligområder eller enkeltejendomme, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at tilskynde ejerne til at gennemføre bygningsfornyelse.

For yderligere at styrke kommunens planlægningsbestræbelser foreslås det i *stk. 3*, at kommunalbestyrelsen på baggrund af lokale forhold kan fastsætte kriterier for prioritering af ansøgningerne om bygningsfornyelse. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at gennemføre områdefornyelse, skal den prioritere ejendomme i det udvalgte område ved anvendelse af den tildelte bygningsfornyelsesramme, i det omfang kommunalbestyrelsen i øvrigt finder, der er behov for det, jf. § 4, *stk. 4*.

Kommunalbestyrelsen kan eksempelvis vælge at vedtage og offentliggøre et dokument, der indeholder et lokalt værdigrundlag for den ønskede byfornyelse. Et sådant dokument kan angive i hvilken del af kommunen, kommunalbestyrelsen vil prioritere sin indsats samt hvilke bygningstyper og hvilke typer af arbejde, kommunalbestyrelsen ønsker at støtte. Endvidere kan dokumentet indeholde kommunalbestyrelsens krav til medfinansiering samt principper for tildeling af indfavningsstøtte.

I overensstemmelse med lovforslagets decentrale princip er det op til den enkelte kommune at vurdere og beslutte hvilke byfornyelsesproblemer, det er mest påtrængende at sætte ind overfor. Der er ingen formkrav knyttet til forslaget om kommunalbestyrelsens

udmelding om dens prioritering af byfornyelsesindsatsen.

Det præciseres i stk. 4, at loven bygger på det eksisterende plangrundlag, og forslaget indebærer dermed ikke en ny plantype.

Til kapitel 2

Områdefornyelse

Kapitlet indeholder forslag til bestemmelser om områdefornyelse, som vil være en ny beslutningstype for kommunerne, der erstatter den gældende lovs bestemmelser om helhedsorienteret byfornyelse.

Til § 3

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse i problemramte byområder med henblik på at sætte en positiv udvikling i gang. Udgangspunktet for områdefornyelsen er kommunalbestyrelsens vurdering af, at en koordineret indsats i området kan fremme social og økonomisk udvikling og skabe grundlag for en privat finansieret videreudvikling af området. Indsatsen skal ske i et samarbejde på tværs af forvaltningerne og skal sætte bredt ind overfor de fysiske, sociale og kulturelle problemer, der er identificeret i området.

I den gældende lov er der ikke fastsat specifikke grænser for størrelsen af et område, der omfattes af en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse. Det er afgørende, at området på den ene side er så stort, at det rummer flere aspekter af problemer, ressourcer og indsatsmuligheder, og på den anden side ikke er større, end at beboerne og andre brugere oplever en identitetsfølelse med området.

Det er heller ikke hensigten med de nye bestemmelser at fastsætte særlige krav om områdernes geografiske udstrækning, og det er på samme måde som hidtil en forudsætning, at området ikke blot indeholder problemer inden for en enkelt sektor, men at der er tale om problemer inden for en bred vifte af sektorer (fx af økonomisk, social, kulturel og bygningsmæssig art), og at der samtidigt forekommer ressourcer og potentialer i området, der kan sætte en udvikling i gang. Det er en forudsætning, at de involverede aktører og interessenter opfatter området som en meningsfuld helhed, hvor der er en fælles interesse for at igangsætte en økonomisk og social udvikling af området.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om områdefornyelse i følgende områder:

- 1) nedslidte byområder i større og mindre byer,
- 2) nyere boligområder med store sociale problemer og

- 3) ældre erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder efter § 11 i lov om planlægning.

Ad 1. Nedslidte byområder.

Ved nedslidte byområder i større byer forstås traditionelle byfornyelsesområder, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse. Områderne er blandede erhvervmæssigt og boligmæssigt med hensyn til ejerforhold og indeholder forskellige byfunktioner. Men områderne er nedslidte og opfattes som uattraktive af investorer, og der er behov for primært en fysisk genopretning på såvel område- som bygningsniveau. Områderne er omfattet af den gældende lov.

De nedslidte byområder i mindre byer er karakteriseret ved, at der er et væsentligt behov for en bymæssig udvikling. Områderne er blandede erhvervs- og boligmæssigt, men er præget af fraflytning, svigtende private investeringer og er ofte trafikalt belastet. Områderne er omfattet af den gældende lov.

Ad 2. Nyere boligområder med store sociale problemer.

Her tænkes på nyere boligområder i større byer, fx forstadsområder, der ofte er præget af en ensidig beboer- og ejerstruktur og ensidige byfunktioner. Områderne kan for eksempel være domineret af almene boligbebyggelser, og det vil ofte være vanskeligt at tiltrække erhverv til områderne. Indsatsen vil primært fokusere på en oprustning af områdets sociale og kulturelle ressourcer, men kan også omfatte foranstaltninger i de offentlige byrum og forbedring af trafikale forhold. Områderne er omfattet af den gældende lov.

Ad 3. Ældre erhvervs- og havneområder.

Det foreslås som noget nyt, at ældre erhvervs- og havneområder, som kommunalbestyrelsen udpeger som byomdannelsesområder efter bestemmelserne i planloven (jf. lov nr. 440 af 10. juni 2003), bliver omfattet af bestemmelserne om områdefornyelse. Støtten foreslås anvendt til områder, som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår, fordi investorerne er tilbageholdende på grund af usikkerhed, blandt andet med hensyn til risikoen for forurening, uklare ejerforhold og hensynet til de eksisterende erhverv, som gør det vanskeligt for en investor at vurdere muligheder og risici ved en omdannelse. Områderne er karakteriseret ved, at anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres, således at områderne kan anvendes til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål samt erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål. Der henvises til planlovens bestemmelse om kommuner-

nes mulighed for at udlægge byomdannelseksområder og til bemærkningerne til § 1.

Til § 4

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 6, stk. 2 - 4. Det foreslås at bibeholde den delte ansøgningsprocedure om støtte til områdefornyelse for at understøtte planlægningsbestrebelseerne i kommunerne og for at hindre, at kommunalbestyrelsen udarbejder byfornyelsesprogrammer uden, at der er sikret midler til gennemførelse af beslutningen.

Det betyder, at proceduren for ansøgning om støtte til områdefornyelse i store træk er følgende:

Kommunalbestyrelsen kan i første omgang søge om at få reserveret midler fra den afsatte investeringsramme til et nærmere udpeget område. Opnår kommunalbestyrelsen meddelelse om reservation, skal den udarbejde et byfornyelsesprogram i samarbejde med områdets interessenter. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget programmet, ansøges om endeligt tilsagn om statsstøtte. Tilsagnet gives i form af en udviklingskontrakt mellem økonomi- og erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen ved indsendelse af en ansøgning med en kort beskrivelse af et nærmere udpeget område og de påtænkte initiativer samt et budget over forventede udgifter kan reservere midler inden for rammen til gennemførelse af en beslutning om fornyelse af området. I ansøgningen skal der angives, om kommunalbestyrelsen vurderer, at der er behov for gennemførelse af støttet bygningsfornyelse i området.

I *stk. 2* foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren på baggrund af det fremsendte materiale kan meddele kommunalbestyrelsen reservation af midler fra udgiftsrammen.

Det foreslås, at områder, der tildeles støtte til områdefornyelse, udvælges efter ansøgning og efter en konkret vurdering med udgangspunkt i nærmere fastsatte kriterier.

Det foreslås, at støtten målrettes til de økonomisk og socialt svageste områder, hvor der er et udviklingspotentiale. For at sikre en øget integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse prioriteres områder, der har et væsentligt behov for bygningsfornyelse. Det gælder også områder, hvor bygningsfornyelsen er igangsat, men ikke afsluttet.

Uddelingen af udgiftsrammen til områdefornyelse foreslås at ske efter følgende prioriterede rækkefølge:

1) Traditionelle byfornyelsesområder, det vil sige nedslidte byområder i større byer, hvor behovet

for bygningsfornyelse er væsentligt, og nedslidte områder i mindre byer, der er karakteriseret ved funktionsudtømmning og fraflytning af erhverv og borgere m.v.,

2) nyere boligområder med store sociale problemer i større byer og

3) ældre erhvervs- og havneområder, som ikke umiddelbart kan omdannes på markedsvilkår.

Det vil sige, at støtten tildeles de traditionelle byfornyelsesområder og de mindre byer først, dog således at de mindre byer maksimalt får tildelt 20 % af udgiftsrammen, svarende til 10 mill.kr. Såfremt midlerne til de mindre byer ikke kan anvendes, fordeles disse sammen med resten af rammen til de traditionelle byfornyelsesområder. Hvis der herefter er midler tilovers, tildeles disse til nyere boligområder med store sociale problemer i større byer og ældre, nedslidte erhvervs- og havneområder i den nævnte rækkefølge. Der kan ikke hvert år forventes ydet støtte til alle områdekategorier.

Udvælgelsen inden for den enkelte områdekategori vil ske ud fra en konkret vurdering af kommunalbestyrelsernes ansøgninger og på baggrund af fastsatte kriterier som udtryk for områdets behov for offentlig indsats og for hvilke muligheder og potentialer, området har. Der vil endvidere blive lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen kan sandsynliggøre, at der kan mobiliseres private ressourcer, og at kommunen ved intern organisering og egne investeringer prioriterer området.

Der udarbejdes en bekendtgørelse, som nærmere fastsætter kriterierne for udvælgelse af områder, der kan opnå støtte.

Efter *stk. 3* skal kommunalbestyrelsen efter en nærmere fastsat tidsfrist indsende den vedtagne beslutning om områdefornyelsen til økonomi- og erhvervsministeren. Som noget nyt er det hensigten, at der i forbindelse med kommunalbestyrelsens vedtagelse af beslutningen gennemføres en dialog mellem økonomi- og erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen. Dialogen skal sætte fokus på potentialerne for områdets udvikling, og på hvordan den offentlige investering følges op med privat medfinansiering og følgeinvestering. Hensigten med dialogen er at kvalificere kommunens byfornyelsesprogram og få præciseret sammenhængen mellem målsætning og indsats. På baggrund af dialogen og kommunalbestyrelsens vedtagne beslutning om områdefornyelse meddeler økonomi- og erhvervsministeren endeligt tilsagn om at yde refusion af kommunalbestyrelsens udgifter og indgår en gensidig forpligtende udviklingskontrakt med kommunalbestyrelsen. I kontrakten angives om-

F. t. 1. om byfornyelse og udvikling af byer

fang og vilkår for den statslige støtte og de øvrige aftaler, de to parter har indgået for at gennemføre områdefornyelsen.

Det er hensigten at give kommuner, der har fået tildelt støtte til områdefornyelse, mulighed for særskilt at søge om bygningsfornyelsesramme til anvendelse i det udvalgte område, jf. § 94. Herudover foreslås det i *stk. 4*, at kommunalbestyrelsen i sin anvendelse af de ordinært tildelte midler til bygningsfornyelse skal prioritere de ejendomme, der er beliggende i områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse. Det er kommunalbestyrelsen, der vurderer i hvilket omfang, der er behov for støtte til bygningsfornyelse i området.

Til § 5

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 5, idet der dog lægges større vægt på incitamenter til inddragelse af private investeringer i området.

Det foreslås i *stk. 1 og 2*, at forudsætningen for, at kommunalbestyrelsen kan træffe en beslutning om områdefornyelse er, at den udarbejder et program for områdefornyelsen.

Der er ikke bestemte krav til organiseringen af områdefornyelsen, men det er et krav, at programmet udarbejdes og gennemføres med en bevidst strategi for inddragelsen af de lokale interessenter. Interessenterne kan være virksomheder, private investorer, institutioner og foreninger samt beboere og boligselskaber. Ved økonomi- og erhvervsministerens udvælgelse af projekterne vil der blive lagt vægt på, at projektet sætter fokus på at inddrage væsentlige, lokale interessenter i processen og gennemførelsen af fornyelsen.

Erfaringerne fra helhedsorienteret byfornyelse er, at organiseringen - og dermed kompetence- og ansvarsfordelingen - varierer meget med kommunens tradition for samarbejde med borgerne, med hvilken indsats, der gennemføres, samt med områdets karakter. For at tilskynde kommunalbestyrelsen til at indgå i et samarbejde med de private interessenter i området, foreslås det som noget nyt, at områdefornyelsen kan organiseres omkring et partnerskab. Der er ingen formelle krav til oprettelse af partnerskaber, og organiseringen og de deltagende parter vil variere efter området. Dog vil repræsentanter for kommunalbestyrelsen eller kommunens forvaltning normalt være repræsenteret. Der vil i nogle tilfælde primært være tale om formaliserede 'organisatoriske' partnerskaber, som agerer som koordinerende styregruppe for projektet, mens det i andre tilfælde vil være aktuelt at etablere et mere økonomisk forpligtende partnerskab. Fordelene ved etablering af partnerskaber er, at kommunalbestyrelsen indgår i et

fast og varigt samarbejde med de private interessenter i området, og at der derved er mulighed for at skabe åbenhed og fælles dynamik om beslutningen.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere vælge at etablere samarbejde med private investorer m.v. i form af et byudviklingsselskab, som har til formål at forestå udviklingen af det udpegede område. Det vil antageligt være mest aktuelt i beslutninger vedrørende byomdannelsesområder. Selskabet kan etableres i henhold til lovebekendtgørelse nr. 608 af 28. juni 1996 om kommuners og amtskommuners samarbejde med aktieselskaber m.v. Etablering af et selskab med deltagelse af en kommunalbestyrelse og private investorer vil sikre, at kommunen får andel i eventuelle værdistigninger i forbindelse med omdannelsen. Desuden vil selskabsdannelsen være medvirkende til at skabe et fælles økonomisk grundlag. Til gengæld løber kommunen risiko for at lide et økonomisk tab, og har ikke den bestemmende indflydelse på beslutningens gennemførelse.

Det foreslås i *stk. 3*, at programmet skal være handlingsorienteret og tværsektorielt med en tidsfølge for gennemførelsen af de enkelte foranstaltninger. Programmet skal indeholde en beskrivelse af områdets problemer og ressourcer, der kan indgå med henblik på at skabe en positiv udvikling. Herudover skal der redegøres for de initiativer, der igangsættes samt initiativernes koordinering. Programmet skal indeholde et budget, som skal omfatte de kendte udgifter, som minimum et budget for den udmeldte statslige udgiftsramme, som tilsagnet lyder på inklusive de direkte afledte kommunale udgifter hertil.

For yderligere at tilskynde privat med- og følgeinvesteringer i områdefornyelsen foreslås det i *nr. 5* som noget nyt, at der udarbejdes en investeringsredegørelse for området, som skal rette parternes opmærksomhed på områdets uudnyttede økonomiske potentialer. Investeringsredegørelsen kan bl.a. indeholde oversigt over uudnyttede byggegrunde, fortætningsmuligheder ved om- og påbygninger af private ejendomme til bolig- og erhvervsformål, planer om opførelse eller udvidelse af offentlige institutioner og muligheder for etablering af erhverv.

I programmet skal der endvidere angives i hvilket omfang, der er behov for offentligt støttet bygningsfornyelse. Tildeling af støtte til bygningsfornyelse følger reglerne i kapitel 3 - 6.

Den offentlige indsats i forbindelse med en områdefornyelse for erhvervs- og havneområder skal alene være af afklarende og planmæssig karakter, som kan fremskynde og understøtte en privat finansieret om-

dannelse. Derfor foreslås det i *stk. 4*, at byfornyelsesprogrammet alene skal indeholde en beskrivelse af områdets problemer og ressourcer, en handlings- og tidsplan samt en beskrivelse af foranstaltninger, der søges støtte til.

Programmet skal endvidere indeholde en tidsplan for indsatsen med frist for afslutningen. Der er kun indvundet få erfaringer med, hvor lang gennemførelsesiden for beslutninger om helhedsorienteret byfornyelse er, men det vurderes som hensigtsmæssigt at fastholde grænsen på 5 år. Det foreslås i *stk. 5*, at fristen for gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse højst kan være 5 år fra vedtagelsen af beslutningen. Det skal understreges, at det er kommunalbestyrelsens ansvar at tilrettelægge beslutningen således, at programmet gennemføres inden for den fastsatte tidsfrist på 5 år.

Da indsatsen i erhvervs- og havneområder primært er af afklarende og planlægningsmæssig art, foreslås det i *stk. 6*, at tidsfristen for gennemførelse af beslutningen fastsættes i dialog med kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der gives tilsagn om støtte. Den fastsatte tidsfrist vedrører ikke gennemførelsen af den fysiske omdannelse af området.

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren i særlige tilfælde kan dispensere fra de fastsatte frister for gennemførelsen. Kommunalbestyrelsen skal i givet fald, inden fristen overskrides, fremsende begrundet ansøgning til økonomi- og erhvervsministeren om dispensation fra fristen. Økonomi- og erhvervsministeren vil herefter konkret vurdere, om der er grundlag for at meddele dispensation.

Det foreslås i *stk. 7*, at den udbetalte statsstøtte kan kræves tilbagebetalt, hvis tidsfristen ikke overholdes. Beslutning herom vil blive truffet ud fra en konkret vurdering af, om formålet med byfornyelsesprogrammet er overholdt, og at de budgetterede udgifter er afholdt til de planlagte og gennemførte initiativer.

Til § 6

Bestemmelsen i *stk. 1* svarer til den gældende lovs § 6, *stk. 1*, idet der dog som konsekvens af ændringen af styringen af byfornyelsesmidlerne fra investeringsramme til udgiftsramme foreslås, at den enkelte kommune får tildelt en udgiftsramme, der angiver den statslige støtte, kommunen har til rådighed til områdefornyelsen.

Det foreslås, at der ud af den årlige byfornyelsesramme i finansloven afsættes 50 mill.kr til gennemførelse af områdefornyelse. Det betyder, at den statslige støtteintensitet fastholdes på det nuværende niveau i

den gældende lov, hvor der afsættes en investeringsramme på 150 mill.kr., og hvor den gennemsnitlige statslige refusion er ca. en tredjedel. Det foreslås endvidere, at økonomi- og erhvervsministeren kan bevilge kommunalbestyrelsen refusion af udgifter til gennemførelse af områdefornyelsen.

I *stk. 2* foreslås, hvilke foranstaltninger i områdefornyelsesbeslutningen, der kan ydes refusion til. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7.

I forslaget *stk. 2, nr. 1*, foreslås, at udgifterne til programudarbejdelse, som danner grundlaget for kommunalbestyrelsens beslutning, omfattes af refusionen. Områdefornyelsen skal gennemføres med en bevidst strategi for inddragelsen af de lokale interessenter - såvel private investorer som institutioner, virksomheder, foreninger, beboere og boligselskaber - for at give den største effekt. Initiativer i forbindelse med inddragelse af interessenterne og oprettelse af partnerskab, jf. bemærkningerne til § 5, foreslås derfor også omfattet af refusionen. Som udgangspunkt opfattes det som en kommunal opgave at udarbejde byfornyelsesprogrammet, men såfremt kommunalbestyrelsen finder, at der ikke er lokale ressourcer til planlægningsprocessen, kan der ydes refusion til udgifter til rådgivere. For at optimere integrationen mellem bygningsfornyelse og områdefornyelse er det hensigten, at kommunens udgifter til planlægning af bygningsfornyelse i et område, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse, kan refunderes, hvis bygningsfornyelse indgår i byfornyelsesprogrammet. I planlægningen kan indgå opsøgende og informerende arbejde i forhold til ejerne. Der gives ikke refusion til kommunens egne lønudgifter eller til planlægningsopgaver, der følger af planloven.

I *nr. 2 til 4* foreslås, at der gives refusion til forskellige indsatser, som inddrager og kræver samarbejde mellem forskellige forvaltninger i den enkelte kommune. Der ydes støtte til forbedring af byens rum og til særlige trafikale, kulturelle og boligsociale foranstaltninger. Det foreslås i nr. 3, at der kan ydes refusion til etablering af lokaler med kulturelle og boligsociale formål til brug for områdets private foreninger, institutioner og beboere.

I forhold til gældende lov nævner forslaget ikke byøkologiske foranstaltninger som et selvstændigt indsatsområde, idet det forudsættes, at miljø- og energimæssige overvejelser indgår som en naturlig del af den kommunale planlægning.

I *stk. 3* foreslås det som noget nyt, at den statslige støtte ved områdefornyelse kan ydes til ældre erhvervs- og havneområder. Støtten kan gives til udgif-

ter til at kortlægge områdets ejer- og erhvervsforhold samt til at tilrettelægge det organisatoriske grundlag for omdannelsen. Det foreslås endvidere, at støtten gives til undersøgelser af omfanget af jordforurening og skøn over udgifter til udbedring af denne samt til afklaring af områdets fremtidige udnyttelse. Det er hensigten, at kommunalbestyrelsen i samarbejde med de relevante interessenter og investorer skal udarbejde en handlingsplan, der præciserer målsætning for omdannelsen, fremtidig funktionsbeskrivelse af området og bygninger, samt tidsplan og organisatorisk grundlag for omdannelsen. Der gives ikke støtte til udbedringen af en eventuel jordforurening. Det er hensigten, at selve omdannelsen af området ikke finansieres over loven.

Til § 7

I dag tildeles den statslige støtte med faste støttesatser afhængigt af aktiviteten. Dette har givet anledning til forskellige afgrænsningsproblemer, og det foreslås af forenklingsgrunde, at der kan gives en samlet refusionsprocent til alle foranstaltninger, og at den statslige støtte højst kan udgøre en tredjedel af kommunalbestyrelsens udgifter.

Det foreslås i *stk. 1* at de enkelte beslutninger kan refunderes med op til en tredjedel af kommunalbestyrelsens udgifter til foranstaltningerne, der vedrører områdefornyelsen. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen skal bidrage med et beløb, der udgør mindst det dobbelte af statens tilskud til områdefornyelse.

Det foreslås endvidere at den samlede tildeling af udgiftsramme til en beslutning om områdefornyelse højst kan udgøre 10 mill.kr. Forslaget indebærer, at hvis statens bidrag udgør 10 mill. kr., skal kommunens bidrag udgøre mindst det dobbelte, hvilket betyder, at projektet støttes med minimum 30 mill.kr. Hertil kommer de private bidrag. Beløbet er fastsat efter erfaringerne fra de igangværende kvarterløftprojekter og helhedsorienteret byfornyelse, som har vist, at den nuværende maksimale investeringsramme på 10 mill. kr. er for lille til områder i de største byer med mange og tunge problemer. Forslaget giver mulighed for at tildele et højere tilskud – end den tilsvarende maksimale investeringsramme på 10 mill.kr. i gældende ordning - til disse områder. Der vil forekomme en vis variation af støtten til de enkelte projekter for at sikre, at den tildelte støtte målrettes til de svageste områder med størst behov for offentlig støtte. Det er hensigten, at erhvervs- og havneområder tildeles en mindre udgiftsramme.

I *stk. 2* foreslås, at der ikke ydes refusion til udgifter for arbejder, der er igangsat, inden tilsagnet er givet.

Derved sikres, at forudsætningerne for støtten er fastsat, forinden kommunalbestyrelsen igangsætter arbejdet. Dog kan der ydes refusion af udgifter, der er afholdt i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogrammet.

I *stk. 3* foreslås, at erhvervs- og økonomiministeren kan fastsætte nærmere regler om administration af ordningen samt om fordeling af udgiftsrammen, jf. § 4 og bemærkningerne hertil, samt afgrænsning af de foranstaltninger, hvortil der kan ydes refusion, jf. § 6.

Til kapitel 3

Bygningsfornyelse i private udlejningsboliger

Anvendelsesområde

Til § 8

Bestemmelsen afgrænser anvendelsesområdet for bygningsfornyelse i private udlejningsboliger. Kapitel 3 omfatter alle private udlejningsboliger, uanset om de er beliggende i private udlejningsejendomme, ejerlejlighedsejendomme, ejendomme ejet af andelsboligforeninger, to-familiehuse, parcelhuse m.v. Boliger beliggende i udlejningsejendomme, som er omfattet af byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8 i den tidligere lov om boligbyggeri, er ikke omfattet af anvendelsesområdet.

For så vidt angår lovens anvendelsesområde vedrørende den del af ejendommen, som ikke indeholder beboelse, henvises til kapitel 5 om blandede ejendomme.

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde støtte til ombygning og istandsættelse af beboelse i private udlejningsejendomme, som har installationsmangler, eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt og dermed har et vedligeholdelses efterslæb. Det betyder, at alle udlejningsboliger, som lider af installationsmangler, dvs. manglende wc, bad eller tidssvarende opvarmning, er omfattet af lovens anvendelsesområde uanset opførelsestidspunktet for den ejendom, beboelsen er beliggende i.

Herudover dækker anvendelsesområdet beboelser i udlejningsejendomme, der er opført før 1950, og hvor boligen er væsentligt nedslidt. Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt, træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats. Bestemmelsen indebærer således, at det fuldt og helt overlades til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om hvilke beboelsesbygninger, der

er væsentligt nedslidt og dermed kan istandsættes med støtte efter loven. Begrebet væsentligt nedslidt svarer til den gældende lovs bestemmelser herom.

Årstalsgrænsen er i forhold til de gældende regler foreslået flyttet fra 1970 til 1950.

I *stk. 2* foreslås, at de typer af ombygningsudgifter, der kan ydes støtte til, er udgifter til vedligeholdelsesarbejder, forbedringsarbejder, udgifter til nedrivning under visse betingelser samt opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder disse installationer samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer eller lignende.

Ved forbedring og vedligeholdelse forstås lejelovens definition heraf, jf. bemærkningerne til forslaget § 13.

Vedrørende støtte til vedligeholdelsesarbejder er det helt og fuldt kommunalbestyrelsens afgørelse, hvilke udgifter vedrørende bygningen, der skal kunne støttes.

Vedrørende støtte til nedrivningsudgifter foreslås det, at der skal kunne ydes støtte hertil, såfremt nedrivningen 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.

For så vidt angår mindre tilbygninger er det kommunalbestyrelsen, der vurderer størrelsen m.v. af tilbygningen ud fra de lokale forhold.

I henhold til bestemmelsens *stk. 3* er det 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 kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte. Herom henvises til bemærkningerne til § 11, stk. 2.

Vedrørende støtte til forbedring er der som efter gældende regler ingen afgrænsning af hvilke typer af forbedringsarbejder vedrørende bygningen, der kan indgå i de støtteberettigede udgifter. Udgifter til friarealer gennemføres og støttes efter bestemmelserne i kapitel 6. Der foreslås derimod i *stk. 4* en minimumsgrænse, idet kommunalbestyrelsen kun kan træffe beslutning om at yde støtte til forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, såfremt kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpel eller afhjæl-

pes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

Til § 9

I *stk. 1* foreslås det, at ejere af ejendomme, der indeholder udlejningsboliger, kan ansøge om støtte efter dette kapitel ved fremsendelse af et projekt til kommunalbestyrelsen.

Det foreslås i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejerens økonomi, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Til § 10

I henhold til forslaget er det kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt der kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der på baggrund af de indhentede oplysninger og en forhandling med ejeren, fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver kommunalbestyrelsen mulighed for at afpasse støtteniveauet til den enkelte ejers mulighed for egenfinansiering. Støtten vil kunne fastsættes netop på det niveau, der gør det muligt for ejeren at gennemføre projektet.

Til § 11

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen som vilkår for støtte kan stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte. Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder o.lign. Hensigten er at kommunalbestyrelsen skal kunne sikre, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen.

Ældre bygninger har i mange tilfælde stadig værdier, som gør, at de kan anses for bevaringsværdige. De kan besidde større eller mindre arkitektoniske kvaliteter. Der kan knytte sig til kulturhistoriske momenter til dem, eller de kan være af betydning for det bygningsmiljø, hvori de indgår. Mange bygninger har alle disse kvaliteter, og hvis de tillige fremtræder uændret eller kun lidt ændret siden opførelsen, står man over for bygninger, der bør passes på.

En del ældre bygninger er blevet ændret siden opførelsen. For det meste betyder ændringer en forringelse af bygningens kvaliteter, men langt fra altid. En tilbygning kan være foretaget på en måde, så den oprindelige bygnings karakter er bibeholdt, eller dens arkitektoniske virkning måske ligefrem forøget. Generelt gælder det dog, at en bygnings oprindelige karakter og

udseende bør bevares i forbindelse med istandsættelse.

Det foreslås i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte frister for arbejdernes gennemførelse samt for ejerens aflæggelse af byggeregnskab.

Det foreslås i *stk. 3*, at der fastlægges en frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne efter denne lov på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen har modtaget fyldestgørende regnskabsmateriale, hvilket svarer til de gældende regler.

Fristen forudsætter, at kommunerne umiddelbart rekvirerer nødvendige supplerende regnskabsoplysninger, såfremt der er behov herfor, idet ejeren er forpligtet til at aflevere fyldestgørende regnskabsmateriale, der gør det muligt for kommunen at foretage regnskabsgodkendelsen, inden 6 måneder efter færdiggørelsen af byfornyelsesarbejderne, jf. § 11, *stk. 2*.

Med den foreslåede frist er søgt tilgodeset såvel boligejernes krav om en hurtig regnskabsgodkendelse som de kommunale forvaltningers behov for en rimelig grad af fleksibilitet i arbejdet tilrettelæggelse.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke godkender ombygningsregnskabet inden for 6 måneders-fristen, er det i *stk. 2* foreslået, at kommunen skal erstatte ejeren af den berørte ejendom det tab, der er en følge af, at regnskabet ikke er godkendt rettidigt. Kommunen kan således blive erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, såfremt den ikke rettidigt godkender regnskabet.

Ejeren skal kunne dokumentere at have lidt et tab. Der vil her typisk være tale om, at der er påløbet ekstra udgifter til byggelånsrenter.

Med henblik på at sikre, at allerede gennemførte arbejder ikke efterfølgende kan opnå støtte foreslås det i *stk. 4*, at det er en betingelse for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn hertil. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 56, *stk. 5*.

Med henblik på at sikre, at den ejer, som modtager tilsagn, er helt klar over, hvilke betingelser, frister m.v. der gælder for det konkrete tilsagn, foreslås det i *stk. 5*, at disse oplysninger skal fremgå af kommunalbestyrelsens tilsagn til ejeren om støtte. Det drejer sig om arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser samt eventuelle krav om gennemførelse af bestemte arbejder stillet af kommunalbestyrelsen i den konkrete sag. Herudover skal tilsagnet indeholde oplysning om den fastsatte frist for arbejdernes færdiggørelse samt fristen for aflæggelse af byggeregnskab. Såfremt tilsagnet omfatter indfasnings-

støtte skal dette også indeholde oplysning om, at ved en lejers fraflytning bortfalder den del af indfasningsstøtten, som vedrører den pågældende bolig.

Til § 12

Bestemmelsen definerer de støtteberettigede udgifter, der udgør det maksimale grundlag for støtteberegningen, der kan anvendes for udmåling af støtte og garanti til bygningsfornyelse af beboelse i private udlejningsejendomme.

Efter forslaget udgør det maksimale støttegrundlag de samlede ombygningsudgifter med de i bestemmelsen opregnede fradrag.

De samlede ombygningsudgifter består af håndværkerudgifter, udgifter til ingeniør- og arkitektbistand, byggelånsrenter samt byggesagsadministration.

Med henblik på at sikre, at der kun ydes støtte til de faktisk afholdte udgifter, foreslås det, at støttegrundlaget skal reduceres med udgifter, som dækkes med støtte ydet efter anden lovgivning.

Det foreslås endvidere, at det maksimale støttegrundlag skal reduceres med indestående på udvendige vedligeholdelseskonti i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene i det omfang, de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne. Det samme gælder indestående på indvendige vedligeholdelseskonti i henhold til lov om leje i det omfang, der som led i forbedringen gennemføres hvitvning, maling og tapetsering, dvs. de arbejder, der sædvanligvis finansieres af indestående på disse konti.

Endelig foreslås det, med henblik på at sikre overensstemmelse med skatteværdien af rentefradragsretten for byggelånsrenter og den del af byggelånsrenterne, der skal kunne medtages i det maksimale støttegrundlag, at det maksimale støttegrundlag for så vidt angår indkomstskattepligtige ejere skal reduceres med en andel af de faktiske udgifter til byggelånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af udgifter til vedligeholdelsesarbejder. Andelen udgør 30 pct. for indkomstskattepligtige selskaber m.v. og 33 pct. for indkomstskattepligtige personer.

Med henblik på at sikre, at der ikke sker en dobbelt-dækning af udgifter, foreslås det i *stk. 2*, at udgifter, som dækkes af forsikringsudbetalinger, rabatter eller lignende, ikke kan indgå i beregningen af de støtteberettigede udgifter.

Til § 13

Som grundlag for støtteberegningen opdeles de godkendte støtteberettigede udgifter efter de gældende regler i værdiforøgende forbedringsudgifter og

ombygningstab. Ombygningstabet er den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke medfører nogen leje- eller brugsværdiforøgelse på ejendommen. De øvrige udgifter udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter. Opdelingen svarer til lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse.

Som følge af at byfornyelsesarbejderne i henhold til lovforslaget skal gennemføres efter lejelovgivningens regler, vil det være hensigtsmæssigt at overgå til lejelovgivningens terminologi. Det foreslås derfor, at de støtteberettigede udgifter, der udgør det godkendte støttegrundlag, opdeles i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter samt nedrivningsudgifter.

Til § 14

Det foreslås i § 14, at støtten til vedligeholdelsesudgifterne samt nedrivning ydes i form af kontant tilskud til ejeren. Hensigten er, at ejeren selv skal afholde så stor en del af udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne som muligt. Størrelsen af tilskuddet fastsættes derfor af kommunalbestyrelsen efter forhandling med ejeren og ud fra en vurdering af, hvor stor en del af vedligeholdelsesarbejderne, der vil kunne gennemføres uden offentlig støtte. I særlige tilfælde, f.eks. hvor der er tale om helt nedslidte bevaringsværdige ejendomme, og hvor ejeren ikke kan løfte genopretningen af ejendommen, vil kommunalbestyrelsen kunne yde et tilskud, der udgør hele udgiften til vedligeholdelsesarbejderne.

Efter de gældende regler i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse kan kommunalbestyrelsen lånefinansiere 95 pct. af de samlede kommunale byfornyelsesudgifter. Disse regler er fortsat gældende.

Til § 15

Da det er hensigten, at forbedringsarbejder skal kunne gennemføres efter byfornyelsesloven på en måde, som giver eksisterende lejere en rimelig tidshorizont til at indrette sig på lejestigningen, foreslås det i *stk. 1*, at lejerne altid har krav på indfasningsstøtte til den del af lejestigningen, der ligger over 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prismiveau 2004). Bruttoetagearealet opgøres efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. Til den del af lejeforhøjelsen, der ligger under 155 kr. pr. m² bruttoetageareal, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering træffe beslutning om at yde en særlig indfasningsstøtte, således at lejeforhøjelsen ikke slår igennem på én gang, som det sker efter lejelovgivningens almindelige regler.

Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af, om der skal ydes indfasningsstøtte, skal bygge på forhold

vedrørende lejeforhøjelsens størrelse og arbejdernes og områdets karakter. Der er ikke tale om, at kommunalbestyrelsen skal foretage en individuel vurdering af den enkelte lejers økonomi og betalingssevne. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af et samlet skøn over lejestigningen, værdien af arbejderne for lejerne og lejeforhøjelsen i forhold til det øvrige lejeniveau i området tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til de gennemførte forbedringsarbejder. Vurderingen skal foretages for det enkelte lejemål.

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på spillet mellem de foreslåede genhusningsregler og reglerne om indfasningsstøtte.

Som nævnt ovenfor kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering yde indfasningsstøtte til lejere, der bliver boende, på op til to tredjedele af lejeforhøjelsen, når det drejer sig om forhøjelser i intervallet 0-155 kr. pr. m², mens forhøjelser over dette beløb altid giver ret til den maksimale indfasningsstøtte. Ved indfasningsstøtte i forbindelse med genhusning har lejerne altid ret til indfasningsstøtte på to tredjedele af forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig og lejen i genhusningsboligen.

I forbindelse med kommunalbestyrelsens overvejelser om indfasningsstøtte i intervallet 0-155 kr. lejestigning pr. m² for lejere, der bliver boende, er det vigtigt for kommunalbestyrelsen at være opmærksom på, at kommunen har mulighed for at give lejerne samme tilbud om indfasningsstøtte, hvadenten lejerne bliver boende eller genhuses, således at lejerne støttømæssigt ligestilles i de 2 situationer.

Indfasningsstøtte ydes til lejeforhøjelsen brutto, det vil sige før udbetaling af individuel boligstøtte.

I *stk. 2* foreslås det, at indfasningsstøtten ydes i 10 år. Efter forslaget nedsættes indfasningsstøtten efter det første år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Det foreslås i *stk. 3*, at indfasningsstøtte kun gives til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den lejer, som var lejer på varslingstidspunktet for huslejeforhøjelsen. Afgørende for, om lejeren kan modtage indfasningsstøtte; er både, at lejeren var lejer af lejemålet umiddelbart før varslingen, og at denne lejer fortsat er lejer på tidspunktet, hvor lejeforhøjelsen i forbindelse med byfornyelsen varsles.

Opmærksomheden henledes på, at ydelse af indfasningsstøtte ikke er en omstændighed, der har betydning for den vurdering, der skal ske i henhold til bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 5, stk. 8. Denne bestemmelse fastslår, at

der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Begrundelsen for ikke at lade indfasningsstøtten indgå i vurderingen af lejevilkårene er, at der er tale om offentlig støtte til nedbringelse af en lejeforhøjelse som følge af byfornyelse.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vedrører den situation, at en lejer, til hvis bolig der ydes indfasningsstøtte, flytter. Når lejeren flytter, bortfalder den del af indfasningsstøtten, som vedrører denne bolig. Nye lejere er ikke berettiget til at modtage indfasningsstøtte. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning.

Det foreslås i *stk. 5*, at indfasningsstøtten udbetales til ejeren. Da lejeforhøjelsen efter arbejdernes gennemførelse i henhold til *stk. 6*, skal beregnes med fradrag af indfasningsstøtten erstatter indfasningsstøtten lejeindtægter hvilket betyder, at denne støtte er skattepligtig for ejeren.

I henhold til forslaget *stk. 6* skal krav om lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse varsles efter reglerne i lejelovgivning, det vil sige efter boligreguleringsloven i regulerede kommuner og efter lejeloven i uregulerede kommuner. Hvis varsling af lejeforhøjelse i en ejendom beliggende i en ureguleret kommune sker i henhold til lejelovens § 47, det vil sige efter bestemmelserne om det lejedes værdi, må kommunalbestyrelsen som grundlag for fastsættelse af indfasningsstøtten foretage en beregning i henhold til lejelovens § 58, således at den del af lejeforhøjelsen, der relaterer sig til byfornyelsesarbejderne, udskilles. Det krav, der varsles for lejerne, skal beregnes med fradrag af den indfasningsstøtte, kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om.

Forslaget indebærer endvidere et krav om, at varslingen til lejerne skal indeholde oplysning om vilkårene for aftrapningen af indfasningsstøtten.

Efter forslaget *stk. 7* kan senere lejeforhøjelser, der er en følge af reguleringen af indfasningsstøtten efter *stk. 2*, gennemføres ved, at udlejeren giver lejerne skriftlig besked herom i stedet for at foretage egentlig varsling efter lejelovgivningens regler.

Med henblik på at sikre, at indfasningsstøtten er indregnet korrekt i lejeforhøjelsen og dermed kommer lejerne til gode, foreslås det i *stk. 8*, at kommunalbestyrelsen skal godkende den første lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse. Kommunalbestyrelsen skal ved sin godkendelse alene tage stilling til, om indfasningsstøtten er indregnet korrekt ved den første

huslejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse. Godkendelsen er en betingelse for, at lejeforhøjelsen kan få virkning.

Lejernes klage over lejeforhøjelsen i øvrigt henhører under huslejenævnets kompetence.

Til § 16

I henhold til *stk. 1* i den foreslåede bestemmelse kan kommunalbestyrelsen stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget i henhold til § 12 i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 65, *stk. 1*.

Efter forslaget *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen stille garanti for endelig finansiering af de dokumenterede og af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter, såfremt det endelige lån er et realkreditlån eller et realkreditlignende lån, ydet af et pengeinstitut. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsens garantimulighed. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev.

Efter den gældende bestemmelse i § 65, *stk. 2*, kan der kun ydes garanti til endelig finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter. Begrundelsen for at udvide bestemmelsen til også at omfatte vedligeholdelsesudgifter er, at kommunalbestyrelsen herved opnår mulighed for, som et led i forhandling af finansieringen med ejeren, at begrænse støtten til en garanti-stillelse frem for kontant tilskud i de tilfælde, hvor denne støtteform er tilstrækkelig.

I *stk. 3* foreslås, at provenuet af lån, hvortil der ydes garanti, ikke må overstige de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget inklusive låneomkostninger, og de dokumenterede, og af tilsagnet omfattede ombygningsudgifter, for så vidt angår endelig finansiering.

Med henblik på at skabe så stor sikkerhed som muligt for kommunerne såvel som for staten som regarant, foreslås det, at kommunalbestyrelsens garanti-stillelse for byggelån og lån til endelig finansiering betinges af, at lånet ydes mod pant i den forbedrede ejendom.

Pant i form af ejerpantholder eller pant i skadesløsbrev opfylder betingelsen. Sikkerhedsstillelse i form af subsidiær ejerpantholder opfylder betingelsen, såfremt der indrømmes kreditor oprykningensret. Tilsvarende gælder, at betingelsen er opfyldt, såfremt der stilles kommunal garanti for lån, som respekterer ejerpantholder, og det garanterede lån indrømmes oprykkende håndpant i det foranstående ejerpantholderbrev.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan inddrage enhver form for supplerende sikkerhed i sin vurdering af vilkårene for den kommunale garanti.

I *stk. 4, 2. pkt.* foreslås, at i det omfang långiver på lånetidspunktet eller senere sikrer sig anden supplerende sikkerhed end kommunal garanti, påhviler det långiver at sikre, at låntager og eventuelle kautionister, garanter m.v. er klar over, at kommunen, og dermed staten som regarant, indtræder i disse supplerende sikkerheder i det omfang, at låneforholdet bliver nødlidende.

Bestemmelsen svarer til den gældende § 65, stk. 4.

Med henblik på at minimere behovet for kommunal garanti for de lån, som skal finansiere byfornyelsesarbejderne, foreslås det i *stk. 5*, at kommunalbestyrelsen, inden der meddeles tilsagn til ejeren, skal tage stilling til, i hvilket omfang disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.

Med bestemmelsen lægges der således op til, at kommunalbestyrelsen allerede på tidspunktet for forhandlingen med ejeren om finansieringen skal skaffe sig et overblik over, hvorledes ejendommen er belånt.

På denne baggrund kan kommunalbestyrelsen danne sig et indtryk af, om de konkrete prioriteringsforhold i ejendommen er af en sådan karakter, at byfornyelsen kun kan gennemføres, såfremt der ydes kommunal garanti til en del af byfornyelselånene, eller om en del af de eksisterende lån efter forhandling med ejeren og panthaverne enten kan bringes til at rykke for byfornyelselånene eller nedbringes.

Bestemmelsen svarer til den gældende § 65, stk. 5.

I *stk. 6* foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder størrelsen af garantien. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 196, stk. 1, og er ikke udnyttet i øjeblikket.

Til § 17

Det foreslås, at indfasningsstøtte i form af tilskud til nedsættelse af lejerforhøjelse i en udlejningsejendom, jf. § 15, stk. 1, bortfalder ved statusskift, dvs. hvis lejer ophører med at have status som lejer.

Ved statusskift forstås dels ændret anvendelse, f.eks. fra beboelse til erhverv, dels ændrede ejerforhold, f.eks. fra udlejningsbolig til andels- eller ejerbolig.

Bestemmelsen vedrører også statusskift af en del af en ejendom. Der kan f.eks. være tale om, at en eller flere boliger i en udlejningsejendom overgår til erhverv.

Hensigten med bestemmelsen er at forhindre kapitalisering af støtten i forbindelse med et statusskift. Støtte bør således kun kunne opretholdes i det omfang, den nye status giver mulighed for støtte i samme omfang som den hidtidige status.

Til § 18

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen skal tinglyse en deklaration på alle byfornyeede udlejningsejendomme om, at udbetalt tilskud til vedligeholdelsesarbejder helt eller delvis skal tilbagebetales, hvis en eller flere støttede boligernes status ændres inden for et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål, dog maksimalt 20 år fra ombygningens afslutning. Hensigten med bestemmelsen er at forhindre en kapitalisering af støtten i forbindelse med at ejendommen skifter status. Tilbagebetaling af tilskud som følge af statusskiftet skal ske, såfremt ejendommens økonomi forbedres. Det beløb, der skal tilbagebetales, beregnes ved fra ejendommens nye værdi efter statusskiftet at trække værdien af ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne tillagt et beløb svarende til den i mellemtiden skete udvikling i ejendomspriserne. Er der efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne gennemført yderligere forbedringsarbejder, som giver sig udslag i en forøgelse af ejendommens værdi fratrækkes der endvidere et beløb, som modsvarer denne merværdi.

Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. I situationer, hvor ejendommen overdrages til beboerne på andelsbasis, påhviler kravet sælgeren.

I henhold til *stk. 2* skal deklarationen endvidere indeholde de af kommunalbestyrelsen stillede vilkår om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud, ydet i henhold til § 14, såfremt ejendommen afhændes inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år, til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede leje- eller brugsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum.

Hensigten med bestemmelsen er at forhindre en kapitalisering af støtten i forbindelse med salg af ejen-

dommen. Bestemmelsen gælder ved første salg efter gennemførelse af byfornyelsesarbejderne. Såfremt der opnås en pris, der ligger ud over den almindelige udvikling i ejendomspriserne samt værdien af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsen, skal der finde en hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet sted.

Det beløb, der skal tilbagebetales, beregnes ved fra salgsprisen at trække værdien af ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne tillagt et beløb svarende til den i mellemtiden skete udvikling i ejendomspriserne. Er der efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne gennemført yderligere forbedringsarbejder, som giver sig udslag i en forøgelse af salgsprisen fratrækkes der endvidere et beløb, som modsvarer denne merpris.

Selv om der ved tilsagn om statsstøtte er stillet vilkår om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet, ydet i henhold til § 14, kan dette vilkår dog ikke kræves opfyldt ved salg til medejere, ægtefælle eller livsarving. Kravet vil imidlertid være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

For både deklarationer om statusskift og salg er det kommunalbestyrelsen, som fastsætter deklarationens løbetid, som dog højst kan andrage 20 år. Ved fastsættelsen af åremålet har især omfanget og karakteren af de støttede arbejder samt støttens størrelse betydning.

Til § 19

Det foreslås, at udgifter til tilskud og indfasningsstøtte afholdes af kommunen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af udgiften.

Til § 20

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel er endelige, og kan således ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Til kapitel 4

Bygningsfornyelse i ejerboliger og andelsboliger m.v.

Til § 21

Bestemmelsen i § 21 afgrænser anvendelsesområdet for bygningsfornyelse i ejerboliger og andelsboliger.

I § 21, stk. 1, nr. 1 og 2, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at yde støtte til ombygning og istandsættelse af ejerboliger og andelsboliger, som har installationsmangler i form af utids-

svarende opvarmning eller wc eller er opført før 1950, og er væsentligt nedslidt og dermed har et vedligeholdelsesefterslæb. Det betyder, at alle ejerboliger og andelsboliger som har nævnte installationsmangler er omfattet af dette kapitel uanset opførelses tidspunktet for boligen. Herudover er ejer- og andelsboliger, som er væsentligt nedslidt, omfattet af loven, såfremt de er opført før 1950. Kommunalbestyrelsens afgørelse af, om beboelsen er væsentligt nedslidt træffes på grundlag af en helhedsvurdering af, om ejendommen har behov for en ekstraordinær vedligeholdelsesindsats. Bestemmelsen indebærer, at det er op til kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om, hvilke ejer- og andelsboliger, der er væsentligt nedslidt og dermed kan istandsættes med støtte efter loven dette kapitel.

Det er en betingelse for støtte efter dette kapitel, at boligen bebos af ejeren eller andelshaveren.

Udlejede ejer- og andelsboliger er omfattet af lovens kapitel 3, hvortil der henvises.

Til § 22

Det foreslås i *stk. 1*, at støtte kan ydes til istandsættelsesarbejder, der angår bygningens klimaskærm samt til afhjælpning af kondemnabile forhold, uanset at disse ikke berører klimaskærmen. De støtteberettigede arbejder omfatter således - ud over arbejder, der vedrører afhjælpning af kondemnabile forhold - reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- tage, herunder tagrender og kviste, tårne og ovenlys
- ydermure, herunder facadeudsmykning og arkitektoniske detaljer
- vinduer, herunder opsætning af indvendige forsatsrammer og koblede rammer
- døre og porte
- karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning,
- fundamenter, herunder kældernedgange og stenkipning under tagdryp,
- indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.

I henhold til bestemmelsens *stk. 2* er det 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 kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte. Herom henvises til bemærkningerne til § 11, stk. 1.

Det foreslås i *stk. 3*, at kommunalbestyrelsen kun kan træffe beslutning efter *stk. 1*, såfremt installationsmangler i form af tidssvarende opvarmning og wc, kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelsen af beslutningen.

Til § 23

Ansøgning om støtte sker ved ejerens fremsendelse af projekt til kommunalbestyrelsen.

I henhold til *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejerens økonomi, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Til § 24

Det foreslås, at det er kommunalbestyrelsen, der behandler de indkomne ansøgninger og træffer beslutning om hvorvidt, der kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver 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.

Til § 25

Forslaget indebærer endvidere, at kommunalbestyrelsen som vilkår for støtte kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige krav. Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til vinduer, døre m.v., anvendelse af særlige renoveringsmetoder o. lign.

I henhold til *stk. 2* fastsætter kommunalbestyrelsen frister for arbejdernes gennemførelse samt en frist for aflæggelse af byggeregnskab.

Efter *stk. 3* foreslås det, at kommunalbestyrelsen har pligt til at godkende ejerens regnskab over de støtteberettigede udgifter senest 6 måneder efter, at ejeren har afleveret fyldestgørende oplysninger, som muliggør godkendelsen.

Med henblik på at sikre, at den ejer, som modtager tilsagn, er helt klar over, hvilke betingelser, frister m.v. der gælder for det konkrete tilsagn, foreslås det i *stk. 4*, at disse oplysninger skal fremgå af kommunalbestyrelsens tilsagn til ejeren om støtte. Det drejer sig om arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser samt eventuelle krav om gennemførelse af bestemte arbejder stillet af kommunalbestyrelsen i den konkrete sag. Herudover skal tilsagnet indeholde oplysning om den fastsatte frist for arbejder-

nes færdiggørelse samt fristen for aflæggelse af byggeregnskab.

Med henblik på at sikre, at allerede gennemførte arbejder ikke efterfølgende kan opnå støtte, foreslås det i *stk. 5*, at det er et vilkår for udbetaling af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn hertil.

Til § 26

Det foreslås i *stk. 1*, at støtten til ejer- og andelsboliger ydes i form af kontant tilskud. Efter de gældende regler i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse kan kommunen lånefinansiere 95 pct. af de samlede kommunale byfornyelsesudgifter. Disse regler er fortsat gældende.

Med henblik på at sikre, at der ikke sker en dobbelt-dækning af udgifter, foreslås det i *stk. 2*, at udgifter, som dækkes af forsikringsudbetalinger, rabatter eller lignende, ikke kan indgå i opregningen af de støtteberettigede udgifter.

Til § 27

Bestemmelsen vedrører støtte til ejer- og andelsboliger.

Det foreslås, at det kontante tilskud til disse boliger maksimalt kan udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. I henhold til forslaget er det kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om, hvorvidt der kan ydes støtte til de konkrete ansøgninger. Det er ligeledes kommunalbestyrelsen, der fastsætter størrelsen af støtten til de enkelte projekter, hvilket giver kommunalbestyrelsen mulighed for at afpasse støtteniveauet efter den enkelte ejers mulighed for egenfinansiering. Størrelsen af støtten kan således inden for det fastsatte maksimum på en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter fastsættes på netop det niveau, som motiverer ejeren til at gennemføre projektet.

Til § 28

I *stk. 1* foreslås det, at den maksimale støttegrænse til ejer- og andelsboliger hæves til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter, såfremt der er tale om freddede eller bevaringsværdige boliger.

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 udpegning af de bevaringsværdige bygninger i en kommune- eller lokalplan, foreslås det, at støtte fra udvalget -

indtil udpegningen er sket - skal kunne ydes til bygninger, der i Kulturarvsstyrelsens og kommunens bevaringsregistrering SAVE (kommune- og kulturmiljøatlas), 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 Økonomi- og Erhvervsministeriet i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen udarbejde vejledningsmateriale om, hvordan registreringen og vurderingen af de bevaringsværdige bygninger kan udføres.

Til § 29

Det foreslås i *nr. 1*, at kommunalbestyrelsen skal tinglyse en deklaration på alle byfornyeede ejerboliger og ejendomme ejet af andelsboligforeninger vedrørende de af kommunalbestyrelsen stillede vilkår om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud ydet i henhold til § 26 eller § 27, såfremt ejendommen afhændes inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år, til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Hensigten med bestemmelsen er at forhindre en kapitalisering af støtten i forbindelse med salg af ejendommen. Såfremt der ved førstkommende ejerskifte efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse opnås en pris, der ligger ud over den almindelige udvikling i ejendomspriserne samt værdien af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsen, skal der finde en hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet sted.

Det beløb, der skal tilbagebetales, beregnes ved fra salgsprisen at trække værdien af ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne tillagt et beløb svarende til den i mellemtiden skete udvikling i ejendomspriserne. Er der efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne gennemført yderligere forbedringsarbejder, som giver sig udslag i en forøgelse af salgsprisen fratrækkes der endvidere et beløb, som modsvarer denne merpris.

Det bemærkes, at der ligeledes med henblik på at forhindre kapitalisering af tilskud ydet i medfør af denne lov, vil blive indsat en bestemmelse i andelsboligloven som skal sikre, at der ikke som følge af de arbejder, hvortil der er ydet tilskud, kan beregnes en højere pris for andelen.

Selv om der ved tilsagn om statsstøtte er stillet vilkår om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskuddet ydet i henhold til dette kapitel, kan dette vilkår dog ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle el-

ler livsarving. Kravet vil imidlertid være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

Det er kommunalbestyrelsen, som fastsætter deklarationens løbetid, som dog højst kan andrage 20 år. Ved fastsættelsen af åremålet har især omfanget og karakteren af de støttede arbejder samt støttens størrelse betydning.

Til § 30

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan nedsætte et bygningsforbedringsudvalg til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter reglerne i kapitel 4.

Til § 31

Efter bestemmelsen i *stk. 1* er det kommunalbestyrelsen, der vælger bygningsforbedringsudvalgets medlemmer. Det kommunale bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer. To af medlemmerne skal repræsentere kommunale interesser.

Herudover udpeges to medlemmer til varetagelse af grundejerinteresser. Det ene af disse medlemmer kan udpeges fra andelsboligforeningernes interesseorganisation. Endelig udpeges et medlem til varetagelse af bevaringsinteresser.

Medlemmerne tænkes udpeget blandt lokale interesseorganisationer, eller hvis dette ikke er muligt af relevante landsdækkende interesseorganisationer.

Valget af medlemmer foretages under ét og i øvrigt efter reglerne i den kommunale styrelseslov.

I henhold til *stk. 2* skal der samtidig med valget af medlemmer vælges en eller flere suppleanter for hvert medlem. For suppleanter gælder de samme regler som for medlemmer.

Efter bestemmelsen i *stk. 3* udpeges medlemmerne for samme tidsrum som kommunalbestyrelsens funktionsperiode. Nedsættes bygningsforbedringsudvalget i løbet af den kommunale valgperiode, udpeges medlemmerne efter *stk. 4* for perioden indtil førstkommende kommunevalg. Udtræder et medlem inden udgangen af en valgperiode udpeges et nyt medlem kun for den resterende del af perioden.

Til § 32

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv retningslinjer for bygningsforbedringsudvalgets virksomhed, hvori bl.a. udvalgets kompetence afgrænses nærmere.

Da bygningsforbedringsudvalgets afgørelser medfører økonomiske konsekvenser for kommunen, foreslås det, at give de enkelte kommunalbestyrelser mu-

lighed for at afgøre, i hvilket omfang de vil overlade kompetencen til et udvalg. Kommunalbestyrelsen kan overlade bygningsforbedringsudvalget at udøve alle kommunalbestyrelsens beføjelser efter kapitel 4, eller den kan beslutte, at begrænse udvalgets kompetence. F.eks. kan det besluttes, at udvalget skal behandle ansøgninger og udarbejde indstillinger, men ikke træffe afgørelser. Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at alle eller visse sager skal forelægges kommunalbestyrelsen, inden udvalget træffer afgørelse.

I det omfang kommunalbestyrelsen benytter sig af at overlade kompetence til et bygningsforbedringsudvalg vil bygningsforbedringsudvalgets afgørelser kunne indbringes for kommunalbestyrelsen, jf almindelige forvaltningsretlige regler om administrativ rekurs.

Til § 33

Det foreslås, at sekretariatsfunktionen for bygningsforbedringsudvalget varetages af den kommunale forvaltning. Det påhviler således kommunalbestyrelsen at stille den fornødne medhjælp til rådighed for udvalget. Kommunen afholder de udgifter, derunder til kontorhold m.v., som udvalgets virksomhed medfører. Udvalgets medlemmer er omfattet af reglerne om udgiftsgodtgørelse og vederlæggelse i lov om kommunernes styrelse §§16 og 16a. Det betyder, at medlemmerne har ret til befordringsgodtgørelse ligesom kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om diæter og erstatning for dokumenteret tabt arbejdsfortjeneste

Til § 34

Det foreslås, at udgifter til tilskud afholdes af kommunen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af udgiften.

Til § 35

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelser er endelige, og kan således ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Til kapitel 5

Til § 36

Bestemmelsen omhandler mulighederne for at opnå støtte til bygningsfornyelse i erhvervslokaler.

I henhold til *stk. 1* foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal kunne træffe beslutning om at yde støtte til bygningsfornyelse vedrørende erhvervslokaler, såfremt disse lokaler er beliggende i en bygning, hvor kommunalbestyrelsen samtidig træffer beslutning om

bygningsfornyelse for private udlejningsboliger i henhold til kapitel 3 eller for ejer- eller andelsboliger i henhold til kapitel 4.

Inddrages erhvervslokaler under en bygningsfornyelsesbeslutning efter kapitel 3 eller 4, finder reglerne om ansøgnings- og tilsagnsprocedure i de pågældende kapitler anvendelse.

I *stk. 2* foreslås det, at erhvervslokaler, der er beliggende i bygninger, som ejes af det offentlige ikke kan omfattes af en bygningsfornyelsesbeslutning i henhold til kapitel 3 og 4. Det samme gælder, for bygninger, som er privat ejede, men hvor det offentlige har en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan for eksempel være tale om bygninger, som både indeholder beboelse og institution, kommunale kontorer eller lignende.

Til § 37

Det foreslås, at støtte til erhvervslokaler kan ydes til arbejder på erhvervslokalernes klimaskærm. Der vil således være tale om arbejder, der vedrører vinduer, døre, facader og tage. For så vidt angår afgrænsningen af arbejder på klimaskærmen henvises til bemærkningerne til § 22.

I *stk. 2* foreslås det, at støtte til udlejede erhvervslokaler sker efter bestemmelserne i §§ 12 og 14 og 16 - 18. om støtte til private udlejningsboliger.

I *stk. 3* foreslås det, at støtte til erhvervslokaler, der har status som ejerlejligheder eller andelslejlighed sker efter bestemmelserne i §§ 26 - 29 og § 34 om støtte til ejer- og andelsboliger.

Til § 38

Med henblik på at sikre at den eksisterende bygningsmasse udnyttes bedst muligt som led i den generelle boligforsyning foreslås i § 38, *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om støtte til udgifter til ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger. Forslaget omfatter såvel ombygning af rene erhvervsbygninger som bygninger, der indeholder såvel beboelse som erhverv. I bygninger, hvor der ikke er beboelse, eller hvor beboelse udgør en mindre del, er det imidlertid en betingelse, at bygningen 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.

Forslaget omfatter ikke ombygning til andelsboliger eller ejerboliger.

Lejen for boligerne kan efter byfornyelsen fastsættes efter § 53, stk. 1, i lov om leje og § 15 a, stk. 2 i lov om boligregulering om fri lejefastsættelse for lejligheder, der omdannes fra erhverv til boliger.

Efter forslaget skal erhvervet være nedlagt. Opmærksomheden henledes på, at ejendomme gennem kommune- eller lokalplanlægning er sikret anvendelse til boligformål.

Endvidere foreslås, at ombygningen skal ske inden for en rimelig økonomisk ramme. Ved vurderingen af, hvad der er en rimelig økonomisk acceptabel ramme, må der især lægges vægt på, at der et rimeligt forhold mellem ombygningsudgiften og boligens kvalitet og planløsning, og om ombygningsudgiften er rimelig sammenlignet med anskaffelsessummen for offentligt støttet nybyggeri i den pågældende kommune og normale udgifter til istandsættelse og ombygning af boliger omfattet af denne lov.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ikke finder anvendelse på erhvervslokaler beliggende i bygninger, som er offentligt ejede. Det samme gælder, hvor det offentlige har haft en ikke uvæsentlig indflydelse på driften. Der kan f.eks. være tale om institutioner, kommunale kontorer eller lignende.

Det foreslås i *stk. 2*, at ansøgnings- og beslutningsprocedure sker efter de samme regler som foreslås for ejer- og andelsboliger, §§ 23 – 25. Det foreslås endvidere, at støtte ydes efter reglerne for ejer- og andelsboliger, dvs. efter reglerne i §§ 26 – 29 og 34.

Til kapitel 6

Friarealer

De foreslåede bestemmelser i kap. 5 svarer til de gældende regler i §§ 41- 45 om gennemførelse af beslutning om fælles friarealer og fællesanlæg for flere ejendomme samt til gældende bekendtgørelse nr. 929 af 15.12.1998 om etablering af fælles friarealer og fællesanlæg for beboelsesejendomme m.v. efter lov om byfornyelse.

De foreslåede bestemmelser er udformet således, at kommunalbestyrelsen kan tilrettelægge en hensigtsmæssig procedure i forbindelse med gennemførelse af fælles friarealforbedring. Forslaget afspejler den praksis, der følges i kommunerne, hvorefter det er kommunalbestyrelsen, der forstår udarbejdelsen af projektforslag i tæt samarbejde mellem ejere og lejere. Bestemmelserne udelukker dog ikke, at ejerne i fællesskab udarbejder forslag til gennemførelsesprojekt, eventuelt efter opfordring fra kommunalbestyrelsen.

De foreslåede bestemmelser omhandler friarealer og fælleslokaler, men ikke fællesanlæg i øvrigt som

f.eks. antenneanlæg, porttelefoner, fællesvaskeri og fælles varmecentral. Disse foranstaltninger må for så vidt angår udlejningsboliger i givet fald gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 3.

Til § 39

I henhold til *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om tilvejebringelse samt sikring af vedligeholdelse og drift af nødvendige fælles friarealer og fælleslokaler, herunder for ejendomme, der ikke indeholder beboelse, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer. Kommunalbestyrelsen kan herunder træffe beslutning om nedrivning af bygninger, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer.

Foranstaltningerne om fælles friarealer og fælleslokaler kan alene vedrøre flere ejendomme.

Baggrunden herfor er, at der ikke skønnes behov for de særlige gennemførelsesmuligheder, der er indeholdt i ordningen om friarealforbedringer, når der kun er tale om en ejendom.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fællesareal, såfremt der til boligerne ikke findes tilfredsstillende udendørs opholdsarealer.

Behovet for friarealforbedring kan være meget forskelligt afhængig af bebyggelsens karakter, friarealets størrelse og form, antal brugere m.v.

I områder med høj, tæt bebyggelse og med et lille ubebygget areal i forhold til bruttoetagearealet, vil det oftest være nødvendigt at indrette hele arealet, dvs. helt ind til bygningen, til fælles friareal for beboerne. Andre steder vil det være tilstrækkeligt med en mindre del af arealet.

I det omfang, det ikke er nødvendigt at inddrage hele arealet som fælles opholdsareal, kan der ikke træffes beslutning om friarealforbedring for den resterende del af arealet, idet friarealforbedring ikke kan gennemføres for arealer, der har karakter af private haver. I så fald vil indretningen af arealet være loven uvedkommende, og indretningen kan således ikke støttes efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om indretning af fælleslokaler i en selvstændig, bygning, uden eksisterende beboelse beliggende på friarealet, f.eks. i en bygning, hvor erhverv eller beboelse er nedlagt.

Samtidig med gennemførelsen af friarealbeslutningen udarbejdes en plan for vedligeholdelse og drift af friarealanlægget.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 9, stk. 1, nr. 6, bortset fra at ordningen alene omfatter flere ejendomme.

I henhold til *stk. 2* kan beslutning om etablering af fællesarealer og fælleslokaler for flere ejendomme i begrænset omfang omfatte ejendomme opført efter 1. januar 1950 samt ejendomme indeholdende boliger, hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri.

Forslaget betyder, at en beslutning om fælles friarealforbedring for flere ejendomme, af hensyn til gennemførelse af et hensigtsmæssigt friareal for alle beboere kan omfatte en eller enkelte ejendomme opført efter 1950 samt omtalte støttede byggeri.

Til § 40

I § 40, nr. 1 - 4, er omhandlet forbedringsforanstaltningernes omfang og karakter.

Foranstaltninger med henblik på friarealforbedring kan opdeles i 2 hovedgrupper:

En hovedgruppe, som har til formål at tilvejebringe friarealet.

En anden hovedgruppe, som vedrører indretning af arealet til ophold for beboerne og sikring af arealets vedligeholdelse.

Til første hovedgruppe hører navnlig foranstaltninger, som sikrer rådighed over det nødvendige areal, rydningsarbejder samt arbejder på bygningsdele, der grænser direkte op til friarealet.

Til anden hovedgruppe hører anlæg og møblering af det fælles friareal og vedligeholdelse og drift af friarealet.

Omfanget af foranstaltninger under første hovedgruppe er afhængig af de aktuelle forhold i området, før beslutning om friarealforbedring træffes, og før omlægningen af arealet påbegyndes. Arbejderne kan variere meget i omfang og pris, og en vurdering af foranstaltningernes hensigtsmæssighed, omfang, standard og pris forudsætter, at der foreligger en nøje specifikation af såvel foranstaltningerne som de hermed forbundne udgifter.

Under anden hovedgruppe hører arbejder, der i det væsentlige er uafhængig af tilstanden, før friarealbeslutningen træffes. Disse arbejders omfang og pris er derfor stort set sammenlignelige fra område til område, når arealstørrelse og antal brugere tages i betragtning. Der er derfor muligt at fastsætte en udgiftsramme for disse arbejder, jf. den foreslåede § 47.

Bestemmelsen svarer til gældende § 2 og § 3 i bekendtgørelse nr. 929 af 15.12.1998.

Til § 41

Efter bestemmelsens *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen i samarbejde med ejere og lejere udarbejde forslag om fælles friarealer for ejernes vegne. Bestemmelsen forudsætter dog ikke, at der er enighed blandt samtlige ejere og beboere i forslaget. Bestemmelsen er udformet i overensstemmelse med kommunernes praktiske fremgangsmåde efter den gældende byfornyelseslov. Det må således forventes, at kommunalbestyrelsen udarbejder forslag på baggrund af henvendelse fra ejere eller beboere.

Til *stk. 2 - 4*. De foreslåede bestemmelser svarer til den gældende lovs § 41, stk. 2 - 4. Efter de foreslåede bestemmelser har kommunalbestyrelsen pligt til skriftligt at orientere ejere og lejere i de berørte ejendomme om indholdet af projektforslaget, om at kommunalbestyrelsen efter en af denne fastsat frist kan vedtage beslutning om friarealets udformning samt muligheden for at gøre indsigelse mod projektforslaget. Ejerne og lejerne kan inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

Det bemærkes, at der ikke er fastsat regler om, hvordan kommunalbestyrelsen skal informere ejere og lejere om friarealforbedringsforslaget, herunder indsigelsesfristens længde. Der gælder således metodefrihed for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må dog tilrettelægge sin informationsvirksomhed således, at ejere og lejere har en reel mulighed for at overskue konsekvenserne af forslaget.

Til § 42

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 44.

Efter bestemmelsens *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget efter udløbet af den frist, som kommunalbestyrelsen har fastsat. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en passende frist for gennemførelse af foranstaltningerne.

Efter bestemmelsens *stk. 2* har kommunalbestyrelsen mulighed for efter aftale med de berørte ejere at overlade gennemførelsen af arbejderne til ejerne, herunder meddele tilsagn om støtte. Denne mulighed vil især være aktuel, hvor der er tale om ganske få involverede ejere.

Til § 43

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende lovs §§ 44 og 45.

Efter *stk. 1* skal kommunalbestyrelsen, når et projekt om fælles friarealer og fælleslokaler er vedtaget, 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 bør endvidere angive, hvorledes udgifterne til vedligeholdelse og drift af det færdige fællesareal skal fordeles på de enkelte ejendomme. Kommunalbestyrelsen lader servitutterne tinglyse på ejendommene for at opnå beskyttelse mod kreditorer og aftaleerhververe i god tro. Servitutterne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene, uden hensyn til hvornår retten er stiftet. På længere sigt bør kommunalbestyrelsen sikre arealets status som fællesareal for områdets beboere ved bestemmelser i lokalplan.

Efter den foreslåede *stk. 2* skal servitutpålæg meddeles ejerne skriftligt. Panthavere og andre rettighedshavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejerne skal indeholde oplysning om reglerne i § 44. Bestemmelsen om servitutpålæg svarer til den gældende lovs § 159, stk. 2.

Til § 44

Efter bestemmelsen foreslås, at der ydes ejeren erstatning for tabet, såfremt et servitutpålæg, der er meddelt efter § 43 eller værdien af nedrevne bygninger undtagelsesvis ikke modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforbedring. Servitutpålægget, der har karakter af en rådighedsservitut, indebærer ikke arealafståelse og begrænser således ikke byggeretten, der oftest udgør den væsentligste del af grundværdien. Rådighedsindskrænkningen modsvares typisk enten af den offentlige støtte til friarealforbedringen eller modsvares af værdien af friarealforbedringen.

Kun i helt særlige tilfælde kan der blive tale om erstatning. Det kan f.eks. være en situation, hvor den til arealet knyttede byggeret ikke er fuldt udnyttet og hvor yderligere byggeri som følge af grundens form forhindres af rådighedsservituten. Eller det kan være en situation, hvor en enkelt ejendom på en særlig byrdefuld måde bidrager til fællesanlægget.

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til den gældende lovs § 159, stk. 3.

Til § 45

Efter *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen forlange, at private bygninger helt eller delvis skal afstås mod er-

statning. Afståelse kan kun finde sted med henblik på nedrivning af bebyggelsen og skal være begrundet i, at nedrivningen er nødvendig for at gennemføre friarealbeslutningen.

Kommunalbestyrelsen kan på samme måde forlange afståelse af rettigheder knyttet til ejendomme, som er omfattet af friarealbeslutningen, såfremt det er nødvendigt for at gennemføre beslutningen.

Efter den foreslåede *stk. 2* skal krav om afståelse skriftligt meddeles ejeren og andre, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, eller som kommunalbestyrelsen er bekendt med. Samtidig med at kommunalbestyrelsen giver ejeren og andre meddelelse om, at en bygning skal afstås, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at lade beslutningen herom tinglyse på ejendommen.

Ejeren kan efter *stk. 3* forlange hele ejendommen overtaget mod erstatning, når der forlanges afståelse af en bygning eller rettigheder som følge af servitutpålæg, 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.

Til § 46

Efter den foreslåede § 46 fastsættes erstatningen efter § 45, stk. 1, hvor kommunalbestyrelsen helt eller delvis forlanger afståelse af bygninger eller rettigheder med henblik på nedrivning for at kunne gennemføre friarealbeslutning for flere ejendomme, efter de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

I *stk. 2* foreslås det, at ejerens krav om overtagelse af hele ejendommen efter § 45, stk. 3, skal fremsættes for taksationsmyndighederne, jf. lov om offentlige veje. Fristen for fremsættelse af kravet foreslås at være 4 uger efter, at kommunalbestyrelsens afgørelse om afståelse af bygninger eller rettigheder er meddelt ejeren eller byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse herom.

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til gældende lovs § 160, 2. pkt. og § 164, stk. 1.

Efter den foreslåede *stk. 3* finder reglerne i § 51, stk. 2 - 4 og 7, §§ 52-56, 63, 64, 66 og 67 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Bestemmelserne indeholder regler for sagens behandling for taksationsmyndighederne og for erstatningens fastsættelse og udbetaling.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 164, stk. 2.

Efter den foreslåede *stk. 4* kan spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens af-

gørelse foreligger. Søgsmål for domstolene skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt den pågældende.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 164, stk. 3.

Efter den foreslåede *stk. 5* anlægges retssag ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Bestemmelsen svarer til gældende § 164, stk. 4.

Til § 47

I *stk. nr. 1 og nr. 2*, foreslås, at udgifter til rydningsarbejder og efterreparationer og beskedne bygningsarbejder dækkes med tilskud. Dette sker efter kommunens vurdering af arbejdernes art, omfang og pris på grundlag af projekt og specificeret prissætning af rydningsarbejder mv. og bygningsarbejder hver for sig. Det er dog en forudsætning, at bygningsarbejderne søges begrænset og ikke overstiger 30 pct. af det samlede rammebeløb til anlæg og møblering.

I *stk. 1, nr. 3*, foreslås, at udgifterne til selve gårdanlægget dækkes med tilskud inden for et rammebeløb. Rammebeløbet udgør overgrænsen for samtlige udgifter ved anlæggets etablering, inkl. møblering og anlægsarbejder. Rammebeløbet omfatter således også eventuelt uforudseelige udgifter, moms, samt byggesagshonorar til rådgivere. Eventuelle renteudgifter falder dog uden for rammebeløbet. Med rammebeløbet som maksimum er det overladt til et samarbejde mellem bygherren, de projekterende og beboerne at prioritere, hvilke arbejder der skal udføres inden for rammen.

For at tage hensyn såvel til arealets størrelse som til brugsintensiteten, består rammebeløbet for det enkelte projekt af 2 dele, et boligenhedstilskud og et arealtilskud.

Boligenhedstilskuddet udgør 2.420 kr. pr. boligenhed.

Arealtilskuddet gradueres efter størrelsen af friarealet.

Samtlige friarealer, som er omfattet af en beslutning, sammenlægges ved arealtilskudsberegningen efter den foreslåede skala.

I *stk. 2* foreslås, at rammebeløbet reguleres med reguleringsindekset for boligbyggeri med udgangspunkt i prisniveauet pr. 1. juli 2003 (indeks 172,8) og frem til indekset på tidspunktet for det udgiftsmæssige tyngdepunkt for arbejdernes udførelse det vil sige på det tidspunkt, hvor størstedelen af arbejderne er gennemført.

I *stk. 3* foreslås, at rammebeløbet i almindelighed ikke vil kunne overskrides. Arbejdernes udbud bør derfor tilrettelægges således, at eventuelle overskridelser af rammebeløbet kan imødegås ved at udelade nogle af de udbudte arbejder i en med ejerne og beboerne på forhånd aftalt rækkefølge. Tillæg til rammebeløbet vil derfor efter *stk. 3* kun kunne accepteres efter kommunalbestyrelsens konkrete skøn, såfremt der er tale om specielle og ekstraordinære forhold omkring det pågældende areal, og såfremt disse forhold medfører en væsentlig merudgift. Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen herudover vil kunne acceptere beskedne udgifter til afhjælpningsforanstaltninger som følge af forurenede jord. Som eksempel på sådanne afhjælpningsforanstaltninger kan nævnes, at forureningen kan "indkapsles" ved belægning frem for en forholdsvis kostbar bortskaffelse af den forurenede jord. Bestemmelsen svarer til gældende § 4 i bekendtgørelse nr. 929 af 15.12.1998.

Til § 48

I *stk. 1* foreslås, at udgifter til erstatning og tilskud afholdes af kommunalbestyrelsen.

I *stk. 2* foreslås, at ved opgørelsen af kommunens udgifter efter *stk. 1* fragår værdien af overtagne ejendomme og alle indtægter, der indvindes i forbindelse med beslutningen efter dette kapitel.

I *stk. 3* foreslås, at staten refunderer 50 pct. af de udgifter, som kommunen har afholdt efter *stk. 1 og 2*. Bestemmelsen svarer til gældende § 5 i bekendtgørelse nr. 929 af 15.12.1998.

Til § 49

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til gældende lovs § 48.

I *stk. 1* foreslås, at kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 39 - 42 og § 45 *stk.1*, af ejeren eller mindst 1/4 af de lejere, der berøres af beslutningen, kan indbringes for byfornyelsesnævnet.

I *stk. 2* foreslås, at indbringelse af kommunalbestyrelsens beslutninger efter *stk. 1* for byfornyelsesnævnet kun kan 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.

I *stk. 3* foreslås, at kommunalbestyrelsen skal underrette de klageberettigede om de beslutninger, der kan påklages efter *stk. 1-2*. Underretningen skal inde-

F. t. 1. om byfornyelse og udvikling af byer

holde oplysning om klageadgang og klagefrist, jf. § 87, stk. 1.

Til § 50

Efter § 50 foreslås, at fastsættelse af erstatning for servitutpålæg eller nedrivning af bygninger, der undtagelsesvis ikke modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforbedring, af ejeren kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren.

Bestemmelsen svarer for så vidt angår fælles friarealer til gældende lovs § 159, stk. 5.

*Til kapitel 7**Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse**Til § 51*

I henhold til *stk. 1* er fonden en selvejende institution. Fonden yder støtte til udbedring af skader, der skyldes ombygningen.

Bestyrelsen foreslås sammensat således, at den repræsenterer et dækkende udsnit af berørte parter, der har indflydelse på byfornyeede ejendommers kvalitet og vedligeholdelse.

Forslaget indebærer efter *stk. 2 og 3*, at bestyrelsen på 5 medlemmer udpeges af økonomi- og erhvervsministeren på grundlag af indstillinger fra Kommunernes Landsforening, Københavns og Frederiksberg Kommuner samt landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger, private andelsboligforeninger og lejerforeninger.

Bestemmelserne svarer til gældende lovs § 176, stk. 1 og 2.

Det foreslås i *stk. 4*, at udpegnings sker for 4 år ad gangen, medmindre udpegnings finder sted i løbet af en 4-års periode. I så fald gælder udpegnings kun for den resterende del af fireårsperioden.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 176, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 5*, at økonomi- og erhvervsministeren godkender fondens vedtægter. Ved denne godkendelse vil der bl.a. blive lagt vægt på, at vedtægterne indeholder bestemmelser, der sikrer en forsvarlig tilrettelæggelse af fondens virksomhed med henblik på at tilgodese dens formål.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 176, stk. 4.

I *stk. 6* er det foreslået, at fonden på økonomi- og erhvervsministerens forlangende skal give ministeren enhver oplysning om fondens virksomhed.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 176, stk. 5.

Til § 52

I henhold til *stk. 1* kan Grundejernes Investeringsfond af sine renteindtægter yde lån til Byggeskadefonden i etablerings- og opbygningsfasen. Renten fastsættes af bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond. Endvidere kan Grundejernes Investeringsfond stille garanti for Byggeskadefondens udgifter til dækning af skader omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. En eventuel aftale herom mellem Grundejernes Investeringsfond og Byggeskadefonden skal godkendes af socialministeren.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 179, stk. 1.

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

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 179, stk. 2.

Til § 53

I henhold til *stk. 1* omfatter fondens dækningsområde de samlede ombygningsarbejder i private udlejningsejendomme, andels- og ejerlejlighedsejendomme og blandede ejendomme, uanset omfang og karakter af den konkrete udmålte offentlige støtte efter denne lov. Støtten kan være givet som tilskud, indfavningsstøtte eller kommunalbestyrelsen kan have stillet garanti for byggelån eller den endelige finansiering. Bestemmelsen omfatter tillige forhold, hvor kommunalbestyrelsen selv finansierer den offentlige støtte. Fælles friarealer efter kapitel 6 er ikke omfattet af dækningsområdet.

Har kommunalbestyrelsen nedlagt forbud efter de foreslåede regler i kap. 9 mod beboelse, har ejeren mulighed for at fremsætte et forbedringsforslag til afhjælpning af sundheds- og brandfaren og søge kommunalbestyrelsen om støtte til gennemførelse af forbedringsforslaget. Vælger kommunalbestyrelsen at give støtte, er forbedringsforslaget tillige omfattet af fondens dækningsområde.

I henhold til *stk. 2* omfatter fondens dækningsområde ikke mindre ombygninger. Ombygningsarbejder, der gennemføres efter loven, skal kvalitetssikres, jf. forslagens § 54, stk. 2. Ved mindre ombygninger forstås den samme afgrænsning, som anvendes i forhold til reglerne om kvalitetssikring.

Reglerne om kvalitetssikring er uddybet i bekendtgørelse nr. 202 af 32. marts 2000 og reglerne gælder for ombygningsarbejder, der gennemføres efter et projektmateriale og har et sådant omfang, at de i det væsentlige er organiseret som en byggesag. I relation til mindre ombygninger vil det typisk betyde, at sager i størrelsesorden 600.000 kr. til 700.000 kr. ikke vil være omfattet fondens dækningsområde.

I henhold til *stk. 3* yder fonden støtte til dækning af indtil 95 pct. af ejerens udgifter til udbedring af byggeskader, idet eventuelle beløb, som ejeren har krav på at få dækket hos et forsikringselskab eller en ansvarlig skadevolder fragår i fondens støtte. Har fonden foreløbig dækket skadesudbedringsudgifterne, indtræder fonden i ejerens rettigheder over for en sådan eventuel ansvarlig skadevolder eller et forsikringselskab.

Forslaget indebærer, at bygningsejerens selvrisiko for den enkelte ombygning andrager mindst 5 pct. af skadesudbedringsudgiften. Baggrunden for denne selvrisiko er at fremme motivationen til at søge skader udbedret på det tidligst mulige tidspunkt.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 174, stk. 4.

I henhold til *stk. 4* kan fondsdækning opnås for skader, der anmeldes til fonden inden 20 år regnet fra afleveringstidspunktet for ombygningen.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 174, stk. 5.

I henhold til *stk. 5* foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om fondens dækningsområde, registrering af bygnings tilstand før gennemførelse af ombygningsarbejder, kvalitetssikring af ombygningsarbejder, eftersyn af byggeri, bygningsdrift og fondens regnskaber. Der vil i bekendtgørelser blive fastsat regler herom svarende til de gældende bekendtgørelser om de nævnte forhold.

I henhold til *stk. 6* kan økonomi- og erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om fondens regres ved senere overdragelse af byfornyeede ejendomme. Som udgangspunkt har fonden altid regresret over for en ansvarlig skadevolder. Heri ændres der ikke, men i tilfælde af ejendommens salg kan sælger ifalde det almindelige ansvar for ejendommens eventuelle mangler i indtil 20 år fra salgsdatoen. Det er på denne baggrund hensigten med bemyndigelsen at afskære fonden fra at foretage regres imod en senere sælger i en situation, hvor denne ikke vil kunne gøre det samme ansvar gældende imod en ansvarlig skadevolder. Som konsekvens af reglerne i AB 92 om 5-årig entreprenør- og leverandøransvar vil dette få den virkning, at

Byggeskadefonden er afskåret fra at gøre en sælger ansvarlig for byggeskader, enten når 5 års-ansvarsperioden er udløbet, eller når den ansvarlige entreprenør/leverandør inden udløbet af 5 års-ansvarsperioden i øvrigt ikke vil kunne gøres ansvarlig. Det samme gør sig gældende for så vidt angår tekniske rådgivere, hvis ansvar er fastlagt ved ABR 89.

Bestemmelserne svarer til gældende lovs § 174, stk. 6 og 7.

Til § 54

I henhold til *stk. 1* skal bygherren som betingelse for støtte, inden ombygningen påbegyndes, foranledige en registrering af bygningens tilstand.

Formålet hermed er at få foretaget en objektiv dokumentation af bygningens tilstand, inden arbejderne påbegyndes bl.a. med henblik på at konstatere forhold ved bygningen, som senere skønnes at kunne forårsage skader.

Registreringen er nødvendig i forbindelse med afholdelse af de foreslåede eftersyn for at kunne afgøre, om eventuelle skader kan henregnes til forhold ved den eksisterende bygnings tilstand.

Registrering af bygningens tilstand før byggearbejdernes start og eftersyn er obligatorisk for ejendomme omfattet af fondens dækningsområde.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 1.

Efter forslaget *stk. 2* skal bygherren som betingelse for støtte stille fornødne krav til byggeriets andre parter om kvalitetssikring i forbindelse med ombygningen. Ombygningsarbejder, der er gennemført efter kapitel 3 - 5, er omfattet af kvalitetsreglerne, bortset fra mindre ombygninger. De gældende regler om kvalitetssikring findes i bekendtgørelse nr. 202 af 23. marts 2000, hvorefter det er bygherrens ansvar at drage omsorg for, at byggeriet under hensyn til sit formål får en god kvalitet.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3*, at ejeren som betingelse for støtte skal udarbejde en plan for drift og vedligeholdelse for hele den ombyggede bygning.

Det foreslås i *stk. 4*, at ejeren er pligtig at følge drifts- og vedligeholdelsesplanen samt holde de af planen omfattede bygninger forsvarligt ved lige. Der stilles endvidere krav om, at ejeren hvert 5. år skal revidere planen. Drifts- og vedligeholdelsesplanen skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som påser, at den 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 vedligeholdelsesplanen overholdes, idet den investering, som er foretaget via offentlig støtte til ombygning af bygningen, derved sikres bedre. Kommunalbestyrelsen kan, efter at drifts- og vedligeholdelsesplanen er revideret 2 gange, beslutte, at planen ikke længere skal indsendes til kommunalbestyrelsen. Baggrunden herfor er, at kommunalbestyrelsen som følge af en betryggende løbende vedligeholdelse i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanen kan vurdere, at der ikke længere er behov for at kontrollere, om planen overholdes. I forhold til gældende lovs § 175, stk. 3, er denne mulighed ny. Efter gældende bestemmelse skal drifts- og vedligeholdelsesplaner indsendes, så længe der udbetales offentlig støtte til ejendommen. Dette krav er uforeneligt med de foreslåede ændringer i støttereglerne.

Bortset herfra svarer bestemmelsen til gældende lovs § 175, stk. 3.

I *stk. 5* foreslås, at kommunalbestyrelsen har pligt til indbringe spørgsmål for huslejenævnet om ejerens overtrædelse af drifts- og vedligeholdelsesplanerne, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes.

Vedrørende nævnets sanktionsmuligheder er foreslået, at § 22, stk. 3, i lov om midlertidig boligregulering finder tilsvarende anvendelse. Dette forslag vil medføre, at der er hjemmel for huslejenævnet til ved ejerens manglende overholdelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen at pålægge ejeren at lade bestemte arbejder udføre inden en bestemt frist. Huslejenævnet vil desuden kunne beslutte at nedsætte lejen, indtil arbejderne er udført. Grundejernes Investeringsfond træffer beslutning om at lade arbejderne udføre på ejers regning eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejers vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 4.

I *stk. 6* foreslås, at Byggeskadebogen skal forestå og afholde udgiften ved gennemførelse af eftersyn.

Fonden kan opdele eftersynet i to eftersyn, således at byggeriet første gang bliver eftersat umiddelbart efter afleveringen og sidste gang umiddelbart inden udløbet af den 5-årige ansvarsperiode. Intentionen hermed er at opfange så mange svigt som muligt, som ellers i ansvarsperioden vil udvikle sig til skader.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 5 og stk. 6.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 7* om bygnings-ejeres og bygherrers oplysningspligt har til formål at sikre fonden mulighed for at indhente nødvendige oplysninger til varetagelse af fondens administration.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 7.

Til § 55

Forslaget om fondsdækning bygger efter *stk. 1* på, at fondens økonomiske midler tilvejebringes gennem bidrag, der beregnes som 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til arbejder, der er gennemført efter denne lov bortset fra kapitel 6, uanset omfang og karakter af den offentlige støtte i henhold til disse kapitler. Beløbet indbetales kontant af kommunen, når ombygningsregnskabet er godkendt. Hermed sikres forsikringsbeløbet indbetalt til fonden.

Bidraget skal foruden at dække byggeskadeudgifter finansiere 1 og 5 års-eftersyn og de med fonden forbundne administrationsudgifter.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 1.

Efter forslagens *stk. 2* betales der ikke bidrag for arbejder med støtte fra fonden.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 2.

Da det ikke er muligt med større sikkerhed at forudberegne, hvilket skadesvolumen der kan blive tale om, foreslås det i *stk. 3*, at der åbnes adgang for fonden til efter økonomi- og erhvervsministerens nærmere bestemmelse at opkræve et ekstraordinært bidrag fra ejere af samtlige ejendomme, der er omfattet af fonden.

I det omfang, der opkræves ekstraordinære bidrag, vil disse bidrag i overensstemmelse med lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 8 være nødvendige driftsudgifter, der kan dækkes over lejen.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 3.

Efter forslagens *stk. 4* påløber der renter ved forsinket indbetaling af bidrag.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 4.

Efter forslagens *stk. 5* foretages inddrivelse af ekstraordinære bidrag og renter som følge af forsinket betaling af dette bidrag af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantringsret for bidrag og renter.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 175, stk. 5.

Til § 56

Fonden udreder inden for dækningsområdet indtil 95 pct. af udgifterne ved byggeskadernes udbedring. Efter forslagets *stk. 1* kan fonden enten finansiere disse udbedringsudgifter kontant, eller ved at der med pant i den pågældende ejendom optages realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut, mod at fonden betaler samtlige ydelser på lånet. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 30 år.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 1, bortset fra optagelse af realkreditlignende lån. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsen. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev.

Efter forslagets *stk. 2* yder kommunalbestyrelsen garanti for låneoptagelse efter *stk. 1*. Offentlig garanti er en forudsætning for, at lån kan ydes ud over de i realkreditloven fastsatte lånegrænser.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3*, at fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 3.

*Til § 57**Til kapitel 8**Erstatningsboliger m.v.*

Kapitlet svarer med enkelte modifikationer til kapitel 7 i den gældende lov.

Det foreslås, at udgifter til bidrag til byggeskade-fonden afholdes af kommunen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af udgiften.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs §§ 87, stk. 1 og 88, stk. 2.

I kapitlet gennemgås følgende forslag:

- 1) opsigelse som følge af byfornyelse
- 2) anvisning af erstatningsboliger
- 3) fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning
- 4) regler for økonomisk støtte
- 5) klageregler mv.

Ad 1. Opsigelse.

Reglerne om opsigelse vedrører såvel boliger som erhvervslejemål. Når der er truffet en beslutning om byfornyelse, og kommunalbestyrelsen finder, at denne beslutning kræver fraflytning af et lejemål, skal udlejer opsiges lejer. Denne lov giver udlejer en i forhold til lejelovgivningen selvstændig adgang til opsigelse. Der gælder særlige opsigelsesvarsler, uanset om der måske efter lejeloven eller som følge af aftale mellem udlejer og lejer gælder længere varsler.

Der gælder ligeledes særlige regler for, hvad opsigelsen skal indeholde af oplysninger. Er der tale om opsigelse af erhvervslejemål anvendes reglerne i lov om leje af erhvervslokaler mv. herom, dog med den forskel, at det skal oplyses, at erhvervslejer skal rette sine eventuelle krav på erstatning og godtgørelse ikke mod udlejer, men mod kommunalbestyrelsen.

Lejeren har ret til at gøre indsigelse mod opsigelsen og skal oplyses om det i opsigelsen. Lejeren skal rette sin indsigelse mod udlejer. Hvis der er tale om et beboelseslejemål, skal udlejer herefter – hvis opsigelsen ønskes opretholdt – indbringe opsigelsen for byfornyesnævnet. Er der tale om et erhvervslejemål, skal udlejer tilsvarende anlægge sag ved boligretten.

Der gælder særlige regler om udlejers oplysningspligt, hvis udlejer fortager udlejning af en beboelseslejlighed med viden om, at lejligheden skal fraflyttes som følge af en byfornyesbeslutning, eller at lejer har ret til en erstatningsbolig på grund af lejeforhøjelsens størrelse. Udlejer skal i så fald oplyse lejer om disse forhold, og sker dette ikke, kan lejeren forlange erstatning af udlejer. Den nye lejer har ikke ret til genhusning, medmindre fraflytningen først skal ske, eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Ad 2. Anvisning af erstatningsboliger.

Reglerne om erstatningslejemål gælder kun beboelse. Det er kommunalbestyrelsen, der skal anvise husstanden en anden bolig.

Der er to forskellige situationer, der vil kunne udløse ret til en erstatningsbolig.

Den ene er af fysisk art: boligen skal fraflyttes af kondemneringsgrunde, på grund af nedrivning eller på grund af ombygningsarbejder, der gør boligen ubeboelig i mere end 6 måneder. Hvis boligen skal fraflyttes af kondemneringsgrunde eller i forbindelse med friarealforbedringer, hvor en beboelsesbygning afstås med henblik på nedrivning, har alle husstande ret til en erstatningsbolig, dvs. lejere af beboelseslejligheder, lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig. Hvis lejligheden uden for de

nævnte kondemnerings- og friarealforbedringstilfælde skal fraflyttes, har kun lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, ret til en erstatningsbolig.

Den anden situation, der vil kunne udløse ret til en erstatningsbolig er begrundet i en huslejeforhøjelse af en vis størrelse, nemlig en huslejeforhøjelse der som følge af ombygninger i medfør af denne lov medfører en lejeforhøjelse som sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år overstiger 155 kr. pr. m². I denne situation er det kun lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse (klubværelser), der har ret til en erstatningsbolig.

Der stilles en række krav til den bolig, der anvises som permanent erstatningsbolig, ligesom der gælder særlige regler for husstandens adgang til at gøre indsigelse. Hvis kommunalbestyrelsen ikke vil godkende husstandens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for byfornyelsesnævnet.

Udover permanent genhusning kan der også ske midlertidig genhusning, nemlig i de situationer, hvor en bolig skal fraflyttes som følge af en byfornyelsesbeslutning, men på ny kan være beboelig inden for højst 6 måneder, der i særlige tilfælde kan forlænges indtil højst 12 måneder. Der stilles ikke så store krav til den midlertidige genhusningsbolig.

Ad 3. Fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning.

Da det er kommunalbestyrelsen, det påhviler at sørge for erstatningsboliger til husstande, der skal genhuses, er det nødvendigt med regler om, hvordan kommunalbestyrelsen har mulighed for at fremskaffe sådanne boliger.

Kommunalbestyrelsen kan i den forbindelse beslutte, at såvel almene boligorganisationer som ejere af private udlejningsejendomme – for sidstnævnte ejendoms-kategori vedkommende dog kun, hvis ejendommen har mindst 6 beboelseslejligheder - skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe en sådan beslutning, hvis den samtidig stiller mindst halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsesejendomme til rådighed som erstatningsbolig.

Specielt for så vidt angår ejere af private udlejningsejendomme, som har modtaget støtte til bygningsfornyelse efter kapitel 3, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at de i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rå-

dighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

Opgørelsen af, hvilke lejligheder der er ledige, sker efter særlige regler, ligesom der gælder særlige regler for, hvordan kommunalbestyrelsen skal offentliggøre sin beslutning, og hvordan udlejer skal anmelde ledige lejligheder.

Ad 4. Regler for økonomisk støtte.

Reglerne om økonomisk støtte omfatter såvel beboelse som erhverv.

a) beboelse.

En lejer, som har ret til en erstatningsbolig, og som har fået anvist en sådan, har ret til indfasningsstøtte i den nye lejlighed. Indfasningsstøtten udgør det første år to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i den anviste erstatningsbolig. Indfasningsstøtten ydes i en 10-årig periode med aftrapning efter det første år.

Samme ret til indfasningsstøtte har en lejer, som selv skaffer sig en anden udlejningsbolig, forudsat at denne er passende.

Når husstanden har ret til en erstatningsbolig, hvad enten der er tale om en midlertidig eller permanent genhusning, har husstanden også ret til godtgørelse af flytteudgifter.

Hvis en husstand har ret til genhusning, enten midlertidig eller permanent, men tilbyder selv at skaffe sig en anden bolig, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse.

Ved midlertidig genhusning betaler husstanden boligudgiften i den hidtidige bolig, og kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.

b) erhverv.

Reglerne omfatter erhvervslejere.

Hvis erhvervslejemålet skal fraflyttes som følge af en byfornyelsesbeslutning, har lejereren ret til erstatning og godtgørelse efter reglerne i § 66, stk. 1-5, i lov om leje af erhvervslokaler mv. (bl.a. flytteudgifter, værdiforringelse af lejerens inventar mv. som følge af flytningen, værdien af driftsmæssige afskrivninger af installationer mv., som lejereren har udført, men ikke kan medtage uden væsentligt tab, driftstab, udgifter til sagkyndig bistand, godtgørelse for tabt kundekreds.)

Endvidere har erhvervslejere, som ikke skal fraflytte lokalerne, men hvor ombygningen dog er så omfattende, at erhvervsvirksomheden ikke kan drives, mens arbejderne foregår, ret til at få erstattet driftstab i den periode, hvor erhvervsvirksomheden ikke kan drives, samt få erstattet tab på inventar og installationer mv.

Erhvervslejere, som skal flytte som følge af en byfornylsesbeslutning, men som selv inden fraflytningstidspunktet skaffer sig andre lokaler, kan efter kommunalbestyrelsens vurdering få en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen af de hidtidige lokaler for en periode fra fraflytningen til det fastsatte fraflytningstidspunkt.

Erhvervslejere, som skal fraflytte, har ret til et tilskud på 75 pct. af forskellen mellem en rimelig leje af de lokaler, hvortil virksomheden flytter, og lejen i de hidtidige lokaler. Tilskuddet aftrappes efter det første år med 20 pct. årligt.

Ad 5. Klageregler mv.

Indbringelse for byfornylsesnævnet kan ske i følgende tilfælde:

Udlejer skal indbringe indsigelse fra lejere af beboelseslejemål over udlejers opsigelse.

Kommunalbestyrelsen skal indbringe indsigelse fra husstande over kommunalbestyrelsens tilbud om erstatningsbolig.

Udlejere kan klage over kommunalbestyrelsens afgørelser i forbindelse med opgørelse af ledige lejligheder, der skal stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen for fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning.

Lejere af beboelseslejligheder, som har ret til en erstatningsbolig, og som selv skaffer sig en sådan, kan klage over kommunalbestyrelsens afgørelser om indfasningsstøtte i relation til kommunalbestyrelsens bedømmelse af, hvorvidt den bolig, lejeren har skaffet sig, er passende.

Anlægelse af sager ved boligretten:

Udlejer skal efter lov om leje af erhvervslejemål mv. anlægge sag ved boligretten, hvis lejeren af et erhvervslejemål ikke vil acceptere udlejers opsigelse, og udlejer ønsker at opretholde den.

Lejere af erhvervslejemål samt lejere af lejligheder, der delvist anvendes til andet end beboelse, skal inden 6 uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er kommet frem, indbringe kommunalbestyrelsens afgørelser om erstatning og godtgørelse for boligretten, hvis der ikke kan opnås enighed.

Følgende afgørelser, som kommunalbestyrelsen har truffet, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed:

Afgørelse om indfasningsstøtte til nedsættelse af lejen i en anvist erstatningsbolig.

Afgørelse om godtgørelse af flytteudgifter til husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvisne en erstatningsbolig.

Afgørelse om en rimelig godtgørelse til husstande, som har ret til en erstatningsbolig permanent eller midlertidig, men som selv skaffer sig en anden bolig.

Afgørelse om en rimelig godtgørelse til erhvervslejere, der skal flytte som følge af en byfornylsesbeslutning, men som selv inden fraflytningstidspunktet skaffer sig andre lokaler.

Afgørelse om et indfasningstilskud til en erhvervslejer, der skal fraflytte sine hidtidige lokaler.

Til § 58

Bestemmelsen vedrører opsigelse af lejemål og svarer med enkelte redaktionelle ændringer til gældende lovs § 142.

I *stk. 1 og 2* foreslås etableret en i forhold til lejeloven og lov om leje af erhvervslokaler m.v. selvstændig adgang til opsigelse af lejemål, når lejemålet skal fraflyttes som følge af en beslutning efter denne lov.

Det foreslås, at bestemmelsen om opsigelse omfatter alle lejere, uanset om der er tale om lejere af beboelseslejligheder, lejere af enkeltværelser eller lejere af erhvervslokaler.

Hvorvidt en beboelseslejlighed eller et lokale skal fraflyttes, kan først afgøres, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om tilsagn om støtte, beslutning om nedrivning som led i friarealforbedringer eller ved kondemnering, når forbudet mod beboelse er nedlagt. Det er således først fra de nævnte tidspunkter, at opsigelsen kan afgives.

For at forhindre, at ejendomme i længere tid står tomme, kan opsigelsen tidligst ske 6 måneder før, lejligheden skal være fraflyttet.

Opsigelsen kan ske med 3 måneders varsel, selvom der eventuelt efter lejeloven eller som følge af aftaler mellem udlejer og lejer gælder længere varsler.

Ved nærliggende fare for beboerne, f.eks. hvor der foreligger en kondemnering med kort frist, kan opsigelsesvarslet forkortes yderligere.

I *stk. 3* angives den nærmere fremgangsmåde, der skal følges ved opsigelsen, herunder at lejere af erhvervslokaler skal orienteres om deres rettigheder efter bestemmelserne i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Lejerens eventuelle krav på erstatning og godtgørelse skal dog rettes mod kommunalbestyrelsen og ikke mod udlejer som efter erhvervslejeloven.

Det foreslås, at erhvervslejelovens § 66, stk. 1-5, finder tilsvarende anvendelse ved opsigelse efter byfornylsesloven. Derimod er det ikke skønnet nødvendigt og hensigtsmæssigt, at også § 66, stk. 6, skal finde anvendelse. Ifølge denne bestemmelse skal lejeren

ikke fraflytte, før lejerer har modtaget den erstatning og godtgørelse, der er aftalt eller tilkendt, eller udlejerer ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for beløbets betaling. Baggrunden for bestemmelsen er behovet for at sikre lejers retsstilling, men i byfornylsesser, hvor det er kommunalbestyrelsen og ikke udlejer, som skal udrede en eventuel erstatning eller godtgørelse til lejer, er der ikke et tilsvarende behov. Hertil kommer, at det i byfornylsesser må tillægges vægt, at sagen ikke unødigt forhales ved, at lejer ikke skal flytte, før parterne er nået til enighed om erstatningens størrelse.

For at lejerer imidlertid ikke skal stilles økonomisk vanskeligt, foreslås det samtidig i lovforslagets § 69, stk. 2, at kommunalbestyrelsen, hvis lejerer begærer det, forlods skal betale a'conto erstatnings- og godtgørelsesbeløb, inden for de beløb, som kommunalbestyrelsen mener, at den endelige erstatning og godtgørelse vil udgøre, og lejerer skal ikke fraflytte, før sådanne a'conto beløb er blevet betalt.

Stk. 4 fastslår, at hvis en lejer ikke kan godkende opsigelsen, skal udlejer, hvis der er tale om et beboelseslejemål, indbringe opsigelsen for byfornylsesser-nævnet. Tilsvarende skal udlejer ved opsigelse af erhvervslejemål anlægge sag ved boligretten efter bestemmelserne i lov om leje af erhvervslokaler m.v., hvis erhvervslejerer ikke kan godkende opsigelsen.

Til § 59

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* bortfalder udlejerens opsigelse af lejerer, hvis udlejerer ikke gennemfører den bygningsfornylsesserbeslutning dvs. det projekt, som kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om støtte til, og som er grundlag for opsigelsen af lejerer.

Konsekvensen af at opsigelsen bortfalder er, at lejerer skal tilbydes at fortsætte lejeforholdet. Opsigelsen har ikke været gyldig, og lejerer er stadig lejer. Der er således heller ikke tale om genudlejrning, hvis lejer i denne situation vælger at vende tilbage til lejligheden. Da opsigelsens bortfald imidlertid ikke skal komme lejerer til skade, er det op til lejerer at beslutte, om lejeforholdet skal fortsætte. Ønsker lejerer ikke at fortsætte lejeforholdet, ophører lejeforholdet uden videre.

Da lejer imidlertid kan være fraflyttet og ikke ønsker at genindtræde i lejeforholdet, foreslås det samtidig i *stk. 2*, for så vidt angår lejere, hvis lejeforhold er omfattet af kapitel 2-4 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, at § 5, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse ved første genudlejrning af lejligheden. Dvs. lejer fastsættes som omkostningsbestemt leje eventuelt med et be-

regnet forbedringstillæg. Ved første genudlejrning forstås den genudlejrning, som finder sted efter opsigelse i medfør af denne lov.

Uden for boligreguleringslovens område fastsættes lejer efter lejelovens almindelige regler, hvor det lejedes værdi sætter overgrænsen for huslejerens størrelse.

Begrundelsen for den foreslåede bestemmelse er, at udlejer ikke skal kunne spekulere i først at anvende byfornylsesserlovens opsigelsesregler til at opnå tomme lejemål, derefter undlade at udføre de med kommunen aftalte byfornylsesserarbejder og i stedet udføre forbedringsarbejder efter lejelovgivningens regler og slutte sig til udlejer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter hvilken bestemmelse lejefastsættelsen alene er begrænset af det lejedes værdi som overgrænse for huslejerens størrelse.

Til § 60

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 143 og omhandler den situation, at en beboelseslejlighed udlejes efter, at udlejer er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal fraflyttes som følge af en beslutning om bygningsfornylsesser eller kondemnering.

Bestemmelsen forudsætter, at lejer af udlejer er blevet gjort bekendt med forholdene, og der vil derfor normalt ikke være grund til, at lejer skal kunne gøre krav på genhusning, bortset fra den situation, at fraflytningen først forlanges eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Herudover gælder der også særligt korte opsigelsesvarsler.

Opfylder udlejer ikke sin oplysningspligt overfor lejer, kan denne forlange erstatning af udlejerer for tab som følge af, at lejerer skal fraflytte lejligheden.

Til § 61

Bestemmelsen vedrører anvisning af erstatningsboliger og angiver, hvornår husstanden har krav på genhusning. Det er kommunalbestyrelsen, som skal anviser husstanden en erstatningsbolig. Bestemmelsen erstatte gældende lovs § 144, stk. 1 og 2.

Ifølge *stk. 1* har lejere af beboelseslejligheder og lejer af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, krav på genhusning, hvis en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning efter byfornylsesserloven.

For andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, foreslås genhusningsretten i forhold til § 144, stk. 1, i den gældende lov indskrænket til alene at omfatte de situationer, at boligen skal fraflyttes enten som følge af en kondemneringsbeslutning eller som følge af

en beslutning om nedrivning som led i en friarealforbedring. Begrundelsen for forslaget er, at byfornyelsesarbejderne efter lovforslaget - bortset fra kondemneringer og nedrivninger ved friarealforbedringer - fremover forudsættes alene at være baseret på beslutninger, som træffes af de pågældende ejere og andelshavere selv

I *stk. 2* foreslås lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, at have ret til genhusning, når en ombygning efter en beslutning i medfør af denne lov medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år, vil udgøre mere end 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prisniveau 2004). Ifølge den eksisterende bestemmelse er prisniveauet ligeledes for 2004 på 92 kr., men det er fundet mest hensigtsmæssigt, at foreslå prisniveauet fastsat til 155 kr., som er det prisniveau, der ifølge boligreguleringsloven er gældende for udlejers forpligtelse til genhusning.

Ifølge de gældende bestemmelser i § 144, *stk. 2*, har også andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, krav på genhusning, hvis deres nettoboligudgift forøges med det nævnte beløb. Det foreslås, at disse typer boligtagere ikke længere skal have denne ret. Også her er begrundelsen for forslaget, at byfornyelsesarbejderne efter lovforslaget fremover forudsættes alene at være baseret på beslutninger, som træffes af de pågældende ejere og andelshavere selv. Der er herved bortset fra kondemnabile forhold. Skulle der imidlertid være tale om kondemnabile forhold, der kræver fraflytning af boligen, vil forholdet være omfattet af *stk. 1*, med det deraf følgende krav på genhusning.

Til § 62

Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 144, *stk. 3-9* og vedrører de krav, som kan stilles til den anviste erstatningsbolig og husstandens mulighed for at gøre indsigelser.

Herudover indeholder den eksisterende § 144, *stk. 9*, en bestemmelse, som giver kommunalbestyrelsen en skønsmæssig adgang til at anviser erstatningsboliger i tilfælde, hvor forhøjelsen af boligudgiften ikke er så stor, at den udløser en ret for husstanden til genhusning. Under hensyn til muligheden for dels indfavningsstøtte efter de foreslåede bestemmelser i denne lov dels boligstøtte efter lovgivningens almindelige regler om individuel boligstøtte foreslås denne bestemmelse afskaffet.

I *stk. 1* foreslås, at husstanden skal have fortrinsret til at få anvist en erstatningslejlighed i samme boligkvarter, som den fraflyttede lejlighed. Hvis en sådan

lejlighed ikke kan anvises, gælder fortrinsretten i et tilstødende boligkvarter.

Den anviste erstatningsbolig skal efter *stk. 2* være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.

Boligen har en passende størrelse, når den:

Enten har 1 værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. En enlig har således ret til en lejlighed med 2 værelser, men på den anden side ikke krav på mere, selvom den fraflyttede lejlighed havde flere værelser. Kommunen kan dog anviser en større bolig efter et konkret skøn.

Eller har samme værelsesantal, som husstandens tidligere bolig under forudsætning af, at den tidligere bolig ikke var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum.

En husstand på 5 personer, der fraflytter en 2-værelses lejlighed, har herefter ret til en erstatningsbolig på mindst 3 værelser. Denne husstand *kan* også, hvis den ønsker det, og det er muligt for kommunen, få anvist en erstatningsbolig på til og med 6 værelser.

En husstand på 3 personer, der skal fraflytte en 2-værelses lejlighed, anses i denne forbindelse for at have fået anvist en passende erstatningsbolig, hvis erstatningsboligen har fra 2-4 værelser.

Husstanden kan ikke anvises en bolig, der vil blive overbefolket, selvom husstanden måske måtte ønske dette. Anvisningen *kan* derimod efter ønske fra husstanden ske i en større lejlighed, end husstanden har krav på, hvis dette er muligt for kommunen.

Med hensyn til at afgrænse de tilfælde, hvor en erstatningsbolig ikke er af passende kvalitet og udstyr, må skønnet herover i vidt omfang bero på lokale forhold. Vejledende for, om erstatningsboligen ikke er af passende kvalitet og udstyr vil navnlig være, om tilstedeværelsen af usædvanligt udstyr og lignende vil medføre en særlig høj boligudgift. Som eksempel på udstyr, der i det enkelte tilfælde kan tænkes karakteriseret som usædvanligt kan nævnes sauna, swimmingpool, m.m.

Det foreslås i *stk. 3*, at en husstand, som får anvist en erstatningsbolig, skal have ret til at afvise dette tilbud, selvom den anviste bolig efter de ovennævnte kriterier er passende. Husstanden har så krav på at få tilbudt en anden passende bolig i stedet.

Husstanden kan således afvise den først tilbudte erstatningsbolig uden at skulle anføre nogen begrundelse. Denne ret kan husstanden kun udøve én gang. Der er dog ikke noget i vejen for, at kommunen, hvis den ønsker det, kan give yderligere tilbud om erstatningsboliger. Det er ikke nødvendigt for husstanden at an-

vende sin ret til uden videre at afvise et tilbud, hvis den tilbudte bolig ikke er passende efter de ovennævnte kriterier.

I *stk. 4* foreslås, at der som hidtil skal gælde en fortrydelsesret for en husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig. I indtil 2 år efter anvisningen, dvs. 2 år efter indflytning i den første erstatningsbolig, har husstanden således ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter. Hvis husstanden selv finder en erstatningsbolig, har husstanden ikke fået anvist en erstatningsbolig, hvilket medfører, at husstanden i dette tilfælde ikke har fortrydelsesret.

Stk. 5 fastsætter bestemmelser om, at kommunen i forbindelse med at den giver tilbud om erstatningsbolig tillige skal oplyse om husstandens adgang til at gøre indsigelse og om frister herfor.

Endelig indeholder *stk. 6* bestemmelser om frister for husstandens adgang til at gøre indsigelse mod den tilbudte erstatningsbolig, hvis husstanden ikke mener, at den opfylder kravene. Hvis kommunen modsat mener, at den tilbudte bolig er passende og således ikke vil anerkende husstandens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunen indbringe spørgsmålet for byfornyelsesnævnet.

Til § 63

Bestemmelsen, som erstatter gældende lovs § 145, vedrører gennemførelse af genhusning i boliger, som kun i en kort periode – som udgangspunkt højst 6 måneder – vil være ubeboelige i forbindelse med ombygninger.

Efter *stk. 1* omfatter den midlertidige genhusning dels lejere af udlejningsboliger og dels i begrænset omfang andelshavere og ejere, som selv bebor deres bolig. For de to sidstnævnte typer boligtageres vedkommende er der mulighed for midlertidig genhusning, hvis boligen skal fraflyttes som følge af afhjælpning af kondemnable forhold. Typisk vil der være tale om installation af WC i lejligheden. Bestemmelsen giver en ret for kommunalbestyrelsen til at forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig, som kommunen skal fremskaffe, og som, jf. *stk. 2*, ikke behøver at opfylde de krav, som en permanent genhusningsbolig skal opfylde.

For at undgå at der opstår driftstab for udlejer i den periode, hvor lejligheden står tom, skal lederen efter *stk. 3* fortsætte med at betale lejen i den hidtidige bolig, ligesom andelshavere og ejere, der selv bebor deres bolig, skal betale boligudgiften i den hidtidige bolig. Kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midler-

tidige erstatningsbolig. Lejeren skal dog aldrig betale mere end den laveste leje. Hvis derfor lejen i den midlertidige bolig er lavere end lejen i den hidtidige bolig, skal lejeren kun betale denne lavere leje, og kommunen betaler differencen mellem de to lejebeløb. Staten refunderer kommunens udgifter med 50 %.

Til § 64

Bestemmelsen vedrører fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning i forbindelse med genhusning og svarer med enkelte redaktionelle ændringer til gældende lovs § 146, *stk. 1-7*.

Efter *stk. 1-2* træffer den enkelte kommunalbestyrelse selv bestemmelse vedrørende genhusningsforpligtelserne for private udlejere og almene boligorganisationer i kommunen.

Der kan dog højst kræves stillet hver 3. ledige bolig til rådighed, og for så vidt angår private udlejningsejendomme kun, hvis ejendommen har mindst 6 beboelseslejligheder. For sidstnævnte ejendommers vedkommende ses der ved opgørelsen af ledige lejligheder bort fra lejligheder, der lovligt agtens benyttet af ejeren, samt fra lejligheder, hvor ejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig, at disse stilles til rådighed som erstatningsbolig.

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

Det bemærkes i den forbindelse, at selvom almene boliger efter forslaget ikke længere kan opnå støtte til byfornyelse, er det under hensyn til den offentlige støtte, der er ydet til opførelsen af disse boliger, skønt rimeligt, at den almene sektor fortsat medvirker til løsning af kommunernes genhusningsforpligtelse.

Det er en forudsætning for kommunens beslutning om at indføre genhusningsforpligtelsen i den private og almene udlejningsboligmasse, at kommunen selv anvender mindst halvdelen af de boliger, der bliver ledige i kommunens egne ejendomme, til genhusningsformål, jf. *stk. 4*.

Efter den gældende bestemmelse i § 146, *stk. 3*, kan kommunalbestyrelsen 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.

En undersøgelse i 2001 har vist, at der i Københavns og Odense kommuner er truffet beslutning om at anvende bestemmelsen. Der er derfor fortsat behov for den.

Som en konsekvens af de i lovforslaget foreslåede bestemmelser om, at der fremover ikke længere ydes løbende støtte til forbedringsarbejder, men kun engangsstøtte til vedligeholdelsesarbejder samt indfasningsstøtte, foreslås *stk. 3* imidlertid ændret, således at den nævnte forpligtelse for ejere af private udlejningsejendomme, der har modtaget støtte til bygningsfornyelse, indskrænkes til kun at skulle eksistere i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten. De 5 år er skønmæssigt ansat, men perioden er vurderet rimelig under hensyn til den foreslåede indfasningsstøtte i op til 10 år.

Efter *stk. 5* kan kommunalbestyrelsen tidsbegrænse forpligtelsen til at stille ledige lejligheder til rådighed eller tidsbegrænse den yderligere ud over de foreslåede 5 år, ligesom kommunalbestyrelsen kan undtage nærmere fastlagte kvarterer eller områder i kommunen fra forpligtelsen.

Efter *stk. 6* foreslås lejlighederne i ombyggede ejendomme, som er blevet ledige ved opsigelse enten som følge af en beslutning efter denne lov, eller fordi husstanden har fået anvist en erstatningsbolig på grund af en lejeforhøjelse på over 155 kr. pr. m², ved den første udlejning stillet til rådighed som erstatningsboliger. 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 er dog undtaget, og det samme gælder lejligheder, der er gjort egnede for ældre og personer med handicap samt for andre personer med særlige sociale behov.

Kommunalbestyrelsen kan efter *stk. 7* bestemme, at lejemaal om beboelseslejligheder, der bliver ledige, inden de skal fraflyttes, skal overtages af kommunen. Overtagelsen forudsættes at ske til brug for kommunens genhusningsforpligtelse.

Til 65

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 146, stk. 8-13, og vedrører tilfælde, hvor ledige lejligheder ikke indgår i opgørelsen over de lejligheder, som kommunalbestyrelsen, jf. ovenfor, har mulighed for at kunne anvende til erstatningsboliger.

Ved opgørelsen af ledige lejligheder skal der således efter *stk. 1* ses 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. Der skal også ses bort fra beboelseslejligheder, som står i umiddelbar forbindelse med et forretningslokale og udlejes i forbindelse med dette.

Hvis der gælder særlige vilkår i vedtægter eller servitutter for overtagelse af en lejlighed, skal også den lejer, der anvises, jf. *stk. 2*, opfylde disse særlige vilkår.

Efter *stk. 3* gælder generelt, at en ejer ikke kan tilpligtes at udleje en lejlighed, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen. Eksempelvis hvis udlejer har en stærk konkret forhåndsformodning om, at lejekontrakten vil blive misligholdt.

Stk. 4 indeholder de nærmere bestemmelser om, hvornår udlejers forpligtelse til at stille ledige lejligheder til rådighed anses for opfyldt.

Endelig fastslår *stk. 5*, hvordan opgørelsen af ledige lejligheder skal ske i relation til flere ejendomme, som ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse og som har fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab.

Til § 66

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 147.

I *stk. 1* er der fastsat nærmere regler om bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens beslutninger om, at der skal stilles ledige lejligheder til rådighed for kommunalbestyrelsen til brug for erstatningsboliger og om tidsfrister for anmeldelse af ledige lejligheder til kommunalbestyrelsen herunder med angivelse af nærmere oplysninger vedrørende lejligheden.

I *stk. 2* søges det sikret, at genhusningsretten udnyttes hurtigt af kommunalbestyrelsen, idet denne inden 2 uger skal meddele udlejeren, om kommunen ønsker at disponere over en genhusningslejlighed. Hvis der i disse tilfælde opstår lejetab, skal kommunen bære tabet.

Efter *stk. 3* kan en udlejer frit udleje en rettidigt anmeldt lejlighed, hvis kommunalbestyrelsen ikke inden 2 uger fra anmeldelsen har meddelt, at kommunen ønsker at anvise lejligheden.

Endelig omhandler *stk. 4* de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogedretten henholdsvis at lade en lejer indsætte eller udsætte af lejligheden, jf. i øvrigt retsplejelovens regler.

Til § 67

Den foreslåede bestemmelse erstatter § 25 a i kapitel 5 i lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 62 af 31. januar 2001 med senere ændringer.

Det foreslås i *stk. 1*, at lejere, som har ret til at blive genhuset, og som får anvist en erstatningsbolig, får tilskud til nedsættelse af lejen i den nye bolig i form af indfasningsstøtte på to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i den anviste erstatningsbolig på genhusningstidspunktet. Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede særlige indfasningsstøtte til lejere, der forbliver i deres bolig efter byfornyelsesarbejdernes udførelse. Indfasningsstøtten foreslås ydet i 10 år. Efter forslaget nedsættes indfasningsstøtten efter det første år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Det bemærkes, at hvis en lejer benytter sig af den foreslåede ret til inden for 2 år at kræve ny genhusning, forudsættes beregningen af indfasningsstøtten i den nye genhusningsbolig – da der ikke er tale om en ny byfornyelsesbegivenhed – at ske som om husstanden ved første anvisning og flytning var indflyttet i den nye bolig, dvs. at indfasningsstøtten fremover beregnes på grundlag af differencen mellem den oprindelige husleje og huslejen i den nye genhusningsbolig, mens aftrækningsperioden regnes fra første flytning.

I *stk. 2* foreslås, at lejere, som har ret til genhusning, og som selv skaffer sig en anden udlejningsbolig, kan få en tilsvarende indfasningsstøtte som efter *stk. 1*. Kommunalbestyrelsen skal dog finde den nye lejlighed passende i relation til størrelse, udstyr og beliggenhed sammenholdt med boligtagerens økonomi og familieforhold.

Til § 68

Bestemmelsen svarer i *stk. 1* med enkelte redaktionelle ændringer til gældende lovs § 149 og i *stk. 2* til § 150.

Efter *stk. 1* har husstande, som har ret til en erstatningsbolig, ret til at få godtgjort flytteudgifter. Husstande, som midlertidigt overtager en anden bolig, har ligeledes krav på en sådan godtgørelse.

Godtgørelsen ydes til dækning af rimelige flytteudgifter. Som eksempler på udgifter kan nævnes udgifter til flytning af møbler, telefon, dørskilt, inventar, belysning, stempelgebyr i forbindelse med lejekontraktens indgåelse, møbelopbevaring m.v.

Stk. 2 omhandler husstande, som har ret til en erstatningsbolig permanent eller midlertidig, og som selv finder en anden bolig. I sådanne tilfælde kan husstanden få en rimelig godtgørelse fra kommunen, når det

dokumenteres, at der er skaffet en passende bolig, uanset om denne anden bolig er en beboelseslejlighed, en andelslejlighed eller en ejerbolig.

Hensigten med bestemmelsen er at lette anvisningen af erstatningsboliger ved at tilskynde den anvisningsberettigede til selv at skaffe sig en anden bolig. Godtgørelsen skal tjene til dækning af husstandens udgifter herved, i det omfang kommunalbestyrelsen skønner, det er rimeligt, at disse udgifter dækkes.

Godtgørelsen kan f.eks. dække husstandens udgifter til flytning, dobbelt leje og lignende.

Til § 69

Bestemmelsen, som vedrører erhvervslejemål, erstatter gældende lovs § 151.

Det foreslås i *stk. 1*, at lejere af erhvervslejemål, hvor lejemålet opsiges som følge af en beslutning i medfør af byfornyelsesloven, skal have ret til erstatning og godtgørelse efter bestemmelserne i § 66, *stk. 1-5*, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Erstatningsreglerne i § 66 i lov om leje af erhvervslokaler m.v. omfatter alle former for erhvervslejemål såvel erhvervsbeskyttede lejere, dvs. lejere, som driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, som ikke-erhvervsbeskyttede lejere. Efter erhvervslejelovens bestemmelser skal fastsættelsen af en opsigelseserstatning ske på grundlag af det tab, som lejerens lider som følge af opsigelsen. Denne erstatningsadgang gælder for alle typer af erhvervsleje forhold, forudsat at betingelserne herfor er opfyldt.

Er der tale om blandede lejemål, dvs. lejemål, hvor der er blandet erhverv og beboelse, og opsiges et sådant lejemål, ydes erstatning til lejerens efter bestemmelserne i lejelovens § 88-89. Efter disse bestemmelser er det kun de erhvervsbeskyttede lejere, der har krav på erstatning.

Det foreslås, at lejerens krav på erstatning og godtgørelse, uanset om der er tale om rene erhvervslejemål eller om blandede lejemål, skal rettes mod kommunalbestyrelsen.

Efter erhvervslejeloven omfatter erstatningsopgørelsen blandt andet lejerens flytteudgifter, værdiforringelse af lejerens inventar, installationer o.lign. ved flytning, værdien af lejerens forbedringer m.v. af de lejede lokaler, driftstab i flytteperioden, lejerens udgifter til sagkyndig bistand og andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

Oprensningen i erhvervslejelovens bestemmelser af de poster, der kan ydes erstatning for, er ikke ud-

tømmende, men alene udtryk for eksempler på, hvad erstatningsopgørelsen skal dække. Det vil derfor være domstolene, der i det konkrete tilfælde må vurdere, hvilket tab lejerer lider.

Udover de nævnte poster vil lejere af erhvervsbeskyttede lejeforhold endvidere kunne få en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen.

Endvidere foreslås det, at erhvervslejere, som skal fraflytte erhvervslokalerne som følge af en beslutning efter denne lov, og som selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages forinden det fastsatte tidspunkt for fraflytningen af de hidtidige lokaler, tilsvarende har ret til erstatning og godtgørelse.

For at der ikke skal gå for lang tid, før erhvervslejere, der opsiges, kan få udbetalt erstatning eller godtgørelse, foreslås det i *stk. 2*, at kommunalbestyrelsen på begæring af lejerer skal udbetale a'conto erstatning eller godtgørelse, inden for de beløb, som kommunalbestyrelsen i øvrigt mener, at erstatningen eller godtgørelsen bør udgøre. Lejerer skal ikke fraflytte, før et sådant a'conto beløb er betalt.

I *stk. 3* foreslås, at kommunalbestyrelsen, samtidig med at den orienterer lejer om sin afgørelse om erstatning eller godtgørelse såvel hvad angår endelige som a'conto beløb, skal orientere om, at lejer i tilfælde af uenighed om afgørelsen, skal anlægge sag ved boligretten inden 6 uger fra, at afgørelsen er kommet frem til lejerer.

Til § 70

Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 152.

Forslaget vedrører den situation, at ombygningsarbejderne efter denne lov på den ene side er så omfattende, at en erhvervs virksomhed fra lejede lokaler ikke kan drives, mens arbejderne foregår, men arbejderne på den anden side kan udføres, uden at det er nødvendigt at lokalerne skal fraflyttes. Efter den eksisterende bestemmelse kan kommunalbestyrelsen i en sådan situation få godtgørelse for driftstab m.v., men det foreslås, at lejer i stedet skal have et egentligt krav på at få erstattet driftstab i den periode, hvor erhvervs virksomheden ikke kan drives samt krav på dækning af tab på inventar og installationer, opmagasineringsudgifter og rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Til § 71

Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til gældende lovs § 153.

Det foreslås i *stk. 1*, at hvis lejere af erhvervslokaler, som skal fraflytte lokalerne på grund af en beslut-

ning efter denne lov, selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages forinden det fastsatte tidspunkt for fraflytningen af de hidtidige lokaler, så kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse. Denne godtgørelse kan højst udgøre lejen af de hidtidige lokaler i tidsrummet fra fraflytningen og til det fastsatte fraflytningstidspunkt.

Forslaget er møntet på den situation, at erhvervslejerer, som har fundet nye lokaler, ikke samtidig kan frigøre sig fra sit hidtidige lejemål og således i en periode bliver belastet med lejebetaling for to lejemål. Godtgørelse kan derfor også kun gives i den periode, hvor den erhvervsdrivende er bundet til to erhvervslokaler.

I *stk. 2* fastsættes, at kommunalbestyrelsen kan bestemme, at kommunen overtager lejemålet for lokaler, der bliver ledige efter *stk. 1*.

Til § 72

Bestemmelsen vedrører en overgangsydelse til lejere af erhvervslokaler, der skal fraflyttes i medfør af en beslutning efter denne lov og som selv skaffer sig nye lokaler, der kan overtages før det tidspunkt, hvor fraflytning ellers skulle være sket. Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 154.

Det foreslås i *stk. 1*, at erhvervslejere i denne situation skal have 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 og udformning indeholder en væsentlig forbedring i forhold til de hidtidige lokaler.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede indfasningsstøtte til lejere af beboelseslejemål.

Ansøgning om huslejetilskud indsendes til den kommune, hvor de gamle lokaler var beliggende, og det er denne kommune, der beregner og udbetaler støtten.

Stk. 2-4 fastsætter nærmere regler om aftrapning af tilskuddet, der ydes over en 5-årig periode, og om tidspunktet for, hvornår tilskuddet kan ydes.

Til § 73

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens udgifter efter dette kapitel refunderes af staten med 50 pct.

Det drejer sig om følgende udgifter:

a) beboelse

En lejer, som har ret til en erstatningsbolig, og som har fået anvist en sådan, har ret til indfasningsstøtte i den nye lejlighed. Indfasningsstøtten udgør det første

år to tredjedele af forskellen mellem den hidtidige leje og lejen i den anviste erstatningsbolig. Indfasningsstøtten ydes i en 10-årig periode med aftrapning efter det første år.

Samme ret til indfasningsstøtte har en lejer, som selv skaffer sig en anden udlejningsbolig, forudsat at denne efter kommunalbestyrelsens vurdering er passende.

Når husstanden har ret til en erstatningsbolig, hvadenten der er tale om en midlertidig eller permanent genhusning, har husstanden også ret til godtgørelse af flytteudgifter.

Ved midlertidig genhusning betaler kommunalbestyrelsen eventuel difference mellem hidtidig leje og lejen i den midlertidige erstatningsbolig, idet lejeren altid kun skal betale den laveste leje.

b) erhverv

Reglerne omfatter erhvervslejere.

Hvis lejemålet skal fraflyttes som følge af en byfornyelsesbeslutning, har lejeren ret til erstatning og godtgørelse efter reglerne i § 66, stk. 1-5, i lov om leje af erhvervslokaler mv. (bl.a. flytteudgifter, værdiforringelse af lejeren inventar mv. som følge af flytningen, værdien af driftsmæssige afskrivninger af installationer mv., som lejeren har udført, men ikke kan medtage uden væsentligt tab, driftstab, udgifter til sagkyndig bistand, godtgørelse for tabt kundekreds.)

Herudover kan lejere, som ikke skal fraflytte lokalene, men hvor ombygningen dog er så omfattende, at erhvervsvirksomheden ikke kan drives, mens arbejderne foregår, efter kommunalbestyrelsens vurdering få en godtgørelse for driftstab i den periode, hvor erhvervsvirksomheden ikke kan drives, ligesom der kan ydes godtgørelse til dækning af tab på inventar og installationer mv.

Lejere, som skal flytte som følge af en byfornyelsesbeslutning, men som selv inden fraflytningstidspunktet skaffer sig andre lokaler, kan efter kommunalbestyrelsens vurdering få en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen af de hidtidige lokaler for en periode fra fraflytningen til det fastsatte fraflytningstidspunkt.

Erhvervslejere, som skal fraflytte, har ret til et tilskud på 75 pct. af forskellen mellem en rimelig leje af de lokaler, hvortil virksomheden flytter, og lejen i de hidtidige lokaler. Tilskuddet aftrappes efter det første år med 20 pct. årligt.

Til § 74

Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 156.

I *stk. 1* foreslås, at der kan klages til byfornyelsesnævnet over kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3 og § 67, stk. 2. Indbringelsen for nævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse.

Ifølge § 156, stk. 1, i den gældende lov kan nævnet tillige behandle klager, hvis beslutningen efter nævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren. Her har byfornyelsesnævnene således adgang til fuld prøvelse af kommunens afgørelse.

Et udvalg vedrørende kommunale råd og nævn mv., som afgav rapport i maj 2003, har i relation til sidstnævnte prøvelsesadgang vurderet, at det i forbindelse med den kommende reform af byfornyelsesloven skal overvejes, om den eksisterende adgang til at klage over skønsmæssige afgørelser bør opretholdes.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har foretaget denne vurdering, og af retssikkerhedsmæssige grunde såvel i relation til den enkelte klager som i relation til andre, for hvem nævnets afgørelse vil have betydning, foreslås det, at adgangen opretholdes.

I *stk. 2* foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelser om erstatning og godtgørelse til erhvervsdrivende efter §§ 69 og 70 kan indbringes for boligretten.

Stk. 3 fastslår, at en række af kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Det drejer sig om indfasningsstøtte til lejere, der genhuses efter § 67, stk. 1, om godtgørelse til husstande efter § 68, om godtgørelse til erhvervsdrivende efter § 71, og om tilskud til erhvervsdrivende efter § 72.

Til kapitel 9

Kondemnering

Til § 75

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 165.

Bestemmelsen i *stk. 1* vedrører bygninger, der anvendes til beboelse eller ophold. Det er først og fremmest ejerens ansvar, at bygninger ikke er sundheds- eller brandfarlige for personer, der bor eller opholder sig i dem.

Efter forslaget skal kommunalbestyrelsen i alle kommuner føre tilsyn med, at bygninger som benyttes til beboelse og ophold ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Der stilles ikke særlige krav til, hvorledes kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sin virksomhed, herunder om kommunalbestyrelsen vil foretage periodiske til-

syn, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for, at et tilsyn tilrettelægges således, at formålet med bestemmelsen bliver opfyldt.

En del af tilsynet kan ske ved, at der indhentes oplysninger fra bygnings- og boligregistret (BBR), renovationselskaber, vand-, el- og gasværker o.lign. Tilsynet kan endvidere ske ved, at der foretages besigtigelse af ejendomme, der formodes at være sundheds- eller brandfarlige. Besigtigelse kan foretages af kommunalbestyrelsen eller boligkommissionens medlemmer jf. § 81, eller kan overlades til kommunens /boligkommissionens administration. Der er intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen antager sagkyndig medhjælp til bedømmelse af lokaliteternes tilstand. Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse vedrørende bygninger, der benyttes til beboelse eller ophold, finder anvendelse, uanset om andre myndigheder, f.eks. miljømyndighederne eller arbejdstilsynet, fører tilsyn med hjemmel i anden lovgivning.

Der angives i *stk. 2* kriterier for, hvad der som minimum skal være i orden for, at en bolig eller en bygning eller et opholdsrum kan anses for at være forsvarlig.

Der er tale om minimumskriterier, som er vanskelige at definere eksakt. Kommunalbestyrelsen må derfor udøve et skøn over, om boligen eller opholdsrummet i det konkrete tilfælde er forbundet med sundhedsfare. Ved dette skøn skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra et eller flere af de mindstekrav, som er fastsat i *stk. 3*, men også andre forhold kan medinddrages i skønnet over, om der foreligger sundhedsfare. I den forbindelse henledes opmærksomheden særligt på elinstallationerne i ejendommen. Elinstallationerne må ikke frembyde fare, hverken i form af berøringsfare eller kortslutningsfare.

Ved vurdering af, om personer, der opholder sig i en bygning udsættes for brandfare, som kan danne grundlag for indgreb efter dette kapitel, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene. Byfornylesloven indeholder dette brandfarekriterium, selv om brandsikringsloven fortsat er gældende, bl.a. fordi brandsikringsloven i det væsentlige omfatter adgangsforhold og ikke andre brandfarlige forhold. Hvis brandfaren kan afhjælpes alene efter brandsikringsloven, bør denne lov anvendes. I disse situationer skal der ikke nedlægges forbud mod beboelse, medmindre der samtidig foreligger sundhedsfare ud over brandsikringslovens krav. Forbud efter § 76 er ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen anvender brandsikringsloven, når denne lovs krav opfyldes i rimelig tid inden forbudets ikrafttræden.

I henhold til *stk. 3 og 4* skal alle beboelses- og opholdsrum opfylde visse minimumskriterier med hensyn til beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj, adgang til dagslys og luftfornyelse, opvarmning samt indeklima.

Vedrørende indeklimaet skal nævnes, at man i visse forholdsvis nyere bygninger har konstateret stigende 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 nedlægge forbud mod beboelse eller ophold. 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.

Alle lejligheder skal have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand, have behørigt afløb for spildevand og have tilfredsstillende adgang til wc.

I *stk. 5* foreslås det, at der ved skønnet over, om personer, der opholder sig i en bygning udsættes for brandfare, som kan danne grundlag for indgreb efter dette kapitel, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejemål og rum samt adgangsforholdene. Andre forhold kan også indgå i vurderingen af om der er tale om brandfare. Byfornylesloven indeholder dette brandfarekriterium, selv om brandsikringsloven fortsat er gældende, bl.a. fordi brandsikringsloven i det væsentlige omfatter adgangsforhold. Hvis brandfaren kan afhjælpes efter brandsikringsloven, bør denne lov anvendes.

I *stk. 6* foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler for kommunalbestyrelsens tilsyn. Denne bestemmelse svarer til den gældende lovs § 165, *stk. 6*, og er ikke udnyttet i øjeblikket.

Til § 76

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen kondemnere, dvs. meddele forbud mod benyttelse af en bygning eller en del af en bygning til beboelse eller ophold for mennesker og forlange fraflytning og rydning af de pågældende boliger og opholdsrum, hvis lokaliteterne frembyder sundheds- eller brandfare for brugerne. Det bør klart fremgå af forbudet hvilke lokaliteter, der kondemneres, samt om forbudet gælder både beboelse og forhold. Der kan godt i samme ejendom nedlægges forbud mod såvel beboelse som ophold i nogle lokaliteter og forbud alene mod beboelse i andre.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med beslutningen alene være opmærksom på problemerne omkring eventuel sundhedsfare og brandfare. Hvis der ifølge anden lovgivning foreligger ulovlige forhold vedrørende ejendommen, behandles disse forhold efter den lovgivning, de er i strid med. I tilfælde, hvor der foreligger ulovlige forhold efter anden lovgivning, er kommunalbestyrelsen dog ikke afskåret fra at gribe ind efter dette kapitel, hvis der foreligger nærliggende fare.

Efter den gældende bestemmelse i § 167, stk. 1, var det en betingelse for at nedlægge forbud, at det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke var rimeligt, at påbyde foranstaltninger til afhjælpning af faren. Denne begrænsning gælder ikke efter den foreslåede bestemmelse, hvilket er en følge af, at kommunalbestyrelsen efter forslaget ikke får mulighed for at meddele påbud om afhjælpning af brand- eller sundhedsfare i situationer. Efter forslaget kan kommunalbestyrelsen således nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, hvis den skønner, at fortsat benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare.

Efter *stk. 2* skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af et forbud, fastsætte en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaliteter. Hvis forholdene taler for det, kan der i samme ejendom fastsættes forskellige frister for forskellige lokaliteter. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 15 år.

Såfremt der foreligger ganske særlige forhold, kan et forbud begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller deres død. Forbudet kan navnlig begrænses i tilfælde, hvor det der kondemneres, udgør en lille del af den bebyggelse eller den eneste brugsenhed i bygningen. Der er herved givet kommunalbestyrelsen adgang til i særlige tilfælde at fravige den normale kondemneringsfrist på 15 år af hensyn til de nuværende brugere, og samtidig forhindres det, at det kondemnerede overtages af nye brugere. Anvendelse af denne fravigelse forudsætter, at der ikke er tale om nærliggende sundheds- og brandfare. Det forudsættes endvidere at de nuværende brugere har benyttet de kondemnerede lokaliteter i længere tid, og hvis de samtidig ønsker at forblive i det kondemnerede. Bestemmelsen gælder kun for de nuværende beboere, og ikke overfor personer, som efter lejelovgivningen måtte have ret til at fortsætte lejemålet.

Til *stk. 3-5*. Et forbud efter stk. 1 skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83. Forbudet skal meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Skrivelsen til lejerne skal indeholde orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og mulighederne for at opnå økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v.

Skrivelsen til ejeren skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundet kondemneringen og oplysning om reglerne i stk. 7-9 vedrørende prioriteringsforbud og afvigelse heraf.

Samtidig med meddelelsen til ejeren, lejerne og panthaverne skal kommunalbestyrelsen lade forbudet tinglyse på ejendommen.

Til *stk. 6-9*. Når der er tinglyst et forbud på en ejendom, må den ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi. Dette kan dog fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke, hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller hvis der foreligger et godkendt forbedringsforslag efter § 79. Prioriteringsbegrænsningen finder ikke anvendelse på lån, der optages til gennemførelse af et godkendt forbedringsforslag efter § 79.

Efter *stk. 10* skal kommunalbestyrelsen samtidig med nedlæggelse af forbud efter stk. 1 fastsætte frist for fraflytning og rydning af kondemnerede boliger og opholdsrum. Hvis rydningen ikke finder sted inden for den fastsatte frist, kan der opstå behov for at gennemtvinge en rydning bl.a. af hensyn til omgivelserne. I disse situationer kan kommunalbestyrelsen efter fritens udløb lade rydningen udføre for ejerens regning.

Bestemmelserne i stk. 2-10, svarer til den gældende lovs § 167, stk. 2-10.

Til § 77

Efter *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen give påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes. Afspærringspåbudet kan gives samtidig med, eller efter, der er nedlagt forbud efter § 76. Alle kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, kan til enhver tid af ordensmæssige grunde påbydes afspærret helt eller delvis. Det er således ingen betingelse for at meddele afspærringspåbud, at det kondemnerede forvolder ulempe. Udgifterne til afspærring påhviler altid ejeren.

Det foreslås endvidere i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen kan give ejeren påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter § 76.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, kan bestå i, at det påbydes ejeren at sikre døre og vinduer ved fx opsætning af plader på eller tilsømning af døre og vinduer eller blot ved anvendelsen af et forsvarligt låsesystem. Påbudet vil efter omstændighederne også kunne bestå i, at ejendommens forsyning med el og vand mv. skal afbrydes, og at indvendige døre afmonteres, trapper blokeres mv. Udgifterne til disse foranstaltninger påhviler altid ejeren.

Efter *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen samtidig med eller efter der er meddelt forbud efter § 76 give påbud om nedrivning af en bygning eller en del af denne og ryddeliggøre grunden. Kondemnerede lokaliteter kan påbydes nedrevet alene af ordensmæssige grunde. Nedrivningspåbud kan meddeles, uden at der forinden er givet afspærringsforbud. Nedrivningen kan ikke påbydes foretaget før selve forbudet efter § 76 er trådt i kraft. Nedrivningen skal derfor fastsættes til et tidspunkt samtidig med eller efter kondemneringens ikrafttræden. Ved fastsættelse af nedrivningsfristen skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på den frist for at fremsætte forbedringsforslag efter § 79, stk. 1, som fastsættes ved meddelelsen af kondemneringen.

Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse f.eks. ophold i forbindelse med erhverv, er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, er kommunalbestyrelsens adgang til at påbyde nedrivning indskrænket efter *stk. 2*. I disse tilfælde skal der samtidig med meddelelsen af et nedrivningspåbud fastsættes en passende frist for ejeren til at lade det kondemnerede overgå til anden lovlig anvendelse. Kun hvis det kondemnerede ikke er overgået til anden lovlig anvendelse inden fristens udløb, kan nedrivningsforbudet få virkning.

Hvilke af mulighederne efter *stk. 1* eller *stk. 2*, der anvendes, bør afhænge af den konkrete situation, herunder ejendommens karakter. Hvis ejendommen er fredet eller erklæret bevaringsværdig, kan kommunalbestyrelsen først træffe beslutning om bygningsarbejder eller nedrivning, efter at spørgsmålet har været forelagt for kulturministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1, og § 11.

I henhold til *stk. 3* skal påbud om afspærring, om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning meddeles ejeren og de lejere, som er omfattet af påbudet. Meddelelsen skal indeholde oplysning om klageadgangen. Der skal endvidere gi-

ves oplysning om den fastsatte frist for gennemførelsen af påbudet.

Selve kondemneringen af en bebyggelse efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning jf. *stk. 4*.

Til *stk. 5*. Medens ejeren ikke har krav på erstatning for kondemneringen, har han ved påbud om nedrivning ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen. Ejeren kan således få erstatning for det tab, han lider ved, at bygningen nedrives. Et sådant tab kan fx opstå i de tilfælde, hvor en bygning lovligt kunne have været benyttet til andet formål end beboelse og/eller ophold, fx som lager. Det er imidlertid ikke sikkert, at der bliver tale om tab. Selve det, at en dårlig bygning fjernes på et areal, kan forbedre byggemulighederne og derved give en stigning i ejendommens værdi.

Ejeren kan altid få dækket den rimelige udgift til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden.

Ejeren har dog ikke ret til erstatning, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden er til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden. Denne bestemmelse tager specielt sigte på tilfælde, hvor ulempen opstår, efter at kondemneringen er trådt i kraft f.eks. på grund af manglende vedligeholdelse af det kondemnerede.

Nedrivningsudgifterne kan omfatte udgifter til retablering af tilgrænsende bygningsdele, hvis nedrivningen har nødvendiggjort retableringen.

I henhold til forslaget *stk. 6* fastsættes erstatningen af taksationsmyndighederne, jf. bestemmelserne herom i lov om offentlige veje. Alle spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Denne bestemmelse svarer til den gældende lovs §§ 164, stk. 2-4.

Naboejere har efter *stk. 7* ret til at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 168, stk. 5.

Rimelige udgifter til retablering, som naboejeren ikke kan få dækket af ejeren af den nedrevne ejendom, dækkes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens udgifter refunderes af staten med 50 pct. jf. § 82.

Efterkommes et afspærrings- eller nedrivningspåbud samt et påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, ikke inden for den afsatte frist, kan kommunalbestyrelsen efter *stk. 8*, lade foranstaltningerne udføre.

F. t. l. om byfornyelse og udvikling af byer

Afspærringsforanstaltninger samt nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende udføres altid for ejerens regning.

Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden forvolder ulempe for de omkringboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, udføres ligeledes for ejerens regning. Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om ulempe afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering af forholdene.

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at lade påbudt afspærring, om nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning udføre for ejeres regning, skal den lade tinglyse en meddelelse om, at den har udpantningsret i ejendommen for de afholdte udgifter med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter. jfr. § 99.

Til § 78

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 169.

I henhold til *stk. 1* har ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ret til at få et særligt tilskud til dækning af den værdiforringelse af deres ejendom, som en kondemnering skønnes at have medført.

Der er ikke som ved ekspropriation tale om erstatning, men om en godtgørelse ud fra en rimelighedsbetragtning om, at ejendommen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål.

Ejeren har ikke ret til tilskud, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen, jf. *stk. 2*.

I forslagets *stk. 1* afgrænses de ejendoms kategorier, hvor ejerne kan opnå tilskud. Den tilskudsberettigede kreds udgøres herefter af ejere af ejerboliger samt af de boligfællesskaber, der er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, dvs. private andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boligandelsforeninger og anpartshavere.

Ejere af udlejningsejendomme og erhvervsjendomme er ikke omfattet af retten til tilskud, idet der ikke for disse personer er samme beskyttelseshensyn at varetage som for de personer, der alene er indehaver af en bolig, der tjener som deres bolig. For så vidt angår lokaler, der består af både en bolig- og en erhvervsandel, er det alene værdiforringelsen af boligen, der kan opnås tilskud til.

Da der efter bestemmelsen ikke skal ydes tilskud til ejere af udlejningsejendomme, indeholder bestem-

melsen regler om udlejede boliger i ejendomme, der tilhører en andelsboligforening mv. samt om ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder og for en- og tofamiliehuse.

Det fremgår således af § 78, *stk. 3, 1. pkt.*, at der kun kan ydes tilskud til ejere af de ejerlejligheder, hvor ejerlejlighederne beboes af ejeren, eller hvor ejerlejlighederne er overdraget enkeltvis og enten er udlejet tidsbegrænset eller er omfattet af den særlige opsigelsesbestemmelse i lejelovens § 83, litra a, hvorefter udlejer kan opsigte, når han ønsker selv at benytte det lejede. Reglen medfører navnlig, at der ikke gives tilskud til ejeren af usolgte udlejede ejerlejligheder, og er i øvrigt i overensstemmelse med de kriterier, der anvendes i § 63 ved afgørelsen af spørgsmålet, om ejeren af en ejerlejlighed skal have støtte efter reglerne for ejerboliger eller udlejningsejendomme.

Det følger desuden af bestemmelsens *stk. 3, sidste pkt.*, at der kun kan ydes tilskud 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.

Endelig følger af forslagets *stk. 5, 4. pkt.*, at der ikke kan ydes tilskud til en udlejet bolig i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening eller lignende, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset.

Som det fremgår af *stk. 4* opgøres tilskuddet for ejere af ejerboliger og anpartshavere som forskellen mellem værdien af det kondemnerede efter forbudet og værdien før forbudet.

Værdien af ejerboligen eller anpartsboligen før forbudet fastsættes efter samme regler som i § 56.

Værdien efter kondemneringen fastsættes som værdien i handel ogandel, og det indgår heri, hvad den pågældende ejendom alternativt vil kunne anvendes til, fx erhvervsvirksomhed eller lager, inden for rammerne af den øvrige lovgivning, herunder navnlig kommuneplanloven. I visse tilfælde kan nedrivning og nybyggeri på grunden være en mulighed for ejeren.

Det kan ikke udelukkes, at de alternative anvendelsesmuligheder i ganske særlige tilfælde vil kunne give ejeren et lige så stort - i visse tilfælde større - økonomisk udbytte af den kondemnerede ejendom sammenlignet med situationen før kondemneringen. I så fald er der efter forslaget ikke adgang til at få tilskud.

Ved fastsættelse af det kondemneredes værdi skal udover den alternative anvendelse desuden indgå en eventuel kondemneringsfrist, der kan udgøre maksimalt 15 år, jf. § 76, *stk. 2*. En lang frist vil således kunne nedbringe tilskuddet med et beløb svarende til værdien af at bo i ejendommen.

Efter bestemmelsen tilkendes tilskuddet med virkning fra ansøgningens indgivelse, og det vil derfor være forholdene på dette tidspunkt, som indgår ved vurderingen af det kondemneredes værdi.

Såfremt en kondemneret ejendom på grund af ændrede forhold senere måtte vise sig at få en højere værdi end på tidspunktet for ansøgningens indgivelse, skal der ifølge forslaget ikke ske tilbagebetaling af tilskuddet. Omvendt vil senere ændringer, der bevirker, at værdien af det kondemnerede falder, ikke medføre, at ejeren/andelshaveren får ret til yderligere tilskud. Baggrunden herfor er et ønske om en så enkel og ubureaukratisk tilskudsordning som muligt, idet udgifterne til administration af en »a conto ordning« meget vel kan blive betydelige.

Hvis ejendommen tilhører en andelsboligforening berøres samtlige andelshavere økonomisk af kondemneringen, uanset om kondemneringen vedrører hele ejendommen eller enkelte boliger i ejendommen. Det foreslås, at tilskuddet beregnes således, at både de andelshavere, der bor i kondemnerede boliger og de andelshavere, hvis boliger ikke er omfattet af kondemneringen kan få tilskud til dækning af den værdiforringelse, som andelsbeviset udsættes for.

Tilskuddet beregnes efter *stk. 5* for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i andelsboligloven 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 andelsboligloven.

Hvis det kun er en del af boligerne, der kondemneres, er der forskel på beregningen af det tab, som de andelshavere, der bor i de kondemnerede boliger og de øvrige andelshavere lider. Andelshavere, der bor i kondemnerede boliger, skal have dækket den nedgang i andelens pris, der er en følge af, at boligen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål. Hvis der efter kondemneringen slet ikke er nogen anvendelsesmuligheder for boligen har andelsbeviset ingen værdi og tabet udgør andelsbevisets fulde værdi incl. værdien af eventuelle individuelle forbedringer. De øvrige andelshavere skal have dækket det tab, der er en følge af, at værdien af ejendommen og dermed værdien af andelen bliver mindre som følge af kondemneringen.

Beregningsmetoden er illustreret ved nedenstående eksempel, idet det skal understreges, at talstørrelserne og forudsætningerne, ikke er hentet fra eksisterende andelsboligforeninger, men er konstrueret og udeluk-

kende har til formål at belyse, hvordan tilskuddene beregnes. Forudsætningerne for regnestykket er en andelsboligforening bestående af 10 andelshavere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvender andelsboligforeningen den senest ansatte ejendomsværdi (kontant ejendomsværdien), jf. § 5, stk. 2 c, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. En af boligerne kondemneres og kan efter kondemneringen ikke anvendes til andre indtægtsgivende formål. Boligen er forbedret for 10.000 kr.

- Før kondemneringen udgjorde nettoformuen og andelenes værdi følgende beløb:
- Ejendommens værdi 2.000.000 kr.
- Indestående prioriteter - 1.600.000 kr.
- Nettoformue 400.000 kr.
- Andelenes værdi 40.000 kr.

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholdsmæssig værdi på 200.000 kr. af den samlede ejendomsværdi, ændres beløbene således, idet der ses bort fra udbetaling af tilskud:

- Ejendommens værdi 1.800.000 kr.
- Indestående prioriteter - 1.600.000 kr.
- Nettoformue 200.000 kr.
- Andelenes værdi (gennemsnit) 20.000 kr.

Behovet for tilskud er:

- Nedgang i ejendommens værdi 200.000 kr.
- Værdi af forbedringer 10.000 kr.
- Tilskud i alt 210.000 kr.

Andelsboligforeningen får herefter udbetalt 210.000 kr., hvoraf den udbetaler 50.000 kr. til den andelshaver, der har boet i den kondemnerede bolig svarende til, at andelens pris incl. værdi af forbedringer er reduceret fra 50.000 kr. til 0 kr.

Efter udbetaling af tilskud på 160.000 kr. udgør nettoformuen og andelenes værdi efter kondemneringen følgende beløb:

- Ejendommens værdi 1.800.000 kr.
- Tilskud 160.000 kr.
- Indestående prioriteter - 1.600.000 kr.
- Nettoformue 360.000 kr.
- Andelenes værdi (9 andele) 40.000 kr.

Som det fremgår af eksemplet medregnes den direkte ramte andelshaver ikke ved fordeling af tilskuddet på de 160.000 kr., idet den pågældende allerede har fået fuld kompensation for nedgangen i andelens pris.

Alle andelshaverne er således holdt skadesløse for den nedgang i andelenes værdi og pris, som kondemneringen har medført.

Tilskuddet udbetales til andelsboligforeningen, der fordeler tilskuddet mellem andelshaverne. Andelshavere, der er direkte berørt af kondemneringen har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen. Det er overladt til andelsboligforeningen at tage stilling til, hvordan de direkte berørte andelshavere skal indgå ved foreningens videre drift.

Med hensyn til den del af tilskuddet, der modsvarer de øvrige andelshaveres tab, er der ikke fastsat regler om, hvordan andelsboligforeningen skal anvende tilskuddet, men visse panthavere i ejendommen vil kunne stille krav om, at prioritetsgælden nedbringes som følge af den værdiforringelse af ejendommen, kondemneringen har medført.

Bestemmelsen i *stk. 6 og 7* svarer til de hidtil gældende regler i § 169, *stk. 6 og 7*, idet bestemmelserne understøtter formålet om at yde tilskud ved kondemnering i al almindelighed, og ikke kun såfremt der sker afståelse eller overtagelse af den kondemnerede ejendom i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse.

Efter bestemmelsen i *stk. 8* finder bestemmelserne i *stk. 5-7* tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kap III i andelsboligloven.

Efter bestemmelsen i *stk. 9* forrentes tilskuddet fra datoen for fremkomsten af ansøgning om tilskud.

Som efter de hidtil gældende regler foreslås det i *stk. 10*, at tilskuddene udbetales af kommunalbestyrelsen og i mangel af enighed fastsættes af de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

Efter § 79, *stk. 1*, har ejeren af en kondemneret ejendom ret til at fremsætte et forbedringsforslag. Hvis kommunalbestyrelsen godkender forslaget, kan kondemneringen ophæves, når forslaget er gennemført. For at imødegå at ejeren af en kondemneret ejendom først modtager tilskud efter bestemmelsen i § 78, *stk. 1*, og derefter får kondemneringen ophævet, er det i henhold til *stk. 11* et tilskudsvilkår, at retten til at komme med forbedringsforslag frafaldes, eller at fristen for at fremkomme med et forbedringsforslag er udløbet. På linie hermed foreslås, at der ikke vil kunne udbetales tilskud, før end kommunalbestyrelsen har afgjort, om et eventuelt allerede fremsat forbedringsforslag vil kunne godkendes.

I henhold til bestemmelsens *stk. 12* forholdes på samme måde ved udbetaling af tilskud som ved indbringelse for byfornylsesnævnet og domstolene som efter bestemmelsen i § 78, *stk. 11*.

Erklæringen om at ejeren frafalder retten til at fremsætte forbedringsforslag eller til at indbringe forbudet

for byfornylsesnævnet eller domstolene skal afgives med virkning for ejeren og senere erhververe. Dokumentet vil blive aflyst, når det ikke længere har aktualitet. Kommunen er påtaleberettiget og sørger i sin egenskab heraf for aflysningen af dokumentet.

Endelig foreslås det i *stk. 13*, at sagens behandling for taksationsmyndighederne og tilskuddets fastsættelse finder sted efter reglerne i § 51, *stk. 2*, §§ 53-55 og 66 i lov om offentlige veje. Det foreslås endvidere, at spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før over-taksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt den pågældende. Søgsmål anlægges i første instans ved den landsret, under hvilken ejendommen er beliggende.

I *stk. 14* foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om den værdi af ejer- og andelsboliger som skal finde sted efter *stk. 3*. Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat regler herom, som svarer til den gældende lovs § 161, *stk. 7-9*.

Til § 79

Bestemmelsen svarer til § 170 i den gældende lov.

Selv om kommunalbestyrelsen har nedlagt et forbud mod beboelse eller ophold er det muligt, at ejeren selv ønsker at fjerne den farlige tilstand. Det er derfor i *stk. 1* foreslået, at ejeren inden en fastsat frist skal kunne fremsætte forbedringsforslag. I forbudsskrivelsen skal der være fastsat en frist for fremsættelse af forbedringsforslag. Fristen må ikke være kortere end 2 måneder og kan kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder. Selv om kondemneringen først skal træde i kraft efter nogle år, vil der normalt ikke af den grund kunne fastsættes en længere frist for fremsættelse af forbedringsforslag end 12 måneder. Fremsættes forbedringsforslag først efter fristens udløb, har kommunalbestyrelsen dog mulighed for at ophæve forbudet, hvis den finder, at ejendommens forhold efter ombygningen er i overensstemmelse med bygge-lovgivningen, jf. *stk. 6*.

I henhold til *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen nægte at godkende et rettidigt fremsat forbedringsforslag, hvis ejendommen efter forslaget vil vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i bygge-lovgivningen eller fx, hvis ejendommen er overbebygget.

Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende et forbedringsforslag, meddeler meddeler den ejeren, jf. *stk. 3*, at den vil ophæve kondemneringen, når forslaget er gennemført. Kommunalbestyrelsen kan kun

godkende forbedringsforslag, der har til formål at få forbudet ophævet helt. Forbedringsforslag, der alene har til formål at få fristen for kondemneringens ikrafttræden udskudt, kan derfor ikke godkendes.

Godkendelsen af et forbedringsforslag kan meddeles med eller uden vilkår. Som betingelse for at ophæve et forbud kan kommunalbestyrelsen således også stille vilkår om gennemførelse af foranstaltninger, der afhjælper mangler, som ikke medfører sundheds- eller brandfare. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig med godkendelsen af forbedringsforslaget en frist, der ikke må være kortere end 2 måneder, inden for hvilken forslaget skal være gennemført. Ejeren har mulighed for at ansøge om offentlig støtte efter denne lovs kapitel 3 til gennemførelse af forbedringsforslaget. Kommunalbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt offentlig støtte kan meddeles.

Godkendelse af forbedringsforslag indebærer, at reglerne i kapitel 8, der omhandler erstatningsboliger m.v. herunder økonomisk støtte til beboere og erhvervsdrivende finder anvendelse.

I henhold til *stk. 4*, kan kommunalbestyrelse 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 denne lov, og at kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget.

Ejeren skal efter *stk. 5*, have skriftlig meddelelse om kommunalbestyrelsens beslutning om afvisning eller godkendelse af forbedringsforslag. Meddelelsen skal indeholde oplysning om klageadgangen. Ved godkendelse af forbedringsforslag skal der samtidig gives meddelelse om den fastsatte frist for gennemførelsen af forslaget. Der bør endvidere orienteres om beboernes ret til erstatningsboliger efter kapitel 8 og om økonomisk støtte i de tilfælde, hvor det kan blive tilfældet som følge af godkendelse af forbedringsforslag. Ligeledes bør ejeren have oplysning om reglerne om opsigelse, hvis en lejlighed eller et lokale skal rømmes som følge af det godkendte forbedringsforslag.

Lejerne skal have skriftlig meddelelse om godkendelse af forbedringsforslag og have den samme orientering om klagemulighederne som ejeren. Der er ikke noget til hinder for, at kommunalbestyrelsen orienterer lejerne om en afvisning af et forbedringsforslag.

Kommunalbestyrelsen kan altid, jf. *stk. 6*, ophæve et forbud, hvis ejendommens forhold er i overensstemmelse med byggelovgivningen.

Til § 80

Bestemmelsen svarer til § 171 i den gældende lov.

Hvis kommunalbestyrelsen skønner, at en ejendoms benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare, kan kommunalbestyrelsen i henhold til *stk. 1*, nedlægge et forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, mens det søges afklaret, om der skal træffes en beslutning om forbud efter § 76, *stk. 1*. Forbudet kan nedlægges for et tidsrum på op til 2 år. Forbudet bortfalder, når kommunalbestyrelsen inden fristens udløb underretter ejeren om forbud efter § 76, *stk. 1* eller meddeler ejeren, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter § 76, *stk. 1*. Forbud efter denne bestemmelse skal meddeles ejeren skriftligt, ligesom ejeren skal have oplysning om klageadgang, jf. *stk. 3*.

I henhold til *stk. 2* må ejeren ikke, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt påbud om nedrivning efter § 77, *stk. 2*, foretage ændringer på ejendommen hverken retligt eller faktisk medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

Til § 81

Bestemmelsen svarer til § 172 i den gældende lov.

I henhold til § 81, *stk. 1*, kan kommunalbestyrelsen nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens beføjelser efter reglerne i kapitel 7. Selv om kommunalbestyrelsen nedsætter en boligkommission, er det fortsat kommunalbestyrelsens ansvar, at der føres tilsyn med, at bygningerne i kommunen er i sundheds- og brandmæssig forsvarlig stand.

Kommunalbestyrelsen i flere kommuner kan ikke oprette en fælles boligkommission.

Boligkommissionens afgørelser vil kunne påklages til kommunalbestyrelsen.

Efter bestemmelsens *stk. 2* er det kommunalbestyrelsen, der vælger boligkommissionens medlemmer. Medlemmerne vælges for samme tidsrum som kommunalbestyrelsens funktionsperiode. Valget af medlemmer foretages under ét og i øvrigt efter reglerne i den kommunale styrelseslov.

Bestemmelsen foreskriver endvidere boligkommissionens sammensætning. Boligkommissionen består af 9 medlemmer.

1 formand samt to medlemmer, der alle skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen. De øvrige 7 medlemmer må ikke være medlemmer af kommunalbestyrelsen, jf. *stk. 4*.

For så vidt angår det medlem, der skal have brandteknisk sagkundskab. Det er væsentligt, at dette med-

lem i længere tid har været beskæftiget med brandmæssige forhold såvel teoretisk som praktisk, herunder slukningstaktisk, f.eks. kommunens brandchef.

Vedrørende det bygningsagkyndige medlem, må dette krav anses for at være tilgodeset, hvis medlemmet er arkitekt, bygningsingeniør, eller bygningskonstruktør og er aktuelt beskæftiget inden for sit felt. Kravet kan endvidere anses for opfyldt, hvis medlemmet har en anden bygningsmæssig uddannelse og i væsentligt omfang varetager ledende funktioner i forbindelse med byggevirksomhed. Medlemmet bør have sagkundskab med hensyn til bygninger af den i kapitel 7 omhandlede art.

To af boligkommissionens medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. Når valget sker efter indstilling fra de større foreninger, stilles der ikke yderligere betingelser til medlemmernes saglige kvalifikationer, idet det må formodes, at foreningen har foretaget sin indstilling i tillid til, at medlemmet vil kunne udføre hvervet på rimelig vis. Et medlem, der er valgt efter indstilling af en forening, kan ikke betragtes som repræsentant for denne. Foreningen kan således ikke kræve medlemmet erstattet af en anden, hvis medlemmet senere mister sin tilknytning til foreningen. Der stilles ikke krav om, at kommunalbestyrelsen foretager valg til boligkommissionen på en sådan måde, at der sikres ligelig repræsentation af grundejer- og lejerrepræsentanter. Medlemmer af boligkommissionen, der vælges som kommunalbestyrelsesmedlemmer eller som sagkyndige, kan således godt have tilidsposter i f.eks. grundejer- eller lejerforeninger. Også ansatte i den kommunale forvaltning kan vælges som kommunalbestyrelsesmedlem efter indstilling fra en forening.

De i stk. 2 nævnte regler om, at medlemmerne af boligkommissionen skal være sagkyndige i brandmæssig, lægelig og juridisk henseende, gælder ikke, når kommunalbestyrelsen selv udøver myndigheden i medfør af kapitel 7. Det vil dog i disse tilfælde ofte være hensigtsmæssigt, at kapitel 7-sager bliver behandlet og eventuelt besigtiget af sådanne sagkyndige, som formentlig findes inden for kommunens administration, eller som sædvanligvis benyttes af kommunen inden for de pågældende områder, som f.eks. embedslægeinstitutionen.

Stk. 5 vedrører behandlingen af sager om almene boligorganisationers ejendomme. Ved behandlingen af disse organisationers ejendomme erstattes grundejerrepræsentanten af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kom-

munen, og lejerrepræsentanten af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen.

I henhold til *stk. 6* skal der samtidig med valg af formand og medlemmer vælges suppleant for formanden samt en eller flere suppleanter for hvert af de øvrige medlemmer. For valg af suppleanter gælder de samme regler som for valg af medlemmer.

I henhold til *stk. 7* træffes boligkommissionens beslutninger med almindelig stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. For så vidt angår spørgsmålet om eventuel adgang for formanden for boligkommissionen til at træffe afgørelser på kommissionens vegne skal særligt bemærkes, at bestemmelsen i loven om sammensætningen af en boligkommission tager sigte på at sikre, at behandlingen af sager i kommissionen sker under medvirken af den fornødne sagkundskab og interesserepræsentation. Bestemmelsen skal ses på baggrund af, at de beslutninger, som boligkommissionen efter loven – og med kommunalbestyrelsens samtykke er bemyndiget til at træffe, ofte på væsentlig måde griber ind i borgernes retsforhold. Under hensyn hertil skal beslutninger træffes af kommissionen selv, og boligkommissionen kan i almindelighed ikke overlade til formanden at træffe afgørelser på kommissionens vegne. Kun i yderst ekstraordinære situationer, hvor forholdene i en sag er så presserende, at en beslutning ikke kan udsættes til et møde i kommissionen, vil formanden kunne afgøre sagen på kommissionens vegne. Formanden bør derefter snarest muligt indkalde til et møde i kommissionen, hvor den trufne beslutning kan blive behandlet.

De nævnte retningslinier for behandling af sager gælder ikke beslutninger for sagernes forberedelse. Formanden kan som led i sagernes forberedelse bl.a. beslutte at indhente oplysninger til sagens belysning.

I henhold til *stk. 8* fastsætter kommunalbestyrelsen selv et regulativ for boligkommissionens beføjelser, hvori bl.a. boligkommissionens kompetence afgrænses nærmere.

Da boligkommissionens afgørelser i en række tilfælde vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, er det fundet naturligt at give de enkelte kommunalbestyrelser mulighed for selv at afgøre, i hvilket omfang de vil overlade kompetencen til en boligkommission.

Kommunalbestyrelsen kan overlade til en boligkommission at udøve al virksomhed efter kapitel 7. Under hensyn til de økonomiske konsekvenser for kommunen samt til muligheden for at yde offentlig

støtte til afhjælpning af forhold, som har begrundet forbud mod beboelse eller ophold, kan kommunalbestyrelsen beslutte at begrænse boligkommissionens kompetence.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. beslutte, at boligkommissionen kun skal kunne føre tilsyn og udarbejde indstillinger, men ikke træffe afgørelser. Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at alle sager skal forelægges kommunalbestyrelsen, inden boligkommissionen træffer afgørelse.

Efter *stk. 9* påhviler det kommunalbestyrelsen at stille den fornødne medhjælp til rådighed for boligkommissionen. Kommunen afholder de udgifter, herunder til kontorhold m.v., som kommissionens virksomhed medfører. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

Til § 82

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsens udgifter til tilskud, erstatning og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme efter dette kapitel afholdes af kommunalbestyrelsen. Det foreslås endvidere i *stk. 2*, at staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter *stk. 1*.

Til § 83

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 173.

Kommunalbestyrelsens beslutninger efter kapitel 9, kan indbringes for byfornyelsesnævnet, som i sager efter dette kapitel tiltrædes af en brandmæssig sagkyndig og en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

Klageberettigede efter *stk. 1* er ejere, lejere af erhvervslokaler eller mindst $\frac{1}{4}$ af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslutningen. I henhold til *stk. 2* kan forbud og påbud om nedrivning tillige indbringes for nævnet af panthavere i ejendommen.

Klage har ikke opsættende virkning, jf. § 92, *stk. 6*. Efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen kan byfornyelsesnævnet dog træffe beslutning om, at indbringelsen skal have opsættende virkning.

I henhold til *stk. 3* kan klage efter *stk. 1* kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af loven fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere ske, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

Til kapitel 10

Byfornyelsesnævn

I dette kapitel er samlet reglerne om byfornyelsesnævnenes organisation og virksomhed mv. Byfornyelsesnævnene er ikke domstole, men administrative organer, hvis afgørelser kan indbringes for domstolene. Der er derimod ikke adgang til at indbringe nævnets afgørelser for en anden administrativ klageinstans.

Kapitlet svarer til bestemmelserne i kapitel 12 i den gældende lov bortset fra, at sekretariatsfunktionen for byfornyelsesnævnene foreslås overført fra amtskommunen til statsamtet, jf. bemærkningerne nedenfor til § 86. Herudover er der enkelte redaktionelle ændringer i forhold til de eksisterende bestemmelser.

Byfornyelsesnævnene behandler klager over visse kommunale afgørelser efter byfornyelsesloven. Det drejer sig om afgørelser i relation til friarealforbedring, til opgørelse af ledige lejligheder til brug for genhusning, til indfasningsstøtte for lejere, der har ret til genhusning, og som selv har skaffet sig en erstatningsbolig og til kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum mv.

Herudover behandler nævnet sager, som udlejer skal indbringe for nævnet vedrørende lejers indsigelse mod opsigelse af en bolig som følge af en byfornyelsesbeslutning og sager, som kommunalbestyrelsen skal indbringe for nævnet vedrørende lejers indsigelse over en anvist erstatningsbolig.

Til § 84

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den eksisterende § 185.

Det foreslås, at der oprettes et eller flere byfornyelsesnævn i hver amtskommune, i Københavns, Frederiksberg og Bornholms Kommuner.

Vedrørende nævnets sammensætning foreslås det sikret, at der findes både juridisk ekspertise i nævnet såvel som anden særlig sagkundskab, der korresponderer med de sager, nævnet skal behandle. Det foreslås, at formanden er en dommer, idet der er tale om et nævn, som tager stilling til tvister mellem borger og forvaltningsmyndighed. Herudover har også interesseorganisationer for henholdsvis grundejere, private andelsbolighavere og lejere en vis indflydelse på nævnenes arbejde, idet de har indstillingsret med hensyn til beskikkelse af de medlemmer af nævnet, der skal være henholdsvis grundejer, privat andelshaver, boliglejer og erhvervslejer. Ved behandling af kondemneringssager efter kapitel 9 tiltrædes nævnet af særligt

sagkyndige medlemmer med brandmæssig og bolig-hygjejnisk sagkundskab.

Til § 85

Bestemmelsen svarer til den eksisterende § 186.

Det foreslås, at nævnets medlemmer og suppleanter skal opfylde de samme krav, som der gælder for beskikkelse af lægdommere til boligretterne, dog bortset fra kravet om dansk indfødsret.

Til § 86

Efter den gældende § 187 varetages sekretariatsfunktionen for byfornyelsesnævnene af de respektive amtskommuner og kommuner ved en ekstern medarbejder eller ved en medarbejder, der er ansat i amtskommunen henholdsvis kommunen – typisk en akademiker, som også har andre arbejdsopgaver.

Det foreslås, at sekretariatsfunktionen for byfornyelsesnævnene overflyttes fra amtsrådet til statsamtet.

Forslaget skal ses som et led i opfølgningen af Rapport fra Udvalget vedr. kommunale råd og nævn mv., som i maj 2003 blev afgivet af et udvalg bestående af repræsentanter fra otte ministerier samt fra Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen og Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Det var udvalgets opfattelse, at det må tilstræbes, at borgerne i højere grad kan nøjes med at henvende sig ét sted med klager over kommunale afgørelser, og at klagerne behandles samme sted. Udvalget har i den forbindelse peget på, at der ved en overflytning af sekretariatsbetjeningen til statsamtet opnås en synergieffekt i forhold til klagebehandlingen af de kommunale afgørelser efter byggeloven, der allerede behandles i statsamtene. Borgeren får således en samlet indgang til klagebehandlingen på bygge- og byfornyelsesområdet.

De udgifter, der er forbundet med sekretariatsbetjeningen, foreslås overflyttet til statsamtet.

De øvrige udgifter, som byfornyelsesnævnenes virksomhed medfører, foreslås i lighed med de eksisterende bestemmelser afholdt af de respektive amtskommuner og kommuner. Amtskommunerne og kommunerne træffer i den forbindelse afgørelse om, hvorvidt og i hvilket omfang der skal tillægges medlemmerne vederlag for deres virksomhed. Vederlag til formanden afholdes af staten.

Til § 87

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

Hvis en klager eller kommunalbestyrelsen begærer, at en klage skal have opsættende virkning, kan nævnet træffe afgørelse herom.

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

Til § 88 og 89

Bestemmelserne svarer til de gældende §§ 189 og 190.

Det foreslås, at nævnene selv fastlægger deres procedure for behandling af deres sager, herunder hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages, hvilke oplysninger der skal indhentes, og om der skal foretages besigtigelse. Parterne har krav på indkaldelse til besigtigelsen og har derved lejlighed til at gøre deres synspunkter gældende.

Til § 90

Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til den gældende § 191.

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

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

Nævnet kan afgøre sager, selv om der for nævnet fremkommer nye oplysninger. Sagen bør dog hjemvises til fornyet behandling i kommunalbestyrelsen, hvis der fremkommer nye oplysninger eller påstande, der på afgørende måde ændrer sagens karakter.

Til § 91

Ved bestemmelsen foreslås der givet økonomi- og erhvervsministeren en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om nævnets forretningsorden. Der vil herunder blive fastsat regler om, at nævnsformanden alene uden deltagelse af nævnets øvrige medlemmer træffer afgørelse i formalitetsspørgsmål.

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til § 192 i den eksisterende lov. Bemyndigelsen i medfør af denne bestemmelse er blevet udmøntet i bekendtgørelse nr. 54 af 28. januar 1999 om forretningsorden for byfornyelsesnævn.

Det er tanken, at den foreslåede bemyndigelse udmøntes i en tilsvarende bekendtgørelse.

Til § 92

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende § 193.

Bestemmelsen vedrører indbringelse af byfornylesnævnets afgørelser for boligretten. Indbringelsen sker ifølge *stk. 1* efter bestemmelserne i kapitel XVIII i lov om leje.

I bestemmelsen er angivet, at indbringelse efter de i bestemmelsen angivne bestemmelser kun kan ske, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Baggrunden herfor er, at byfornylesnævnet i de nævnte tilfælde efter lovforslaget tillige foreslås givet en adgang til selv at tillade indbringelse for byfornylesnævnet, hvis beslutningen efter nævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

I *stk. 2* og *5* fastsættes nærmere regler om frister for indbringelsen og om indbringelse for boligretten, hvis fristerne ikke overholdes.

Stk. 3 og *4* fastsætter særlige regler om søgsmålskompetence for eventuelle beboerrepræsentanter og om, at boligretten kan afkræve byfornylesnævnet begrundelse for dets afgørelse.

Efter *stk. 6* er hovedreglen, at indbringelsen for boligretten ikke har opsættende virkning. Boligretten kan dog på begæring af en af parterne bestemme dette. Da domstolene ikke på samme måde som byfornylesnævnene skal træffe afgørelse inden for fastsatte frister, vil den opsættende virkning få større betydning, når sagen er indbragt for domstolene.

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

Til kapitel 11

Forskellige bestemmelser

Til § 93

Det foreslås i *stk. 1*, at økonomi- og erhvervsministeren, inden for den årlige statslige udgiftsramme til byfornyelse, kan bemyndige kommunalbestyrelsen til at give tilsagn om indfasningsstøtte, tilskud og godtgørelse samt træffe beslutning om erstatning. Det foreslås endvidere, at økonomi- og erhvervsministe-

ren kan bevilge kommunalbestyrelsen refusion af de kommunale udgifter efter loven.

Til § 94

Det foreslås i *stk. 1*, at de kommuner, som ønsker at få del i den ramme til byfornyelse, som er afsat på finansloven det pågældende finansår, skal anmode herom. Nærmere regler om fordeling af rammen efter objektive kriterier, ansøgningsfrist m.v. vil blive fastsat i en bekendtgørelse. Økonomi- og erhvervsministeren fordeler herefter hvert år en vejledende udgiftsramme til de ansøgende kommunalbestyrelser. Kommunalbestyrelsen kan påregne at kunne disponere over den tildelte vejledende udgiftsramme ved tilsagn til ejerne under forudsætning af, at der er samlet udgiftsmæssig dækning i det pågældende finansår, jf. bemærkningerne om overudmelding til *stk. 4* i denne bestemmelse.

Efter forslaget *stk. 2* sker fordelingen af den statslige udgiftsramme i det enkelte tilsagnsår til kommunerne efter objektive kriterier, der afspejler kommunens byfornylesbehov, hvilket svarer til de gældende regler. Det foreslås, at en del af den statslige udgiftsramme kan anvendes til en særlig bygningsfornylesindsats i områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse, og til løsning af afgrænsede byfornylesopgaver herunder byfornylesforsøg. Det er hensigten, at den statslige udgiftsramme fordeles efter følgende retningslinier:

- Til områdefornyelse efter kapitel 2 reserveres maksimalt 50 mill. kr. af den statslige udgiftsramme. Midlerne fordeles til kommunerne på grundlag af konkrete ansøgninger om områdefornyelse fra kommunerne for det pågældende år.
- Til en særlig bygningsfornylesindsats i de områder, som har fået tildelt udgiftsramme til områdefornyelse efter kapitel 2 forudsættes reserveret maksimalt 50 mill. kr. Alene kommuner med godkendte projekter om områdefornyelse kan komme i betragtning ved tildelingen. Tildelingen vil ske på grundlag af ansøgninger fra kommunerne, og med udgangspunkt i en samlet vurdering af det bygningsmæssige behov i de områder, til hvilke der søges om særlig bygningsfornylesramme i det pågældende år. For at sikre at behovet for bygningsfornyles i mindre byer kan imødekommes, forudsættes det, at der forlods tildeles denne kategori op til 20 pct. af den særlige bygningsfornylesramme, det vil sige 10 mill. kr. Den tildelte udgiftsramme til bygningsfornyles kan ikke anvendes uden for områderne.
- Til forsøgsbeslutninger truffet efter § 96 og 97.

– Til bygningsfornyelse i de kommuner, der i de enkelte år har ansøgt herom fordeles den resterende andel af udgiftsrammen efter objektive kriterier. Denne ordinære udgiftsramme til bygningsfornyelse kan anvendes inden for områderne for områdefornyelse såvel som uden for disse områder. Kommunalbestyrelserne skal dog ved anvendelsen af tildelede midler til bygningsfornyelse prioritere de ejendomme, der er beliggende i områder med områdefornyelse, jf. § 5, stk. 4.

I *stk. 3* foreslås det, at kommunernes nuværende mulighed for at overdrage rammer opretholdes, hvilket som hidtil giver den modtagende kommune mulighed for at fremrykke byfornyesarbejder. Som led i forenklingen af byfornyesreglerne vil der med virkning fra årsskiftet 2004-2005 ikke blive beregnet opsparring af vejledende uforbrugt ramme i den enkelte kommune, idet det skønnes at være muligt at opnå en tilstrækkelig fleksibilitet igennem ovennævnte mulighed for at låne eller overdrage rammer. Muligheden for overdragelse af ramme omfatter alene den udgiftsramme til bygningsfornyelse som meddeles kommunen efter § 94, stk. 1, dvs. den andel af den samlede udgiftsramme til bygningsfornyelse, som principielt kan anvendes såvel inden for som uden for områderne for områdefornyelse.

Svarende til de gældende regler vil der ved tildelingen af de vejledende rammer til kommunerne blive foretaget en vis overudmelding. Overudmeldingen beror på, at der forudsætningsvis vil være en række kommuner, hvor udmøntningen af den tildelte udgiftsramme sker i et langsommere tempo end forudsat ved kommunens ansøgning om tildeling af udgiftsramme til bygningsfornyelse. Overudmeldingen sikrer, at den samlede aktivitet i året ikke begrænses som følge heraf.

For at sikre, at den statslige udgiftsramme ikke overskrides som følge af overudmeldingen, foreslås det i *stk. 4*, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til i det enkelte finansår at ændre de udmeldte vejledende udgiftsrammer, såfremt der skulle være behov herfor.

I *stk. 5* foreslås det, at kommunalbestyrelsen kun kan meddele tilsagn til en ejer om støtte, som udløser refusion efter denne lov, hvis kommunalbestyrelsen forinden har opnået træk på sin udgiftsramme.

Kravet om, at kommunalbestyrelsen skal sikre sig udgiftsramme, forinden en beslutning efter loven iværksættes, er begrundet i styringen af byfornyesmidlerne.

Da administrationen af byfornyesloven er decentral, må styringen af udgiftsrammen til byfornyelse ske ved en registrering af forbruget, således at der er sikkerhed for, at der ikke gives tilsagn til ejere ud over den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse, der er afsat på finansloven. Samtidig med at en beslutning sættes i kraft, og der meddeles tilsagn til ejere omfattet af beslutningen, binder kommunalbestyrelsen sig til at meddele støtte efter lovens bestemmelser. Til igangsatte beslutninger, dvs. beslutninger, hvor kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn til en ejer, og hvor der ikke er sket træk på kommunens vejledende udgiftsramme, vil kommunalbestyrelsen ikke kunne opnå refusion efter loven, hvis det efterfølgende viser sig, at tilsagnet ligger ud over kommunens udgiftsramme for det pågældende finansår. Kommunen vil således i denne situation komme til at afholde både sin egen del og statsens del af støtten. Det er med henblik på at undgå disse situationer, at der stilles krav om træk på udgiftsrammen.

Med henblik på at sikre en kontinuerlig anvendelse af byfornyesmidlerne foreslås det, at træk på rammen efter 1. pkt. skal ske i umiddelbar tilknytning til beslutning truffet efter denne lov.

Tilsagn efter § 98, hvor kommunalbestyrelsen påtager sig at yde støtte uden refusion, indebærer ikke træk på den statslige udgiftsramme. Kommunalbestyrelsen kan således ubegrænset anvende denne mulighed.

I *stk. 5, 3. pkt.* foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren får mulighed for, når særlige forhold taler herfor, at dispensere fra lovens krav om, at kommunalbestyrelsen skal have opnået bindende træk på udgiftsrammen, før den kan lade en beslutning efter denne lov træde i kraft.

Begrundelsen for at foreslå en mulighed for økonomi- og erhvervsministeren til, når særlige forhold taler derfor, og såfremt der er midler til rådighed at dispensere fra kravet om bindende træk på udgiftsrammen, er at kunne imødekomme kommuner, som af helt undskyldelige grunde har ladet en beslutning træde i kraft uden at have sikret sig træk på udgiftsrammen, således at der kan opnås refusion.

Det er hensigten, at bestemmelsen kun skal anvendes i undtagelsestilfælde, hvor det findes godtgjort, at grunden til, at kommunen ikke har opfyldt kravet om træk på udgiftsrammen er undskyldelig. Hermed foreslås det, at anvendelsen af dispensationsadgangen afgrænses til sager, hvor der er sket sagsbehandlingsfejl i kommunen, eller denne har gjort fejlagtig brug af det administrative edb-system til byfornyesen. Det vil endvidere være en forudsætning for anvendelse af be-

stemmelsen, at kommunen på beslutningstidspunktet har tilstrækkelig vejledende udgiftsramme til beslutningen, ligesom det vil være en forudsætning, at tilsagnet kan rummes inden for udgiftsrammen til byfornyelse.

Det foreslås i *stk. 6*, at midler, som er trukket på kommunalbestyrelsens udgiftsramme skal anvendes senest 4 år efter datoen for trækket. Midler anses for anvendt, når kommunalbestyrelsen har forpligtet sig til at afholde rammebelastende udgifter efter denne lov, f.eks. i form af tilsagn om støtte til en ejer. Er midlerne ikke anvendt inden for denne frist, bortfalder kommunalbestyrelsens mulighed for at anvende dem.

Den statslige udgiftsramme belastes ved det enkelte tilsagn med nutidsværdien af de statslige støtteudgifter, som følger af tilsagnet, i henhold til de principper om tilsagnsbudgettering af byfornyesudgifterne. Alene de statslige nutidsværdiudgifter som følge af byfornyes tilsagn trækker på udgiftsrammen. Den kommunale andel af byfornyesudgiften trækker ikke på den statslige udgiftsramme. Tilsvarende gælder for den private andel af byfornyesinvesteringen. Det foreslås, at uudnyttet udgiftsramme ved udgangen af et finansår overføres til det følgende finansår. Bestemmelsen svarer til den overførselsadgang som efter de gældende regler gælder for investeringsrammen.

Til § 95

Det foreslås, at Grundejernes Investeringsfond i et omfang, der nærmere fastlægges i en aftale, refunderer en del af statens udgifter til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2. For 2004 - 2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mill. kr. pr. tilsagnsårgang.

Til § 96

Forsøgsbestemmelsen har haft en afgørende betydning i en løbende udvikling og tilpasning af byfornyesen. Endvidere har forsøgsbestemmelsen været anvendt til at udbrede de indvundne erfaringer til alle byfornyesens parter. Som eksempler på væsentlige initiativer, som er gennemført efter forsøgsbestemmelsen, og som har fundet anvendelse i forbindelse med denne reform kan nævnes udviklingen af instrumentet ”bygningsforbedringsudvalg”, som blev udviklet i samarbejde med tre konkrete kommuner, og indsamling og formidling af gode eksempler på indretning af tagboliger og af ældreboliger i forbindelse med byfornyes samt istandsættelse af bevaringsværdige huse.

Forsøgsbestemmelsen er væsentlig for fortsat at kunne udvikle og målrette byfornyesindsatsen. Der

er behov for en stadig metodeudvikling og afprøvning af nye former for indsats, der fremmer udviklingen af byer og boliger. Det er f.eks. væsentligt at understøtte udviklingen af strategier, der fremmer et offentligt/privat samarbejde og en højere grad af private med- og følgeinvesteringer ved forbedring og omdannelse af byer og byområder.

Der vil endvidere til stadighed være behov for udvikling af byfornyesinstrumenterne, så den offentlige støtte giver mest mulig kvalitet for pengene, og således at støttesystemet indeholder incitament til billiggørelse af byfornyesen.

I *stk. 1* foreslås det, at muligheden for at yde tilskud til oplysning, forskning, rådgivning og planlægning skal gælde for alle beslutnings- og boligtyper. Der er ingen begrænsninger for, hvem der søge om tilskud.

Stk. 2 – 5 svarer til gældende lovs *stk. 2 – 5*.

Det foreslås, at erhvervs- og økonomiministeren kan give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe en beslutning om bygningsfornyesforsøg, og til at yde særlig støtte hertil inden for den udgiftsramme, der fastsættes i den årlige finanslov. Støtten kan dels omfatte merudgifter ved udførelsen af forsøget, dels udgifter til sammenfatning og videreformidling af forsøgsresultaterne.

Den særlige støtte kan bestå i, at statsrefusionen forhøjes fra normalt 50 pct. til maksimalt 100 pct. af de særlige forsøgsudgifter, at der ydes statsrefusion til foranstaltninger, der i øvrigt ikke ydes refusion til, og at der kan ydes refusion til de særlige forsøgsudgifter, inden arbejderne iværksættes.

Til § 97

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at træffe forsøgsbeslutning om områdefornyes. Hensigten er, at bestemmelsen anvendes til videreudvikling af modellen for områdefornyes f.eks. ved dannelse af et offentligt-privat partnerskab, hvor såvel planlægning, gennemførelse og driften af et byudviklingsområde foregår i et formelt og økonomisk forpligtende samarbejde mellem private og offentlige parter.

I *stk. 2* foreslås det, at erhvervs- og økonomiministeren kan give kommunalbestyrelsen tilladelse til at træffe en beslutning om områdefornyes, der indeholder andre foranstaltninger, end de der er nævnt i § 7. Økonomi- og erhvervsministeren kan yde støtte til disse foranstaltninger. Foranstaltningerne kan for eksempel være særlige erhvervsfremmende initiativer i boligområder med ensidige byfunktioner eller udvikling af nye metoder til gennemførelse af områdefornyes

else. Der kan ikke gives støtte til foranstaltninger, der virker konkurrenceforvridende.

Det foreslås i *stk. 3*, at økonomi- og erhvervsministeren kan give en forhøjet refusion til kommunalbestyrelserne til de særlige forsøgsudgifter.

Det foreslås endvidere i *stk. 4*, at den statslige rammetildeling kan hæves fra 10 mill.kr. til 20 mill.kr., hvis økonomi- og erhvervsministeren godkender beslutningen som forsøg. Forhøjelsen af refusion og rammetildeling vil ske efter en konkret vurdering af det enkelte forsøg.

Til § 98

Det foreslås, at kommunerne får mulighed for at anvende lovens regler uden at oppebære refusion fra staten. Herefter kan en kommune vedtage en beslutning efter kapitlerne 2-6 samt 9 og igangsætte den på egen bekostning. Det betyder, at der ikke skal ske bindende træk på udgiftsrammen og at kommunen skal afholde samtlige udgifter til støtte, erstatninger, genhusning, information m.v. uden refusion fra staten. I forbindelse med anvendelse af bestemmelserne skal kommunen af statistiske grunde foretage indberetning til Økonomi- og Erhvervsministeriet via det administrative styringssystem BFO&BFU.

Efter *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen beslutte at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der i øvrigt ikke kan ydes tilskud. Der kan f.eks. være tale om ombygning og istandsættelse af klimaskærm på bygninger, der indeholder privat erhverv, støtte til husestande, der flytter internt for at muliggøre lejligheds-sammenlægninger eller tilskud til arkitektbistand i forbindelse hermed.

Til § 99

Det foreslås i *stk. 1*, at kommunalbestyrelsen tillæges udpantningsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen har udrettet forskudsvis i forbindelse med ryddeligørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum samt påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning. Beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter. Bestemmelsen svarer med konsekvensrettelser til gældende lovs § 200, stk. 1.

I henhold til *stk. 2* skal der tinglyses en kort meddelelse på ejendommen, når kommunalbestyrelsen har udpantningsret for afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre. Bestemmelsen svarer med konsekvensrettelser til gældende lovs § 200, stk. 2.

Til § 100

Det foreslås, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om gennemførelse af denne lov, kommunalbestyrelsens ydelse af støtte, ansøgnings- og beslutningsprocedure, udbetaling og statsrefusion, fordeling af udgiftsrammen samt regnskabsaflæggelse og revision efter reglerne i denne lovs kapitel 3 - 6. Der vil - i overensstemmelse med det gældende regelsæt - blive fastsat nærmere regler i forskellige bekendtgørelser, som uddybet nedenfor. Da lovforslaget vil blive 3. behandlet i december 2003, vil de pågældende bekendtgørelser ikke kunne være udarbejdet til lovens forudsatte ikrafttræden den 1. januar 2004. Bekendtgørelserne vil derfor blive udsendt i en prioriteret rækkefølge, således at det regelgrundlag, som kommunerne har brug for tidligt i byfornyelsesprocessen vil blive udarbejdet først.

Der vil i en bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse m.v. blive fastsat regler om typer af støtteberettigede udgifter, støttebortfald samt om tilbagebetaling af støtte.

Endvidere vil der i en bekendtgørelse om statsrefusion blive fastsat nærmere regler om, hvornår der kan ske udbetaling af udgifter til statsrefusion samt, at refusion ydes efter et nettoprincip.

I en bekendtgørelse om udbud af bygge- og anlægsarbejder vil blive fastsat bestemmelser om, at bygge- og anlægsarbejder, der udføres med offentlig støtte efter denne lov, skal udbydes i konkurrence samt bestemmelser om arbejde i eget regi.

I en bekendtgørelse om udgiftsrammer til byfornyelse vil blive fastsat nærmere regler om fordeling af udgiftsramme til kommunerne, kommunernes ansøgning om rammetildeling, hvilke udgifter, der er rammebelastende, hvordan mulige typer af tilsagn trækker på udgiftsrammen, aftaler om fælles udgiftsrammer samt kommunernes brug af edb-systemer.

I en bekendtgørelse om regnskab og revision vil blive fastsat regler om regnskabsaflæggelse om de forskellige beslutningstyper, kommunalbestyrelsens godkendelse af regnskabet, kommunal årsopgørelse og revisionserklæring samt regler for tilrettelæggelsen af revision.

I en bekendtgørelse om opgørelse af moms vil blive fastsat nærmere regler om momsrefusion m.v. for ombygning af ejendomme, der ejes af andre end en kommune og kommunale beboelsesejendomme samt i hvilket omfang kommunens udgiftsramme belastes.

Herudover foreslås det, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om friarealbeslutningers indhold og støtte efter kapitel 6. I med-

før af bestemmelsen kan eventuelt fastsættes nærmere regler om afgrænsning mellem rydningsarbejder, bygningsarbejder og arbejder omfattet af rammebeløbet.

Til § 101

I § 101 foreslås, at såfremt økonomi- og erhvervsministeren henlægger sine beføjelser efter loven til Erhvervs- og Boligstyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Der vil i en bekendtgørelse blive fastsat regler herom svarende til det gældende retsgrundlag.

Til § 102

I henhold til *stk. 1* foreslås den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter udført af Økonomistyrelsen. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter forhandling med økonomi- og erhvervsministeren.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 197, stk. 1.

Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Økonomistyrelsen i henhold til *stk. 2* den efterfølgende administration af tilskud og statslige garantier. Økonomistyrelsens kompetence omfatter såvel eksisterende som fremtidige sager.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 197, stk. 2.

I henhold til *stk. 3* kan økonomi- og erhvervsministeren efter forhandling med finansministeren fastsætte nærmere regler for Økonomistyrelsens administration af sagerne.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 197, stk. 3.

I henhold til *stk. 4* fremsættes klager over Økonomistyrelsens afgørelse i henhold til *stk. 2* og *3* over for finansministeren.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 197, stk. 4.

Til § 103

Det foreslås i *stk. 1*, at Skatteministerens med tillæg af renter og omkostninger kan inddrive statskassens tilgodehavender på for meget udbetalt tilskud ved indeholdelse i løn m.v. hos den pågældende efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kildekattelev. Det samme gælder regreskravet efter indfrielse af en ifølge denne lov eller saneringslovgivningen ydet statsgaranti.

Det er forudsat, at Skattestyrelsens § 38 a, *stk. 2*, finder anvendelse, således at skatteministerens admini-

strativt kan udlægge kompetencen til at fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden i forbindelse med lønindeholdelse til ToldSkat, og at skatteministerens kan fastsætte regler om adgang til klage over de truffne afgørelser administrativt.

Det er tanken, at den regionale told- og skattemyndighed, ToldSkat København skal tillægges kompetence til at træffe afgørelse i 1. instans efter § 103 med adgang til Told- og Skattestyrelsen som eneste administrative klageinstans.

I henhold til *stk. 2* kan Skatteministerens indhente de oplysninger hos andre offentlige myndigheder, som er nødvendige for at varetage inddrivelsen af skyldige beløb efter denne lov eller saneringslovgivningen, herunder oplysninger om indkomst- og formueforhold.

Forslaget er i overensstemmelse med kongelig resolution af 27. november 2001 og bekendtgørelse om ændringer i ministeriernes forretninger BEH nr. 1107 af 20. december 2001, der fastsætter, at Skatteministeriet overtager opgaven fra Finansstatyrelsen.

Til § 104

Den foreslåede bestemmelse i § 104 har til formål at sikre mulighed for økonomi- og erhvervsministeren til at indhente oplysninger af relevant karakter fra kommuner om foranstaltninger, der gennemføres eller påtænkes gennemført efter reglerne i denne lov. Økonomi- og erhvervsministeren kan i forbindelse hermed fastsætte nærmere regler for disse oplysningers anvendelse.

Bestemmelsen svarer med konsekvensrettelse til gældende lovs § 101, stk. 3.

Til § 105

I henhold til den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* har ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller bygningsforbedringsudvalget at afgive oplysninger til brug for byfornyelsesvirksomheden, herunder tilvejebringelse af erstatningsboliger og kondemnering m.v. i medfør af denne lov. Baggrunden for forslaget er, at det skønnes nødvendigt for de nævnte myndigheder at kunne indhente oplysninger for at kunne planlægge og gennemføre byfornyelsesforanstaltninger.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 105, *stk. 1*, bortset fra at bygningsforbedringsudvalget foreslås omfattet.

Det foreslås i *stk. 2*, at offentlige myndigheder, hvis det skønnes nødvendigt for at kunne træffe beslutning

efter lovens kapitel 6 om friarealer eller kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum, til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse har adgang til fast ejendom. For at kommunalbestyrelsen ved friarealforbedring kan vurdere, om en bygning i medfør af § 45 skal afstås mod erstatning med henblik på nedrivning, vil det som udgangspunkt være nødvendigt, at kommunen har adgang til bygningen. Tilsvarende adgang til en bygning vil ligeledes være nødvendig, når der foreligger sundheds- og brandfare. Det er derfor fundet nødvendigt, at kommunen kan indhente ejendomsoplysninger bl.a. gennem besigtigelse af den enkelte ejendom. Hensynet er således at fremme og understøtte kommunalbestyrelsens beslutninger om friarealforbedring og kondemnering, på en sådan måde at der undgås unødige forsinkelser med store samfundsmæssige omkostninger til følge.

Det foreslås i *stk. 3*, at spørgsmål om, hvorvidt en oplysning til brug for byfornyelsesvirksomheden eller adgang til fast ejendom kan kræves, kan indbringes for byfornyelsesnævnet, af ejere eller brugere

Til § 106

Det foreslås at byfornylsesselskaber, der er godkendt i medfør af de tidligere gældende regler i lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse kan ansøge om ophævelse af godkendelsen. Godkendte byfornylsesselskaber, som ønsker godkendelsen ophævet vil kunne fortsætte deres virksomhed som hidtil og kunne påbegynde anden virksomhed, som ellers er begrænset af godkendelsen. Samtidig bortfalder den særlige skattefritagelse, som er forbundet med status som godkendt byfornylsesselskab.

Til § 107

I henhold til *stk. 1* er der foreslået en række straffebestemmelser. Der kan idømmes bødestraf, hvis en udlejer undlader at underrette kommunalbestyrelsen om en lejeres flytning fra en bolig, hvortil der ydes indfasningsstøtte jf. § 15, stk. 4, hvis en udlejer undlader at foretage anmeldelse af en ledig lejlighed som erstatningsbolig m.v., jf. § 66, stk. 1, i strid med § 66, stk. 2, undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen, i strid med § 64 udlejer til en anden lejlighedssøgende, eller lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende. Endvidere kan idømmes bødestraf, hvis ejeren undlader at efterkomme et i medfør af § 76, stk. 1, eller § 77, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud, eller overtræder en i medfør af § 79, stk. 4, tinglyst deklaration.

Endelig er der foreslået bødestraf, hvis ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder undlader at afgive begærede oplysninger, jf. § 105, stk. 1.

Bestemmelsen svarer med konsekvensrettelser til gældende lovs § 200, stk. 1.

I henhold til *stk. 2* kan økonomi- og erhvervsministeren fastsætte straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifter efter § 103, stk. 2, om fremgangsmåden i forbindelse med lønindeholdelse.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 200, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3*, at såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af stk. 1, nr. 1-3 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. Bestemmelsen svarer med konsekvensrettelser til gældende lovs § 200, stk. 3.

I *stk. 4* foreslås, at er der sket frakendelse efter stk. 3, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af kommunalbestyrelsen.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 200, stk. 4.

Stk. 5 omhandler de tilfælde, hvor udlejer i strid med kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 64 om fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen eller udlejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende. Ved overtrædelse af disse bestemmelser skal det ved dom bestemmes, at lejeren senest 1 måned efter, at dommen er forkyndt for lejeren, skal fraflytte det lejede, medmindre kommunalbestyrelsen godkender en anden ordning. Dette gælder, selv om straf ikke idømmes.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 200, stk. 5.

Stk. 6 omhandler straf. 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, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 200, stk. 6. I henhold til *stk. 7* kan der pålægges selskaber eller andre juridiske personer strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 200, stk. 7.

Til § 108

Det foreslås i *stk. 1*, at den nye lov skal træde i kraft pr. 1. januar 2004.

Samtidig foreslås det i *stk. 2*, at lov om byfornyelse ophæves bortset fra nogle af overgangsreglerne. Disse overgangsregler vedrører den tidligere sanerings- og boligtilsynslovgivning. En videreførelse vil gøre det muligt fortsat at udbetale støtte efter denne tidligere lovgivning.

Herudover foreslås det, at bestemmelser vedrørende lov om privat byfornyelse fortsat skal være gældende. En videreførelse vil gøre det muligt at færdiggøre sager efter denne lov. Videreførelsen betyder, 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 inden for 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 udbetaling af tilskud er godkendt af Erhvervs- 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 inden for 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 Erhvervs- 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.

Til § 109

Det foreslås i *stk. 1*, at beslutninger, hvortil kommunalbestyrelsen har hjemtaget bindende tilsagnsramme inden den 1. januar 2004 færdiggøres efter lov om byfornyelse. Endvidere finder lov om byfornyelse fortsat anvendelse på beslutninger vedrørende ejendomme, hvortil der er meddelt påbud om afhjælpning af kondemnable forhold efter kapitel 9 i lov om byfornyelse.

Det foreslås endvidere, at kommunalbestyrelsen kan hjemtage supplerende ramme til færdiggørelse af de i 1. og 2. pkt. nævnte beslutninger i form af træk på kommunalbestyrelsens udgiftsramme for det pågældende år. Da ramme efter de hidtil gældende regler hjemtages som investeringsramme, vil træk på udgiftsrammen efter denne lov skulle ske efter en omregningsfaktor, som fastsættes af økonomi- og erhvervsministeren.

Med henblik på, at færdiggøre sager om helhedsorienteret byfornyelse, hvortil der er givet reservation inden den 31. december 2003, foreslås det i *stk. 2*, at de hidtil gældende regler i kapitel 2 i lov om byfornyelse fortsat finder anvendelse.

Som led i finanslovsaftale for år 2000 blev der afsat 400 mio. kr. til bygningsfornyelse m.v. til anvendelse i senere godkendte kvarterløftområder. Til opfølgning af denne aftale foreslås det i *stk. 3*, at beslutninger efter kapitel 3 og 9 i lov om byfornyelse fortsat kan træffes i kvarterløftområder.

Det foreslås i *stk. 4*, at ansøgninger om støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring, som har modtaget reservation eller tilsagn om tilskud inden den 1. januar 2004, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler, dog med den modifikation, at der ikke efter udgangen af 2003 skal kunne meddeles supplerende tilsagn om reservation eller tilskud.

I *stk. 5* foreslås det, at rente- og afdragsfrie lån ydet af bygningsforbedringsudvalg efter de hidtidige regler, som låntager skal tilbagebetale i forbindelse med ejerskifte, kan genanvendes af kommunalbestyrelsen som tilskud i henhold til denne lovs kapitel 4 og § 37. Ved genuddeling sker der ikke træk på kommunalbestyrelsens udgiftsramme.

Stk. 6 vedrører de beslutninger, som kommunalbestyrelsen har kunnet træffe efter den gældende lovs § 146, stk. 1 og 2 med henblik på at fremskaffe boliger til kommunal anvisning i forbindelse med genhusning. Forud for sådanne beslutninger er ofte gået forhandlinger mellem kommunen og de private udlejere eller de almene boligorganisationer. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen, hvis den selv ønsker det, kan oretholde disse beslutninger også efter denne lovs ikrafttræden.

Det foreslås i *stk. 7*, at § 85 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 fortsat finder anvendelse på sager, der indbringes for byfornyelsesnævnene efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Det foreslås i *stk. 8*, at bygningsforbedringsudvalg, som er nedsat efter lov om byfornyelse kan fortsætte

deres virksomhed efter denne lov uden at skulle ned sættes på ny, hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. Hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning om at det bestående bygningsforbedringsudvalg skal opretholdes, erstattes det medlem, der er valgt til varetagelse af lejerinteresser med en af de valgte suppleanter til varetagelse af grundejerinteresser.

Det foreslås i *stk. 9*, at boligkommissioner, der er nedsat i henhold til lov om byfornyelse kan fortsætte

deres virksomhed efter nærværende lovs § 81, såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom.

Det foreslås i *stk. 10*, at byfornyelsesnævn, der er nedsat i henhold til lov om byfornyelse fortsætter deres virksomhed efter nærværende lovs §§ 84 og 85.

Til § 110

Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Til lovforslag nr. L 73. Skriftlig fremsættelse (13. november 2003)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Lovforslag nr. L 73).

Regeringen vil styrke vækst, velfærd og fornyelse og gennemføre en samlet boligpolitisk indsats, der skal bidrage til at tilvejebringe en bedre balance på boligmarkedet. Et væsentligt element i indsatsen er en reform af byfornyelsen.

Regeringen har derfor den 5. november 2003 indgået aftale med DF, RV og KD om en reform af byfornyelsen, hvor der gennemføres en gennemgribende forenkling og modernisering af byfornyelsen, som reducerer den offentlige støtteindsats og forøger den private egenfinansiering. Reformen gennemføres med virkning fra den 1. januar 2004.

Allerede fra 2003 er der taget et væsentligt skridt i retning af at målrette den offentlige støtte til byfornyelse mod de områder, hvor behovet er størst, og at inddrage privat finansiering i byfornyelsen. Med lovforslaget gennemføres målretningen konsekvent.

Samtidig sker der en gennemgribende forenkling og deregulering af loven, så den bliver væsentligt mere gennemskuelig at bruge såvel for kommunerne som for borgerne. Som et led heri ophører aftalt boligforbedring som selvstændig ordning, idet ordningen indarbejdes i den almindelige bygningsfornyelse.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

Ny byfornyelsesstrategi, som integrerer områdefornyelse og bygningsfornyelse. Den offentlige støtte målrettes til de områder og ejendomme, hvor behovet er størst. Formålet hermed er at opnå en større synergi mellem offentlige og pri-

vate investeringer, således at den offentlige støttede indsats optimeres. Også de private bygningsejere vil generelt få et større udbytte af deres investeringer og dermed få et større incitament til bygningsfornyelse, når kommunen samtidig gør en indsats for at løfte områdets fysiske og sociale miljø.

Øget fokus på frivillighed ved i højere grad at tage udgangspunkt i privat initiativ frem for kommunen som initiativtager til beslutninger om bygningsfornyelse efter loven.

Øget privat medfinansiering, hvorved den offentlige støtteandel kan reduceres. De private midler udgøres dels af fondsmidler fra Grundejernes Investeringsfond og Landsbyggefonden, dels af en højere egenbetaling for ejere og beboere.

Afskaffelse af de nuværende særlige lejefastsættelses- og procedureregler for byfornyede udlejningsboliger, hvorfor lejelovgivningens almindelige regler som udgangspunkt finder anvendelse. Ejere af private udlejningsboliger skal som udgangspunkt selv fuldt ud afholde ombygningssudgifterne, både til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Kommunen kan dog, såfremt det er nødvendigt for, at byfornyelsen gennemføres, yde tilskud til vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med et vedligeholdelsesefterslæb. Tilskuddet, der fordeles med halvdelen til staten og halvdelen til kommunen, kan udgøre op til 100 pct. af udgifterne til genopretning af vedligeholdelsesefterslæbet.

For så vidt angår forbedringsarbejderne er udgangspunktet, at udgifter til gennemførelse af forbedringsarbejder inden for lejelovgivningens rammer kan lægges på huslejen, men med mulighed for, at kommunen kan yde indfasningsstøtte til de lejere, der bliver boende, jf. nedenfor. Til fredede og bevaringsværdige private udlejningsboliger foreslås det, at støtten følger de almindelige regler for udlejningsboliger. I disse

F. t. l. om byfornyelse og udvikling af byer

tilfælde har kommunen dog mulighed for at yde et større tilskud til vedligeholdelsesarbejderne, end kommunen ellers ville have gjort. Også lejerne skal betale mere for byfornyelse i forbindelse med forbedringsarbejder. De gældende regler om løbende støtte til nedbringelse af huslejen for de lejere, der bliver boende, afskaffes. Det samme gælder den støtte, der gives til den enkelte lejer i form af byfornyelsesboligsikring til udligning af forskellen mellem den hidtidige og den nye husleje. Til at nedbringe huslejen i en overgangsperiode foreslås det, at der kan ydes en særlig indfasningsstøtte. Denne fastsættes af kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering. Dog skal lejeren altid selv betale 1/3 af stigningen. Stiger lejen mere end 155 kr./m², er indfasningsstøtte obligatorisk. Støtten aftrappes proportionalt over 10 år. Indfasningsstøtten udbetales til ejeren, men skal anvendes til at nedsætte huslejen for den enkelte husstand. Overgang til lejelovgivningens regler indebærer ophævelse af lejernes vetoret.

Tilskud til ejer- og andelsboliger til arbejder på klimaskærmen samt afhjælpning af kondemnable forhold. Tilskuddet kan højst udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. Hvis boligen er fredet eller bevaringsværdig kan tilskuddet udgøre en tredjedel.

Offentlig støtte til bygningsfornyelse af almene boliger bortfalder, idet det forudsættes, at Boligselskabernes Landsbyggefond overtager denne opgave. Almene boliger vil fortsat kunne indgå i den områdebaserede indsats.

Omlægning af den økonomiske styring af byfornyelsesmidlerne fra investeringsrammesty-

ring til udgiftsrammestyling, hvorved der sker en meget væsentlig reduktion af budgetusikkerheden for de samlede statslige byfornyelsesudgifter i det enkelte finansår.

For så vidt angår de *økonomiske og administrative konsekvenser* for det offentlige forventes lovforslaget at medføre mindre udgifter på 215 mio. kr. pr. tilsagnsårgang for staten og kommunerne. Endvidere forventes der på sigt en væsentlig administrativ lettelse for kommunerne, bl.a. som følge af bortfaldet af aftalt boligforbedring.

For erhvervsliv og borgere forventes lovforslaget at ville medføre såvel en forbedring af afkastet som væsentlige administrative lettelser som følge af forenklede procedureregler m.v. for ejere af private udlejningsejendomme i forbindelse med forbedringsinvesteringer efter byfornyelsesloven.

Som en konsekvens af overgangen til lejelovens regler om lejefastsættelse skønnes det permanente huslejeniveau for lejere at stige med i størrelsesordenen ca. 15 pct. for en given forbedringsinvestering. Lejestigningen kan dog på kort sigt overstige dette niveau. Den permanente lejestigning – efter afvikling af en evt. indfasningsstøtte – vil dog ikke være højere end, hvis ejendommen var blevet forbedret efter lejelovens regler.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2004.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.