

BZ-sikring af bygninger

*Redegørelse afgivet af den af
Justitsministeriet den 29. oktober 1987
nedsatte arbejdsgruppe*



BE1ÆNKNING nr. 1147

København 1988



trykt på genbrugspapir

ISBN 87-503-7473-7
Stougaard Jensen/København
Ju 00-205-bet.

Indholds fortegnelse.

	<u>Side;</u>
<u>Kapitel 1</u> : Arbejdsgruppens nedsættelse og kommissorium.	7
<u>Kapitel 2</u> : Resumé.	10
<u>Kapitel 3</u> : Gældende ret på planlovs-, byg- gelovs- og boliglovsområdet.	14
3. Indledning.	14
3.1. Planlovgivningen.	15
3.1.1. Lov om lands- og re- gionplanlægning.	15
3.1.2. Kommuneplanloven.	16
3.1.3. Kommuneplaners rets- virkning.	17
3.1.4. Lokalplan.	17
3.2. Byggeloven.	19
3.3. Lov om midlertidig re- gulering af boligfor- holdene.	20
3.4. Bygningsfredningsloven.	21
3.5. Lov om byfornyelse og boligforbedring.	22
3.5.1. Saneringsloven.	23

3.5.2.	Lov om byfornyelse og boligforbedring.	24
3.5.3.	Boligforbedringer.	25
3.5.4.	Boligtilsyn.	26
3.5.5.	Midlertidige boliger til unge.	27
3.6.	Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.	28
3.7.	Håndhævelse.	29
3.7.1.	Tilsynspligt.	29
3.7.2.	Påbud.	30
3.8.	Klagesager.	31
3.8.1.	Kommuneplanloven.	32
3.8.2.	Byggeloven.	33
3.8.3.	Bygningsfredningsloven.	34
3.8.4.	Saneringsloven.	34
3.8.5.	Byfornyelsesloven.	34
3.8.6.	Brandsikringsloven.	35
3.9.	Nyere administrative ændringer i gennemførelsen af saneringsplaner.	35

<u>Kapitel 4.</u>	Politiets mulighed for at rydde besatte ejendomme.	38
4.	Indledning.	38
4.1.	Strafferetlig vurdering af husbesættelser.	38
4.2.	Offentlig påtale.	39
4.3.	Ejeren anmoder ikke om offentlig påtale.	41

4.4.	Politiets generalfuldmagt.	42
<u>Kapitel 5.</u>	Statistiske oplysninger.	46
5.	Indledning.	46
5.1.	Københavns politikreds.	46
5.2.	Århus politikreds.	48
5.3.	Helsingør politikreds.	49
5.4.	Supplerende oplysninger.	49
<u>Kapitel 6.</u>	Arbejdsgruppens overvejelser.	51
6.	Indledning.	51
6.1.	Vurdering af en eventuel generel regel omfattende alle tomme bygninger.	54
6.2.	Om behandlingen af sanerings- og byfornyelses-sager m.v.	56
6.2.1.	Status.	56
6.2.2.	Udenlandske forhold.	58
6.2.3.	Vurdering.	59
6.3.	Kondemnerede ejendomme.	60
6.3.1.	Baldersgade 20-22.	61
6.3.2.	Vesterbrogade 148 ("Sorte Hest").	62
6.3.3.	Arbejdsgruppens vurdering af sagen vedrørende Baldersgade 20-22.	64
6.3.4.	Arbejdsgruppens vurdering af sagen vedrørende "Sorte Hest".	66

- 6.4. Vurdering af behovet
for en udvidelse af po-
litiets beføjelser til
at rydde en besat ejen-
dom . 69

- Kapitel 7. Arbejdsgruppens udkast til lovfor-
slag. 72

- Bilag 1. Bekendtgørelse nr. 501 af 21. juli
1987 af lov om byfornyelse og bo-
ligforbedring .

- Bilag 2. Boligstyrelsens bekendtgørelse nr.
682 af 28. oktober 1987 om forsøg
vedrørende midlertidige boliger
til unge.

- Bilag 3. Lejekontrakt autoriseret af Bolig-
styrelsen til anvendelse i midler-
tidige lejemål af højst 2 års va-
righed i ejendomme, der er omfat-
tet af sanering eller byfornyelse.

Kapitel 1.

Arbejdsgruppens nedsættelse og kommissorium.

De langvarige husbesættelser gennem de senere år har givet anledning til kritik på grund af den utryghed, der er opstået i de berørte bykvarterer, og som i enkelte tilfælde har været af en sådan karakter, at politiets opgaver med hensyn til patruljering m.v. ikke har kunnet udføres uden anvendelse af særligt store politistyrker eller ved anvendelse af andre særlige politimæssige foranstaltninger. Fra politiets side har man peget på, at udformningen af den nugældende boliglovgivning og myndighedernes sagsbehandlingstid gør det vanskeligt at forebygge ulovlige husbesættelser.

På den baggrund nedsatte justitsministeren den 29. oktober 1987 en arbejdsgruppe med den opgave at gennemgå lovgivningen med henblik på at udarbejde udkast til lovregler med det formål at sikre, at ubenyttede bygninger ikke kan tages i besiddelse af uvedkommende.

I foråret 1988 blev det fra flere sider gjort gældende, at politiet ikke uden ejerens tilladelse kan fjerne BZ'ere fra ejendomme, der er besat. Justitsministeren har derfor udtrykt ønske om, at arbejdsgruppens redegørelse også vil give grundlag for en stillingtagen til, om politiet eventuelt i videre omfang end i dag bør have mulighed for at rydde en besat ejendom, uden at der foreligger en anmodning herom fra ejeren.

Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Konsulent Karsten Hagel-Sørensen,

Justitsministeriet (formand).

Fuldmægtig Inge Lise Enevoldsen,
Planstyrelsen.

Kontorchef Søren Kruse,
Boligstyrelsen.

Fuldmægtig, nu konstitueret underdirektør,
Jesper Vorstrup Rasmussen,
Justitsministeriet.

Kontorchef Birgitte Raaschou-Nielsen,
Boligstyrelsen.

Fuldmægtig Lars Ulrik Wandel,
Planstyrelsen.

Som sekretær for arbejdsgruppen blev udpeget fuldmægtig
Flemming Unmack, Justitsministeriet.

Kontorchef Birgitte Raaschou-Nielsen udtrådte af arbejds-
gruppen den 29. januar 1988 og blev afløst af fuldmægtig
Lis Fønnesbech-Wulff, Boligstyrelsen.

Flemming Unmack er fratrådt som sekretær den. 1. marts
1988. Under arbejdsgruppens afsluttende drøftelser har
fuldmægtig H. Gunst Andersen, Justitsministeriet, fungeret
som sekretær.

Arbejdsgruppen har indhentet oplysninger om antallet og
karakteren af husbesættelser fra Københavns politi og fra
politimestrene i Århus og Helsingør. Arbejdsgruppen har
endvidere indhentet oplysninger fra sanerings- og byforny-
elsesselskaberne.

Arbejdsgruppen har holdt 9 møder.

København i september 1988.

Inge Lise Enevoldsen

Søren Kruse

Lis Fonnesbech-Wulff

Jesper Vorstrup Rasmussen

Karsten Hagel-Sørensen

Lars Ulrik Wandel

/ H. Gunst Andersen

Kapitel 2.

Resumé.

Redegørelsen indeholder i kapitel 3 en oversigt over lovgivningen på planlovs-, byggelovs- og boliglovsområdet, dvs. de regler, hvis samvirke udvalget vurderer i kapitel 6 med henblik på at bedømme, om det kan give anledning til vanskeligheder i administrationen. De gennemgåede love tilsigter at fremme forskellige formål, der ikke nødvendigvis er umiddelbart forenelige. Efter byfornyelsesloven og den tidligere, men stadig vigtige, saneringslov, skal det tilstræbes at fjerne eller forbedre forældede, nedslidte og usunde boliger. Efter bygningsfredningsloven skal det sikres, at bygninger, der på grund af deres arkitektoniske eller kulturelle værdier bør bevares, sikres for eftertiden.

Byfornyelsesloven gør det muligt at kondemnere ejendomme, der er uegnede til deres formål, f.eks. beboelsesejendomme, der er sundhedsfarlige, og som er så slet vedligeholdte, at det ikke kan betale sig at sætte dem i stand. Efter loven er det muligt at påbyde en rømning af ejendommen, uden at det er fastlagt, hvad der så skal ske med den.

Arbejdsgruppen konstaterer, at Boligstyrelsen i oktober 1986 har aftalt en procedure med byfornyelsesselskaberne og Københavns Kommune, hvorefter sanerede ejendomme ikke tømmes for tidligt, så det undgås, at ejendomme kommer til at henligge tomme. I kapitlet beskrives også andre lovgivningsmæssige eller administrative foranstaltninger, der har fået virkning i 1987 og 1988, og som skal forbedre saneringsprocedurerne eller sikre, at ejendommene ikke

står tomme.

I kapitel 4 gennemgås reglerne om politiets mulighed for at rydde en besat ejendom, også selv om ejeren ikke har bedt om det. Det fremgår af gennemgangen, at politiet har en sådan beføjelse.

I kapitel 5 gennemgås de statistiske oplysninger, som arbejdsgruppen har indhentet fra Københavns, Århus og Helsingør politikredse om antallet af husbesættelser og deres varighed. Det fremgår heraf, at der for tiden er besat 4 ejendomme i København.

I kapitel 6 foretager arbejdsgruppen en vurdering af det indsamlede materiale. Arbejdsgruppen anbefaler, at bygge-loven ændres, så kommunalbestyrelsen på visse betingelser får mulighed for at påbyde afspærring af tomme ejendomme.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at problemet med tomme saneringsejendomme i væsentlig grad er et overgangsproblem dvs. et problem, der overvejende skyldes de procedurer med rømning i alt for god tid, der blev anvendt ved saneringer efter den tidligere saneringslov. Arbejdsgruppen konstaterer, at Boligstyrelsen i 1986 har søgt at forbedre administrationen omkring tømning og senere ombygning af de mange resterende saneringsejendomme ved en aftale med Københavns kommune og de to byfornyelsesselskaber. Man finder imidlertid, at der er behov for en udtrykkelig lovbestemmelse, der fastlægger en pligt for ejerne af saneringsejendomme m.v. til ved passende foranstaltninger at sikre, at ejendommene ikke får lov at stå tomme og tilgængelige for besættelse.

Arbejdsgruppen har gennemgået sagsforløbet vedrørende to af de ejendomme, der stadig er besat. Det fremgår heraf, at en myndighed i Københavns kommune har udstedt et nedrivningspåbud, hvorefter den myndighed, der skal udstede den formelle tilladelse til nedrivning, har undladt at træffe afgørelse.

Arbejdsgruppen finder, at en ejer af en ejendom herved bliver bragt i en urimelig situation, fordi undladelsen af at efterkomme et nedrivningspåbud principielt er strafbar. Men arbejdsgruppen finder også, at der foreligger en forkert anvendelse af beføjelsen til at meddele nedrivningstilladelse. Arbejdsgruppen foreslår, at der indføres en regel, hvorefter en kommunalbestyrelse får pligt til at give en nedrivningstilladelse inden 4 uger efter, at der er meddelt et nedrivningspåbud.

Arbejdsgruppen finder ikke grund til at ændre på byfornyelseslovens regel om, at en ejendom kan kondemneres, uden at der samtidig er skabt et plangrundlag for, hvad der så skal ske med ejendommen, der f.eks. herefter ikke må anvendes til beboelse. Arbejdsgruppen finder imidlertid med udgangspunkt i en sag, hvor Københavns Kommune i henved 9 år har undladt at udarbejde en lokalplan for en kondemneret ejendom, og hvor ejeren efter at have rømmet ejendommen ikke har kunnet få klarlagt, hvad der herefter lovligt kan ske med ejendommen, at der her foreligger en mangelfuld vejledning i forhold til forvaltningslovens krav herom. Arbejdsgruppen finder dog, at der efter gældende lovgivning havde været mulighed for at hindre besættelsen af ejendommen. Arbejdsgruppen finder i det hele taget, at der i byfornyelsesloven og kommuneplanloven er velegnede instrumenter til at hindre eller forebygge besættelser, hvis der er vilje til, at disse regler anvendes efter deres hensigt, og myndighederne i øvrigt kan samarbejde. En pligt til et sådant samarbejde følger for så vidt allerede af gældende ret, og arbejdsgruppen har ikke fundet det rimeligt at fastsætte sælige regler herom på dette område.

Med hensyn til politiets beføjelser til at rydde en besat ejendom finder Justitsministeriets repræsentanter i arbejdsgruppen ikke, at der er behov for lovændringer. Boligministeriets og Miljøministeriets repræsentanter i arbejdsgruppen har ikke fundet at burde tage stilling til dette spørgsmål.

I kapitel 7 er arbejdsgruppens forslag til lovændringer

samlet i et udkast til lovforslag med bemærkninger.

Byfornyelsesloven er optaget som bilag til betænkningen, ligesom der er medtaget et par yderligere bilag.

Kapitel 3.

Gældende ret på planlovs-, byggelovs- og boliglovsområdet.

3. Indledning.

Det problem, som arbejdsgruppen skal undersøge, er i første række de langvarige husbesættelser, der har fundet sted i de senere år. En gennemgang af disse besættelser, der omtales i kapitel 5, viser, at de besatte ejendomme har været af forskellig karakter. En del bygninger har været indrettet til erhvervsmæssige formål, f.eks. en fabrik, men de fleste har været beboelsesejendomme. Mange ejendomme har helt eller delvis været kondemnerede og enkelte har tillige været fredede eller bevaringsværdige. Flere af de besatte beboelsesejendomme har været omfattet af en saneringsplan.

De bestemmelser, der regulerer disse ejendommers anvendelse, herunder om en ejendom skal eller kan nedrives eller om den tværtimod skal bevares eller fredes, findes navnlig i byggeloven, kommuneplanloven, bygningsfredningsloven og lov om byfornyelse og boligforbedring. Byfornyelsesloven afløste saneringsloven, men kun med virkning for fremtiden. Ejendomme, der er omfattet af en saneringsplan, der er vedtaget i henhold til saneringsloven, skal fortsat behandles efter denne lovs regler. Saneringsloven er af særlig interesse i Københavns kommune, hvor der blev vedtaget så mange saneringsplaner, at kommunen endnu ikke er begyndt at anvende fremgangsmåderne i byfornyelsesloven.

De enkelte love varetager forskellige hensyn, og administrationen kan være henlagt til forskellige myndigheder. Arbejdsgruppen har på denne baggrund fundet, det nødvendigt

at give en kortfattet fremstilling af de forskellige regler og deres samvirke.

Fremstillingen er systematiseret således, at de overordnede regler i plan- og byggelovgivningen gennemgås, før der redegøres for byfornyelsesloven. På grund af byfornyelseslovens vigtighed er den optaget som bilag 1 til redegørelsen

3.1. Med hjemmel i planlovgivningen, dvs. lov om lands- og regionplanlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 735 af 21. december 1982, lov om regionplanlægning i hovedstadsområdet, jf. lovbekendtgørelse nr. 736 af 21. december 1982, og lov om kommuneplanlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, er der udarbejdet planer, som i vekslende omfang kan være bindende over for myndigheder og/eller borgere eller blot vejledende. Planerne har forskellig trinfølge. Øverst står regionplaner for hver amtskommune, kommuneplaner for de enkelte kommuner og nederst lokalplanerne for delområder inden for kommunen. Princippet er, at de trinlavere planer skal respektere de trindhøjere. Ved siden af regionplanerne udarbejdes der andre planer inden for særligt udvalgte områder (sektorplanlægning), jf. lov nr. 355 af 13. maj 1987 om ændring af forskellige miljø- og planlægningslove.

3.1.1. Efter § 7, stk. 1, nr. 12, i lov om lands- og regionplanlægning skal en regionplan indeholde retningslinier for byfornyelse i eksisterende bysamfund. Efter § 2, stk. 2, nr. 1, i lov om regionplanlægning i hovedstadsområdet skal en regionplan indeholde hovedretningslinier for byfornyelsen i de eksisterende bysamfund. Herudover indeholder begge love krav til regionplanen om retningslinier for forskellige former for arealanvendelse m.v., der også har betydning for bebyggelsernes placering m.v. Regionplaner skal godkendes af Miljøministeriet.

Den godkendte regionplan har efter § 15 i lov om lands- og regionplanlægning og § 10 i lov om regionplanlægning i hovedstadsområdet bindende virkning for amtsrådene, hoved-

stadsrådet og kommunalbestyrelserne, idet disse organers planlægningsvirksomhed ikke må stride mod regionplanlægningen. Derimod er den godkendte regionplan ikke umiddelbart bindende for borgerne, idet planens retningslinier først skal omdannes til mere detaljerede forskrifter i den kommunale lokalplanlægning. Regionplanen har dog betydning for konkrete afgørelser i forhold til borgerne, idet den giver en bindende ramme ved konkrete afgørelser, der træffes af amtsråd m.v. og kommunalbestyrelser, jf. § 15, stk. 2, i lov om lands- og regionplanlægning og § 10, stk. 2, i lov om regionplanlægning i hovedstadsområdet. Det fremgår heraf, at amtsrådene m.v. og kommunalbestyrelserne skal virke for regionplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

3.1.2. Kommuneplanloven indeholder forskellige former for bebyggelsesregulering. Efter det såkaldte emnekatalog i § 18, stk. 1, nr. 1-19, kan der fastsættes ret detaljerede krav til bebyggelsesforanstaltninger m.v. med lokalplansvirkning, jf. herom nedenfor. Disse forhold kan f.eks. vedrøre bebyggelsers omfang og udformning, sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse, anvendelse af de enkelte bygninger, bevaring af eksisterende bebyggelse, friholdelse af et område for ny bebyggelse, forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse m.v.

Herudover findes der i lovens kapitel 6 to slags almindelige bebyggelsesreguleringsbestemmelser. Den ene indeholder i sig selv bindende forskrifter i forhold til borgerne, jf. § 42 om bebyggelsesprocenter for forskellige former for bebyggelse og § 43 om bebyggelseshøjde. Den anden type bestemmelser består af regler, der ikke i sig selv indeholder en bindende forskrift i forhold til borgeren, men som giver kommunalbestyrelsen mulighed for at gribe ind ved konkrete forbud/påbud, jf. §§ 44 og 45 samt § 13, stk. 2 og 3. F.eks. kan kommunalbestyrelsen efter § 44, stk. 3, hvis en påbegyndt bebyggelse opgives eller udsættes i et længere tidsrum, og den opførte bebyggelse virker skæmmende i forhold til omgivelserne, påbyde grundens ejer at fjerne bebyggelsen eller bringe den i en sådan stand,

at den ikke længere virker skæmmende. Det samme gælder, hvis en bebyggelse, som er delvist nedrevet eller ødelagt, i et længere tidsrum henstår i en sådan tilstand, at den virker skæmmende i forhold til omgivelserne. Bestemmelsen finder anvendelse, uanset hvornår bebyggelsen er opført, jf. § 44, stk. 3.

Pligten til at udarbejde en kommuneplan trådte i kraft ved godkendelsen af en regionplan, der omfatter kommunen. Regionplanerne er nu alle godkendt, og de fleste kommuner har udarbejdet og vedtaget kommuneplaner. I enkelte kommuner, herunder København, er kommuneplanen endnu ikke vedtaget, og her er der efter kommuneplanlovens § 15, stk. 2, mulighed for, at miljøministeren kan godkende dispositionsplaner og anden planlægning tilvejebragt af kommunalbestyrelsen efter de tidligere gældende regler, som midlertidige rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

3.1.3. Kommuneplaners retsvirkning er, at kommunalbestyrelsen skal virke for planens gennemførelse på samme måde som ovenfor nævnt ved regionplaner, dvs. herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. Kommuneplanen har ligesom regionplanen ikke virkning umiddelbart i forhold til borgerne, men altså kun afledede virkninger. Kommuneplanlovens § 3 indeholder bestemmelser om, hvad der skal fastlægges i en kommuneplan, f.eks. udbygning af kommunens bysamfund samt, for delområdernes vedkommende, byfornyelse i eksisterende bysamfund. Kommuneplanen danner rammerne for kommunalbestyrelsens lokalplanlægning. En lokalplanlægning, der ligger inden for disse rammer, kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen. Hvis der under en lokalplanlægning opstår strid i forhold til kommuneplanen, må kommuneplanen ændres ved et tillæg, hvis man ønsker at søge lokalplanen gennemført.

3.1.4. Efter kommuneplanlovens § 16, stk. 1, har kommunalbestyrelsen som udgangspunkt ret til at udarbejde en lokalplan, men ved visse særlige foranstaltninger er der en pligt for kommunalbestyrelsen til at tilvejebringe en lokalplan. Dette gælder således efter § 16, stk. 3, hvis der

skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Hvis en ønsket foranstaltning som nævnt i § 16, stk. 3, er i overensstemmelse med kommuneplanen eller midlertidige rammer, der er godkendt efter § 15, stk. 2, har kommunen pligt til snarest at udarbejde forslag til lokalplan og fremme sagen mest muligt, jf. § 16, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 17 nedlægge et midlertidigt forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, der kan hindres ved en lokalplan, f.eks. forbud mod en ombygning eller nedrivning af en bebyggelse. Et sådant forbud er ofte indledningen til en lokalplanprocedure og kan have sin baggrund i en ansøgning om byggetilladelse. Forbudet kan højst være gældende 1 år, inden for hvilket lokalplanforslaget skal være offentliggjort. Offentliggørelsesproceduren fremgår af § 21. Efter lovens § 22 har offentliggørelsen den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, i almindelighed ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en sådan måde, at det skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Efter § 23 skal der i forbindelse med offentliggørelsen ske underretning af nærmere angivne ejere/brugere, foreninger og myndigheder.

Amtsråd m.v. skal påse, at lokalplanforslaget ikke strider mod landsplandirektiver, regionplan og kommuneplan. Efter udløbet af indsigelsesfristen (8 uger) kan lokalplanen vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen. I tilfælde af uenighed mellem amtsråd og kommunalbestyrelse indbringes spørgsmålet for miljøministeren. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og offentliggøres. Efter § 31 må der, efter at offentliggørelse er sket, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i § 47.

En lokalplan kan kun have virkning for fremtidige dispositioner og kan således ikke gribe ind i bestående lovlige

forhold og pålægge borgerne en pligt til at handle. En lokalplan har virkning som en generel erstatningsfri regulering, men kan særskilt være grundlag for ekspropriation.

Om kommunal overtagelse af fast ejendom fastsættes i § 33, stk. 1, at når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelse nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem den pågældende ejendoms afkastningsgrad og afkastningsgraden for tilsvarende ejendomme, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Medmindre der foreligger særlig hjemmel herfor, jf. f.eks. byggelovens §§ 7-9, kan en lokalplan ikke tilsidesætte anden lovgivning. Hvis en virksomhed således kræver tilladelse efter anden lovgivning, kan en lokalplan eller dispensation fra en lokalplan ikke fritage herfor. I øvrigt skal det efter § 19, stk. 2, angives i lokalplanen, om planens virkeliggørelse kræver tilladelser fra andre myndigheder.

3.2. Byggeloven finder efter § 2 anvendelse ved opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse, ombygninger og andre væsentlige forandringer i bebyggelse samt væsentlige ændringer i benyttelse af bebyggelse og nedrivninger af bebyggelse. Efter § 14 skal bebyggelse holdes i forsvarelig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Ejendommen skal endvidere holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Efter lovens § 16 må arbejder, der er omfattet af § 2, ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. En tilladelse bortfalder, hvis det arbejde, tilladelsen omfatter, ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato. Må det antages, at et projekt ikke kan færdiggøres inden 2 år efter dets påbegyndelse, kan tilladelsen begrænses til en del af projektet. Efter lovens § 16, stk. 2, kræves der ved ibrugtagning i almindelighed en ibrugtag-

ningstilladelse.

Efter § 16, stk. 3, kan der i bygningsreglementet fastsættes bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen ikke må meddele byggetilladelse, før der er meddelt nødvendige tilladelser efter anden lovgivning til det ansøgte. Bl.a. i bygningsreglement 1982 er der fastsat bestemmelser om, hvilken anden lovgivning der skal påses overholdt af kommunalbestyrelsen. Det drejer sig f.eks. om kommuneplanloven, by- og landzoneloven, miljøbeskyttelsesloven, naturfredningsloven, bygningsfredningsloven og vejloven.

Byggeloven finder efter § 2 anvendelse på nedrivning af bebyggelse. Nedrivning kræver efter bygningsreglementets kapitel 1.7. tilladelse. Herom udtales i vejledningen til bygningsreglementet:

"Bestemmelsen om, at der skal indhentes tilladelse til nedrivning af bebyggelse, har til formål at sikre, at kommunen bedre kan tilgodese de ordens- og sikkerhedsmæssige hensyn, der kan opstå i forbindelse med nedrivning af bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan således i den enkelte nedrivningstilladelse angive, hvorledes nedrivningen skal foregå med henblik på at sikre, at arbejdet sker på forsvarlig måde bl.a. således, at andenmands grund eller bygninger ikke lider skade eller således, at der ikke opstår fare for forbipasserende. Bestemmelsen er ikke en materiel regel i den forstand, at kommunen skal kunne modsætte sig nedrivning i situationer, hvor der ikke gør sig ordens- eller sikkerhedsmæssige hensyn gældende. Ønsker kommunen bygningen bevaret af andre grunde, må den have hjemmel i anden lovgivning for at kunne modsætte sig en nedrivning. Dette kan således være tilfældet, såfremt nedrivningen udløser lokalplanpligt efter kommuneplanlovens § 16, stk. 3, eller såfremt der efter bygningsfredningslovens § 11 skal indhentes tilladelse fra fredningsstyrelsen til nedrivning af fredet bygning."

3.3. I kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene findes der bestemmelser, der pålægger ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, pligt til, såfremt lejligheden bliver ledig, at sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. Loven gælder ikke i hele landet, idet en kommunalbestyrelse kan beslutte, at lovens bestemmelser ikke

skal finde anvendelse. For tiden gælder loven i ca. 180 kommuner, heraf de fleste af landets større kommuner.

En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren efter § 48, stk. 2, foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen, der efter § 48, stk. 3, efter udløbet af 6-ugers fristen kan anvise en lejlighedssøgende, som ejeren straks skal udleje boligen til. Kommunalbestyrelsen kan efter § 48, stk. 4, om fornødent lade den boligsøgende indsætte i besiddelsen af lejligheden ved fogdens hjælp. Der er efter § 48, stk. 5, mulighed for fristforlængelse, bl.a. hvis det godtgøres, at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning.

Ved boliger, der er udlejet, men ubeboede, kan kommunalbestyrelsen efter lovens § 49, stk. 1, over for lejeren ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold m.v. Såfremt ejeren ikke en måned efter, at han har fået meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, eventuelt ved boligrettens mellemkomst, har sørget for, at boligen påny er taget i brug til beboelse, kan kommunalbestyrelsen også her tvangsanvise en lejer. Arbejdsgruppen har ikke undersøgt, i hvilket omfang kommunerne har gjort brug af deres anvisningsret m.v.

I lovens § 46 er der i øvrigt en bestemmelse, hvorefter det uden kommunalbestyrelsens samtykke ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis, hvad enten det sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til anden anvendelse end beboelse.

3.4. Ved en lokalplan kan der efter kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 14, træffes bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, og dette kan ske uanset om bygningen er bevaringsværdig i bygningsfredningslovens forstand. Bygningsfredningsloven indeholder derimod særlige bestem-

melser om bevaring af landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi. Der skal ikke her foretages en gennemgang af bygningsfredningslovens system, men blot fremhæves enkelte forhold.

Bygningsfredningers retsvirkninger er beskrevet i lovens kapitel 3. En fredet bygning skal efter § 9 af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand. Arbejder ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra miljøministeren, jf. § 10, stk. 1. Projekter til bygningsarbejder skal af miljøministeren forelægges Det Særlige Bygningssyn, der er et fagligt rådgivende organ for Miljøministeriet. Nedrivning af en fredet bygning kræver ligeledes tilladelse af miljøministeren, jf. § 11, og kan kun ske, når Det Særlige Bygningssyn er enig deri, jf. § 23, stk. 2. Miljøministeren kan i særlige tilfælde ophæve en fredning efter lovens § 8, stk. 2. Hvis nedrivning nægtes, vil ejeren i lighed med det, der gælder i kommuneplanloven kunne kræve ejendommen overtaget af staten mod erstatning, jf. § 12, stk. 2. Det er dog en forudsætning for denne overtagelsespligt, at der kan konstateres et væsentligt misforhold mellem afkastningsgraden for denne ejendom og tilsvarende ejendomme, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud, eller hvis der er fastsat særlige bevaringsbestemmelser for ejendommen, jf. bl.a. § 15, stk. 1. Såfremt der ikke inden 3 måneder af miljøministeren er taget stilling til en ansøgning om tilladelse til foretagelse af byggearbejder efter § 10, stk. 1, (men ikke nedrivninger efter § 11) kan de af ansøgningen omfattede arbejder iværksættes, jf. § 10, stk. 4.

3.5. Lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987, der trådte i kraft den 1. januar 1983, (optaget som bilag 1) afløste lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, samt lov om boligtilsyn, jf. lovbekendtgørelse nr. 362 af 3. juli 1974. Loven indeholder dog nogle overgangsbestemmelser, hvorefter boligtilsynsloven og saneringsloven finder anvendelse på beslutninger truffet inden lovens ikrafttræden, jf. lovens § 90, stk. 2.

Saneringsloven finder, bortset fra visse bestemmelser, anvendelse vedrørende saneringsplaner, der er vedtaget inden 31. december 1984, og senere ændringer i eller tillæg til disse planer, jf. byfornyelseslovens § 90, stk. 4. Foruden regler om byfornyelse og boligforbedring indeholder loven om byfornyelse og boligforbedring som antydnet regler om boligtilsyn, jf. lovens kapitel VIII. Disse bestemmelser viderefører de materielle bestemmelser fra boligtilsynsloven, men indeholder bl.a. nye regler om anke til et særligt byfornyelsesnævn.

3.5.1. Saneringsloven, har fortsat en vis betydning særlig i Københavns kommune, hvor der blev vedtaget så mange saneringsplaner før 1. januar 1985, at byfornyelseslovens system faktisk endnu ikke har slået igennem. Loven har efter formålsbestemmelsen i § 1 til formål at fjerne eller forbedre utidssvarende og usunde boliger m.v., at fremme fornyelse af utidssvarende bydele, at bistå i forbindelse med genhusning af beboere samt at tilvejebringe det administrative og økonomiske grundlag for øget saneringsvirksomhed. Kommunalbestyrelsen har efter § 2 pligt til at udføre en langsigtet tilrettelæggelse og planlægning af saneringsvirksomheden og til stadighed at medvirke til gennemførelse af saneringer. En saneringsplan kan efter lovens § 9 enten vedtages af kommunalbestyrelsen eller af et godkendt saneringsselskab, jf. § 44. Saneringsplaner skal efter lovens § 9, stk. 2, godkendes af boligministeren.

Kommunalbestyrelsen skal efter lovens § 11, stk. 1, ved indsendelse af saneringsplanen til godkendelse redegøre for, hvorledes planen forholder sig til kommunens byplanmæssige dispositioner for det pågældende område. Såfremt der ikke foreligger en byplanvedtægt eller en lokalplan for områdets fremtidige bebyggelse og dens anvendelse, skal kommunalbestyrelsen samtidig forelægge boligministeren et forslag til en lokalplan, der indeholder sådanne bestemmelser.

Efter godkendelsen skal planen offentliggøres, og de be-

rørte ejere og lejere skal særskilt underrettes, jf. § 13, stk. 1. Saneringsplanen er herefter bindende for ejeren og indehavere af tinglige rettigheder over ejendommen ligesom en lokalplan, uanset hvornår rettighederne er stiftet, jf. § 13, stk. 2. Planen tinglyses på de berørte ejendomme. Efter § 17 kan der nedlægges forbud mod, at der på en ejendom, som er eller må antages at blive omfattet af en plan, opføres ny bebyggelse, foretages om- og tilbygninger, eller i øvrigt træffes foranstaltninger, som må antages at ville komme i strid med planen. Forbudet tinglyses på ejendommen.

I saneringsplanen fastsættes bl.a. bestemmelser om, hvorvidt bebyggelse skal nedrives, ombygges, forbedres eller istandsættes til gennemførelse af planen, jf. § 8, stk. 1. Saneringsplanen giver kommunalbestyrelsen grundlag for at meddele de berørte ejere af ejendommene påbud om iværksættelse af foranstaltninger til virkeliggørelse af saneringsplanen. Endvidere vil kommunalbestyrelsen til gennemførelse af saneringsplanen i fornødent omfang kunne foretage ekspropriation og servitutpålæg, jf. i det hele §§ 20, 21 og 22.

3.5.2. Ved lov om byfornyelse og boligforbedring skete der en omlægning af proceduren i forbindelse med saneringsplaner. Som nævnt blev der indført byfornyelsesnævn, og herudover blev kommunalbestyrelserne kompetente til at træffe beslutning om byfornyelse. Saneringsselskaberne (nu byfornylsesselskaber) har herefter kun til formål at bistå kommunalbestyrelserne og ejerne med at forberede, tilrettelægge og gennemføre byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, jf. lovens kapitel V. Byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger skal endvidere ikke længere godkendes af Boligministeriet. Kommunalbestyrelsen har det endelige ansvar for byfornyelsen.

Forinden eller samtidig med, at kommunalbestyrelsen træffer beslutning om byfornyelse, skal der efter lovens § 6 foreligge det fornødne plangrundlag efter lov om kommuneplanlægning. Det fornødne plangrundlag vil i almindelighed

være en lokalplan. Reglerne i loven om offentliggørelse af forslag til byfornyelsesbeslutninger og kommunalbestyrelsens mulighed for at foretage ændringer svarer i det væsentlige til reglerne om lokalplaner, jf. lovens § 12 om rådighedsbegrænsninger. Endvidere kan nævnes kommunens overtagelse af ejendommen på begæring eller ved ekspropriation, hvis det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over ejendommen af hensyn til byfornyelsesbeslutningens gennemførelse, jf. §§ 11 og 14. Hvis en ejer undlader at indsende et projekt efter opfordring fra kommunalbestyrelsen inden en passende frist, kan kommunalbestyrelsen påbyde visse minimumsforanstaltninger gennemført, der omfatter tidssvarende opvarmning, afhjælpning af sundheds- og brandfare samt foranstaltninger af betydning for områdets eller bygningens forbedring, jf. § 20 sammenholdt med § 19. Det samme gælder, hvis et flertal af lejere har protesteret mod ejerens projekt.

I de tilfælde, hvor en lejlighed m.v. skal rømmes efter bl.a. en saneringsplan eller byfornyelsesbeslutning, kan opsigelse tidligst ske 6 måneder, før rømningen påregnes iværksat, og opsigelse kan ske med 3 måneders varsel uanset modstående aftale. Er der fare for beboerne, kan opsigelsesvarslet være kortere end 3 måneder, jf. § 36, stk. 1 og 4. Foretager udlejeren udlejning efter at være blevet bekendt med, at lejligheden skal rømmes efter § 36, har lejeren normalt ikke ret til erstatningsbolig, og lejeren vil altså kunne opsiges med 1 måneds varsel, jf. § 39 som ændret ved lov nr. 377 af 10. juni 1987. Endvidere vil kommunalbestyrelsen, såfremt lejligheder bliver ledige inden rømningstidspunktet, jf. § 42, stk. 6, kunne bestemme, at lejemålet overtages af kommunen eller den sanerende.

3.5.3. Beslutning om boligforbedringer efter lovens kapitel III kan træffes i områder, hvor der ikke er behov for byfornyelse, og kan vedrøre utidssvarende ejendomme med beboelse, som kommunalbestyrelsen påregner bevaret. Det er normalt ikke nødvendigt, at der gennemføres en ny lokalplan for et område, hvor der alene skal ske forbedringer af boligbebyggelsen. Reglerne om byfornyelse finder i vidt

omfang anvendelse ved beslutninger om boligforbedringer, jf. lovens § 33.

3.5.4. Reglerne om boligtilsyn findes som nævnt i lovens kapitel VIII, der bærer overskriften "kondemnering m.v. af sundheds- eller brandfarlige boliger og opholdsrum". Boligtilsynet er henlagt til kommunalbestyrelsen, der dog kan nedsætte en boligkommission til at udøve tilsynet. Bestemmelserne giver kommunalbestyrelsen mulighed for at gribe ind over for en benyttelse af ejendomme, der kan være forbundet med sundhedsfare eller brandfare. Kommunalbestyrelsen kan herved påbyde afhjælpning af faren, jf. § 72, eller foretage kondemnering, jf. § 73, dvs. nedlægge forbud mod, at en ejendom eller en del af en ejendom benyttes til beboelse eller ophold for mennesker. Foranstaltninger af denne karakter kræver ikke noget plangrundlag i form af lokalplaner m.v., jf. lovens § 6.

I forbindelse med forbudet fastsætter kommunalbestyrelsen en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger og opholdsrum. Denne frist må efter § 73, stk. 2, ikke overstige 6 måneder, når der skønnes at være nærliggende fare ved fortsat benyttelse, og må i øvrigt ikke overstige 6 år. Et forbud kan dog begrænses, således at de nuværende beboere kan fortsætte den hidtidige benyttelse i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold. Dette kan særlig være tilfældet, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bebyggelse eller den eneste brugsenhed i bebyggelsen.

Samtidig med eller efter, at der er sket kondemnering, kan kommunalbestyrelsen efter § 74, stk. 1, give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes. Endvidere kan kommunalbestyrelsen efter § 74, stk. 2, give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygninger nedrive og grunden ryddelig gøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse, f.eks. til erhvervsformål, af det kondemnerede er lovlig eller ikke kan forhindres

efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbudets ikrafttræden ikke har ladet det kondemnerede overgå til anden anvendelse.

Efter § 75 kan ejeren søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen. Der skal i forbudsskrivelsen til ejeren være fastsat en frist herfor. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kan kun i særlige tilfælde overstige 1 år. Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, meddeler den en frist, der ikke må være kortere end 2 måneder, inden for hvilken forslaget skal være gennemført. Godkendelse skal bl.a. nægtes, hvis forslaget skønnes at ville stride mod en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning.

Efter § 75 a, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen endvidere, såfremt en ejendoms benyttelse skønnes at være forbundet med sundheds- eller brandfare, nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbudet kan nedlægges for indtil 2 år og bortfalder i tilfælde af påbud efter § 72 eller forbud efter § 73, eller såfremt kommunalbestyrelsen underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe afgørelse efter kapitel VIII. Efter § 75 a, stk. 2, må der, når der er meddelt nedrivningspåbud, ikke inden nedrivningen retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse dertil, eller der foreligger et godkendt forbedringsforslag efter § 75. § 75 a, stk. 1 og 2, har til hensigt at modvirke, at kondemnabile forhold stabiliseres.

3.5.5. Midlertidige boliger til unge.

Byforbyelseslovens kapitel VIII a, der blev indsat ved lov nr. 377 af 10. juni 1987, indeholder bestemmelser om oprettelse af en særlig fond, der som led i en forsøgsordning skal tilvejebringe midlertidige boliger for unge ved køb, lån eller leje af beboelsesejendomme. Hvis ejendommen er kondemneret efter lovens § 73 og ubeboet, kan fonden

efter § 76 c, stk. 3, fremsætte forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen, i givet fald med ejerens tiltrædelse. Kommunalbestyrelsen kan efter bestemmelsen godkende forslaget, såfremt sundheds- og brandfare kan afhjælpes i et sådant omfang, at den midlertidige benyttelse som boliger for unge er forsvarlig. Fondens midler består dels af statstilskud, dels af de frivillige bidrag, som fonden skal søge fremskaffet, jf. lovens § 76 b. Efter § 76 d sker der ved aftale om benyttelse en række fravigelser af lejelovens regler, herunder reglerne om lejefastsættelse, gennemførelse af forbedringer, beboerrepræsentation og tilbudspligt. Endvidere finder boligreguleringsloven ikke anvendelse i disse brugsforhold, og beboerne har ikke ret til erstatningsbolig efter byfornyelseslovens kapitel IV.

I medfør af § 76 e har Boligstyrelsen udstedt bekendtgørelse nr. 682 af 29. oktober 1987 om forsøg vedrørende midlertidige boliger til unge. Det fremgår af bekendtgørelsens § 3, at fonden i forbindelse med aftalernes indgåelse skal gøre den boligsøgende bekendt med, for hvilken periode den midlertidige benyttelse er godkendt af kommunalbestyrelsen. Aftalen skal indeholde vilkår, der sikrer, at boligerne kan rømmes ved periodens udløb. Endvidere indeholder bekendtgørelsen regler om fastsættelse af benyttelsesafgiften og om opsigelse. Spørgsmål herom kan indbringes for fondens bestyrelse og ikke for anden administrativ myndighed. Bekendtgørelsen er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

3.6. Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger, jf. lovebekendtgørelse nr. 228 af 26. maj 1977, kan betragtes som et supplement til bestemmelserne om boligtilsyn i den dagældende boligtilsynslov og bestemmelserne i kapitel VIII i den nuværende byfornyelseslov. Lovens system, herunder procedurereglerne, er dog anderledes, da baggrunden for loven var et ønske om en øjeblikkelig indsats i de ældre/dårligste beboelsesejendomme for at undgå tilsvarende brandkatastrofer som i København i midten 1970-erne. Loven omfatter bygninger med mere end 2 etager, som benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, dog ikke en- eller

tofamilieshuse, uanset om de indeholder mere end 2 etager, jf. lovens § 1. Efter loven sondres der mellem tre forskellige kategorier af bygninger. I store træk drejer det sig om 1) bygninger opført før år 1900, som ikke kan forventes nedrevet m.v. inden 1. marts 1982, 2) bygninger, der kan forventes nedrevet m.v. inden denne frist, og 3) alle andre bygninger omfattet af loven.

For de bygninger, der er nævnt i gruppe 1, havde ejeren pligt til inden 1. april 1978 at iværksætte de foranstaltninger, der kræves efter loven eller efter regler fastsat efter loven, jf. § 2, stk. 2. Forinden skulle ejeren foretage særlig indberetning til kommunalbestyrelsen om de påtænkte foranstaltninger m.v. Ved gruppe 2-bygninger afhænger brandsikringspligten af en særlig konkret afgørelse. For gruppe 3-bygningers vedkommende har ejeren den generelle pligt efter § 2 til at brandsikre, men der skal ikke foretages særlig indberetning. Kommunalbestyrelsen kan efter brandsikringslovens § 4 træffe beslutning om gennemførelse af brandsikringsforanstaltninger for ejendomme opført efter år 1900. Loven har, i det omfang de krævede arbejder er gennemført, ikke længere den store betydning.

3.7. De enkelte loves bestemmelser om håndhævelse af lovens regler var tidligere indbyrdes meget forskellige. Ved lov nr. 193 af 9. maj 1984 og lov nr. 250 af 23. maj 1984 blev der i byggelovgivningen og miljølovgivningen indført mere ensartede regler, der tilsigtede en mere effektiv håndhævelse af byggelovgivningens og miljølovgivningens bestemmelser. Baggrunden for disse love var betænkning nr. 981 fra 1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen, der blev afgivet af et udvalg nedsat af bolig- og miljøministeren.

3.7.1. Ved de nævnte lovændringer blev kommunalbestyrelsens pligt til i sagsbehandlingen at påse overholdelsen af love og regler fastsat i medfør af lov fastslået. Kommunalbestyrelsen skal endvidere påse, at påbud og vilkår fastsat i tilladelser overholdes, jf. byggelovens § 16 A, stk. 1 og 2, samt inden for planlovgivningen eksempelvis

kommuneplanlovens § 46, stk. 1 og 2, samt bygningsfredningslovens § 32 a, stk. 1 og 2. Kommuneplanlovens § 46, stk. 1, nævner i øvrigt udtrykkeligt, at kommunalbestyrelsen skal påse bestemmelser i lokalplaner. Kommunalbestyrelsens tilsynspligt beroede tidligere på almindelige forvaltningsretlige regler.

Der er nu endvidere sket lovfæstelse af kommunalbestyrelsens pligt til, når den bliver opmærksom på ulovligt forhold, at søge forholdene lovliggjort, jf. byggelovens § 16 A, stk. 3, og kommuneplanlovens § 46, stk. 3. Der kan både være tale om retlig eller fysisk lovliggørelse. Retlig lovliggørelse vil f.eks. kunne bestå i meddelelse af en tilladelse, mens fysisk lovliggørelse f.eks. kan bestå i krav om nedrivning af en bebyggelse. På baggrund af den nævnte betænkning er der endelig skabt mulighed for i bygge- og miljølovgivningen på ejerens bekostning at lade lovliggørelsespåbud tinglyse på ejendommen, jf. byggelovens § 16 A, stk. 5, og kommuneplanlovens § 54, stk. 2.

3.7.2. Bygge- og miljølovgivningen indeholder herudover regler om pligt for den til enhver tid værende ejer af en ejendom til at berigtige ulovlige forhold, samt regler om, at hvis ejeren/brugeren ikke efterkommer et påbud fra kommunalbestyrelsen om at berigtige det ulovlige forhold, kan det ved dom pålægges ejeren m.v. at berigtige forholdet inden en fastsat frist under anvendelse af tvangsbøder.

Hvis et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes, og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbudet efterkommes, kan kommunalbestyrelsen efter disse regler foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens bekostning, dvs. foretage en selvhjælpshandling. Der kan i det hele henvises til byggelovens § 17, stk. 1-3, kommuneplanlovens § 54, stk. 1, 3 og 4, og bygningsfredningslovens § 33, stk. 1-3. Såfremt der rejses straffesag, indeholder retsplejelovens § 997, stk. 3, hjemmel for pålæggelse af tvangsbøder. I tilfælde, hvor loven ikke som de nævnte bestemmelser indeholder mulighed for selvhjælpshandlinger,

og hvor tvangsbøder ikke fører til lovliggørelse, vil fogedretten efter retsplejelovens § 532, stk. 1, kunne tilslade, at arbejdet udføres af andre og udlæg foretages for det medgåede beløb.

De nævnte kategorier af bestemmelser i særlovgivningen forudsætter domstolenes medvirken. I nogle af de gennemgåede love er der derudover særlig hjemmel for såkaldte administrative selvhjælpshandlinger. Se f.eks. byggelovens § 18, stk. 1 og 2, hvorefter kommunalbestyrelsen i tilfælde af fare for ejendommens beboere eller andre som følge af mangler ved en ejendom kan kræve, at bebyggelsen m.v. i nødvendigt omfang afspærres og rømmes. Hvis påbuddet ikke efterkommes inden en fastsat frist, kan kommunalbestyrelsen straks lade de pågældende arbejder udføre på ejerens bekostning. En tilsvarende bestemmelse findes i bygningsfredningslovens § 33, stk. 4.

Efter saneringslovens § 21, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen påbyde iværksættelse af foranstaltninger i henhold til saneringsplanen, og hvis påbudet ikke efterkommes inden fristens udløb, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltninger udføre for ejerens regning. Tilsvarende bestemmelse findes i byfornyelseslovens § 22, stk. 2, og efter byfornyelseslovens § 74, stk. 5, kan påbud om nedrivning gennemføres ved en administrativ selvhjælpshandling.

De administrative selvhjælpshandlinger er normalt betinget af et forudgående påbud. Dog er der undertiden i lovgivningen hjemmel for i særlige akutte faresituationer at foretage selvhjælpshandlinger uden forudgående påbud, men dette vil også i et vist omfang kunne finde sted uden særlig hjemmel ud fra nødretsbetragtninger.

3.8. Af stor betydning for varigheden af sagsbehandlingen inden for bygge- og miljølovgivningen er spørgsmålet om klagemuligheder og behandling af klagesager, herunder spørgsmålet om afgrænsningen af klageberettigede, frister for klage, klagens opsættende virkning, klageinstansens organisation og sagsbehandlingstid m.v. Miljø- og bygge-

lovgivningen frembyder i disse henseender et temmelig broget billede. Udgangspunktet er, at kommunalbestyrelsens afgørelser på grund af det kommunale selvstyre ikke uden særlig hjemmel kan påklages til vedkommende minister, men bortset fra kommunalbestyrelsens skønsmæssige afgørelser kan indbringes for domstolene.

3.8.1. Efter kommuneplanlovens § 48, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens afgørelser efter loven påklages til miljøministeren, for så vidt angår retlige spørgsmål. Andre afgørelser kan efter bestemmelsen ikke påklages, bortset fra ekspropriationsbeslutninger og påbud om bl.a. fjernelse af skæmmende bebyggelse, jf. § 34, stk. 4, og § 44, stk. 6. Af typiske retsspørgsmål kan nævnes spørgsmålet om overholdelse af procedurereglerne og spørgsmålet om, hvorvidt et bestemt emne kan optages i en kommuneplan eller lokalplan efter lovens §§ 3 og 18. Endvidere kan nævnes spørgsmålet om dispensationskompetence, spørgsmål om lokalplanpligt samt spørgsmålet, om en foranstaltning er i strid med de umiddelbart anvendelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, jf. lovens § 47, § 16, stk. 3, og eksempelvis § 40. Det administrative skøn kan således ikke efterprøves af miljøministeren.

Der gælder ingen almindelig klagefrist, og det må derfor i overensstemmelse med den almindelige forvaltningsret antages, at klageretten bortfalder, hvis den pågældende lader en urimelig lang tid hengå, uden at der indgives klage. Det antages i almindelighed i forvaltningsretten, at administrativ klage ikke har opsættende virkning. På baggrund af en anbefaling i betænkning nr. 981/1983 er der i lovens § 48, stk. 3, indføjet en hjemmel for ministeren til at tillægge klage over meddelte tilladelser opsættende virkning, ligesom ministeren, hvis et bygge- eller anlægsarbejde er påbegyndt, kan meddele et standsningspåbud.

Kommuneplanloven angiver ikke kredsen af klageberettigede, hvorfor det almindelige forvaltningsretlige princip om, at enhver, der har en individuel, væsentlig interesse i ændringen af afgørelsen, er klageberettiget. § 49 indeholder

bl.a. bestemmelser om en 6-måneders frist for indbringelse af afgørelser for domstolene og om muligheden for civilt søgsmål mod private, f.eks. ved overtrædelse af bestemmelser i en lokalplan. Der er ikke noget krav om udtømmende administrativ rekurs. Miljøministeren har delegeret sin kompetence i klagesager til Planstyrelsen, hvis afgørelser ikke kan indbringes for ministeren, jf. lovens § 52, jf. § 21, stk. 1, i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 897 af 15. december 1986.

3.8.2. Efter byggelovens § 23 kan kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende spørgsmål om forståelse af loven eller en i medfør heraf fastsat bestemmelse påklages til amtsrådet, i København og Frederiksberg kommuner til boligministeren. Amtsrådets afgørelse kan påklages til boligministeren. Kommunalbestyrelsen og amtsrådets øvrige afgørelser, dvs. skønsmæssige afgørelser, kan efter stk. 3 ikke påklages til anden administrativ myndighed, ligesom det udtrykkeligt er nævnt, at afgørelser om iværksættelse af særlige foranstaltninger ved udgravningsarbejde m.v. og meddelelse om standsningspåbud i almindelighed ikke kan påklages, jf. §§ 12, stk. 7, og 16 A, stk. 4. Der er dog i § 23, stk. 1, 2. pkt., mulighed for at påklage skønsmæssige afgørelser, hvis de er principielle eller af videregående betydning for klageren. Det antages i øvrigt, at klagebestemmelsen i byggeloven og kommuneplanloven svarer til hinanden i forholdet mellem skøn og retsanvendelse til trods for de forskellige udtryk, der er benyttet. At der er to instanser inden for byggelovens område er historisk bestemt, og for tiden overvejes en forenkling. Kredsen af klageberettigede er ikke angivet og svarer derfor til fastlæggelsen i den almindelige forvaltningsret. Klagefri-
sten er efter § 24, når ikke andet er bestemt, 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende. Efter lovens § 24, stk. 3, har klager over et meddelt påbud ikke opsættende virkning, medmindre klageinstansen bestemmer andet. Ligesom kommuneplanloven indesholder byggeloven ikke noget krav om udtømmende administrativ rekurs. Boligministeren har delegeret sin kompetence i klagesager til Byggestyrelsen, hvis afgørelser ikke kan indbringes for mi-

nisteren, jf. lovens § 31 B, jf. §§ 14 og 22 i Boligministeriets bekendtgørelse nr. 3 af 9. januar 1984.

3.8.3. Inden for bygningsfredningsloven har miljøministeren delegeret sine opgaver til Planstyrelsen. Styrelsens afgørelser, herunder afgørelser om nedrivning, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Derimod kan afgørelser om gennemførelse af ophævelse af en bygningsfredning indbringes for miljøministeren, jf. lovens § 24 og Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 897 af 15. december 1986.

3.8.4. Efter saneringslovens § 16 kan ekspropriationsbeslutninger påklages til boligministeren inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Forbud mod iværksættelse af foranstaltninger på ejendomme, der er eller kan blive omfattet af en saneringsplan, kan påklages til boligministeren inden 4 uger, jf. lovens § 17. Efter § 24 kan kommunalbestyrelsens påbud om udførelse af arbejder i overensstemmelse med saneringsplanen af ejeren påklages til boligministeren inden 6 uger efter beslutningens meddelelse. Der er ikke særlige bestemmelser om mulighed for at tillægge klage opsættende virkning. Vedrørende § 24 bliver der alene for klageinstansen at tage stilling til, om påbud har hjemmel i saneringsplanen. Hensigtsmæssigheden af planens indhold kan der kun tages stilling til i forbindelse med godkendelse af planen. § 65 indeholder en delegationsbestemmelse. I medfør af bekendtgørelse nr. 3 af 9. januar 1984 er Boligstyrelsen herefter klageinstans, og styrelsens afgørelser kan ikke indbringes for ministeren.

3.8.5. Efter byfornyelseslovens §§ 24 og 33, stk. 5, er byfornyelsesnævnene klageinstans vedrørende byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger og vedrørende de afgørelser, kommunalbestyrelsen træffer i forbindelse med gennemførelsen af foranstaltninger, der kan udføres af ejendommens ejer. En klage kan omfatte både retsspørgsmål og skønsspørgsmål. Klageberettigede er efter loven ejendommens ejer eller mindst 1/4 af ejendommens lejere. Klage-

fristen er efter § 80, stk. 1, 6 uger fra afgørelsens meddelelse. Indbringelsen har efter § 80, stk. 2, ikke opsættende virkning, medmindre nævnet efter begæring af klageren eller kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse herom. Nævnets afgørelser skal træffes inden visse frister efter modtagelse af høringssvar, jf. lovens § 83, stk. 1. Nævnets afgørelser kan efter § 84 inden 4 uger indbringes for boligretten, og indbringelsen for boligretten har ikke opsættende virkning, medmindre retten bestemmer andet.

Ekspropriationsbeslutning kan af ejeren indbringes for boligministeren inden 4 uger, efter at beslutning er meddelt. Ministerens beføjelser er også på dette punkt delegeret til Boligstyrelsen i medfør af bekendtgørelse nr. 3 af 9. januar 1984, jf. lovens § 89.

Fælles for Miljøministeriets og Boligministeriets delegationsbekendtgørelser er i øvrigt, at ministeren kan bestemme, at de beføjelser, der i henhold til bekendtgørelserne tilkommer styrelserne, udøves af ministeren, og at ministeren kan give styrelserne instruktioner vedrørende udøvelsen af de tildelte beføjelser.

3.8.6. Efter brandsikringslovens § 17 kan kommunalbestyrelsens beslutninger ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

3.9. Nyere administrative ændringer i gennemførelsen af saneringsplaner.

En række af de ejendomme, der har været besat, jf. kapitel 5, er eller har været i saneringsselskabernes eje som såkaldte "råde-over ejendomme". Grundlaget for saneringsselskabernes ejendomsret kan være et frivilligt salg eller en ekspropriation i henhold til saneringsloven. I modsætning hertil står de såkaldte "påbudsejendomme", hvor ejendommen saneres efter påbud til den private ejer. Karakteristisk ved "råde-over ejendomme" er, at de skal ombygges væsentligt mere end "påbudsejendomme". Den administrative behandling af "råde-over ejendomme" skete indtil januar 1988

i princippet i 2 faser. Første fase af behandlingen var Boligstyrelsens godkendelse af selve saneringsplanen. Der blev her taget stilling til, om det var nødvendigt, at der rådes over ejendommen, og der foretoges en foreløbig vurdering af omfanget af de arbejder, der var indeholdt i saneringsplanen for den pågældende ejendom. Boligstyrelsen meddelte ikke i denne forbindelse endeligt tilsagn om støtte til dækning af omkostningerne ved ombygningen. Anden fase omfattede Boligstyrelsens godkendelse af selve projektforslaget vedrørende ombygning af den enkelte ejendom. Behandlingen var her noget mere detaljeret også vedrørende den økonomiske vurdering af projektet, herunder spørgsmålet om meddelelse af tilsagn om økonomisk støtte til gennemførelse af projektet.

I begge faser skete sagsbehandlingen i Boligstyrelsen på grundlag af kommunalbestyrelsens indstillinger. Det viste sig imidlertid, at det af saneringsselskaberne fremsendte projektmateriale ofte ikke var tilstrækkeligt fyldestgørende, og at udgifterne til ombygningen ikke kunne holdes inden for den fastsatte beløbsramme. Efter at ombygningen af ejendommen var foretaget, skulle Boligstyrelsen godkende salgsvilkårene for ejendommen, og kommunalbestyrelsen skulle godkende regnskabet for den enkelte ombygning. Saneringsproceduren var således forholdsvis kompliceret og tidskrævende.

Endvidere havde de to saneringsselskaber (Byfornyelsesselskabet København og Sanerings- og Byfornyelsesselskabet af 1970) ved deres erhvervelse af ejendomme tidligere ret hurtigt tømt ejendommene for lejere, hvilket havde medført, at der i efteråret 1986 i ejendomme tilhørende de to saneringsselskaber i København henstod ca. 280 tomme lejligheder.

På den baggrund drøftede Boligstyrelsen og Byfornyelsesselskabet København i juni 1986 en strammere procedure for administrationen af det pågældende selskabs saneringer. Det aftaltes herefter på et møde i oktober 1986 med Boligstyrelsen, Københavns kommune og de 2 saneringsselskaber,

at ombygningsprojekter forinden fremsendelse til godkendelse hos myndighederne påny ville blive gennemgået i selskabet og udarbejdet på en mere sammenlignelig og fyldestgørende måde. Endvidere aftaltes det, at selskaberne etablerede et dagligt tilsyn med selskabernes ejendomme for bl.a. at forebygge hærverk, besættelser og lignende. Endelig aftaltes det, at selskaberne i videst mulig udstrækning skulle søge at bevare beboerne i ejendommene og dermed udsætte genhusningen længst muligt for at forebygge driftstab, hærverk og besættelser, ligesom selskaberne så vidt muligt skulle søge at udleje ledige lejligheder midlertidigt. Boligstyrelsen tilkendegav, at man ved førstkommande lovændring ville ændre opsigelsesvarslet ved midlertidige lejemaal fra 3 til 1 måned. Denne ændring blev vedtaget i juni 1987, jf. pkt. 3.5.2. Desuden ville Boligstyrelsen arbejde videre med en øget uddelegering af beføjelser til kommunerne inden for gældende bestemmelser, jf. nedenfor. Antallet af tomme lejligheder i de to byfornyelsesselskabers ejendomme er tilsammen ca. 190 i foråret 1988. Der er tale om lejligheder, der enten står umiddelbart for at skulle sættes i stand, eller er i en sådan tilstand, at udlejning er udelukket,,

I forbindelse med, at byfornyelsesloven trådte i kraft den 1. januar 1983, udstedte Boligstyrelsen et cirkulære den 23. marts 1983 om forenkling af administrationen af offentlig støtte til "påbudsarbejder" bestemt i en saneringsplan. Cirkulæret indebar bl.a. en øget decentralisering. Ved Boligstyrelsens cirkulære af 15. december 1987 om forenkling af administrationen af saneringsloven blev decentraliseringen videreført til også at omfatte "rådeover ejendomme". De konkrete ombygningsprojekter skal herefter som altovervejende hovedregel ikke længere behandles i Boligstyrelsen, men alene i kommunen. Baggrunden for decentraliseringen var bl.a. et ønske om at give den sanerende et bedre grundlag for bedømmelsen af, hvornår de nødvendige godkendelser vil kunne foreligge, hvilket indebærer mulighed for en bedre tilrettelæggelse af ejendommens rømning.

Kapitel 4.

Politiets mulighed for at rydde besatte ejendomme.

4. Indledning.

Som nævnt i kapitel 1, har justitsministeren udtrykt ønske om, at arbejdsgruppens redegørelse vil give grundlag for en stillingtagen til, om politiet eventuelt i videre omfang end i dag bør have mulighed for at rydde en besat ejendom, uden at der foreligger en anmodning herom fra ejeren.

Til brug herfor har Justitsministeriets repræsentanter i arbejdsgruppen udarbejdet dette kapitel om politiets mulighed for efter gældende ret at rydde besatte ejendomme.

4.1. Strafferetlig vurdering af husbesættelser.

Når en gruppe personer besætter en i øvrigt ubeboet, men ikke frit tilgængelig bygning, og dette ikke sker i forståelse med ejeren, vil der som udgangspunkt være tale om en strafbar overtrædelse af straffelovens § 264, stk. 1, nr. 1, om husfredskrænkelser. Herefter straffes med bøde eller hæfte eller fængsel indtil 6 måneder den, som uberettiget skaffer sig adgang til fremmed hus eller andet ikke frit tilgængeligt sted.

Bestemmelsen om husfredskrænkelser findes i straffelovens kapitel om freds- og æreskrænkelser. Efter bestemmelsen i straffelovens § 275, stk. 1, er forbrydelserne i dette kapitel som hovedregel undergivet privat påtale, hvilket medfører, at den forurettede selv skal indbringe og føre sagen for retten.

Overtrædelse af straffelovens § 264 er imidlertid i medfør af lovens § 275, stk. 2, jf. stk. 1, undergivet betinget offentlig påtale, således at offentlig påtale kan ske, når den forurettede anmoder herom. Statsadvokaten har i så fald påtalekompetencen efter retsplejelovens § 720.

Krænkelsen af den private ejendomsret er ved en husbesættelse ofte mere iøjnefaldende end krænkelse af husejerens personlige fred. Alligevel har man traditionelt ikke betragtet husbesættelser som "brugstyverier", jf. straffelovens § 293, stk. 1. Efter denne bestemmelse straffes med bøde, hæfte eller fængsel indtil 1 år den, som uberettiget bruger en ting, der tilhører en anden. Udtrykket "en ting" kunne lede til den opfattelse, at § 293 alene vedrører løsørengenstande, men efter forarbejderne til straffeloven omfatter § 293 også fast ejendom. I Straffelovskommissionens betænkning af 9. november 1917, sp. 385, sammenholdt med sp. 383, er det således nævnt, at ordet ting omfatter såvel løsøre som fast ejendom. § 293 er undergivet offentlig påtale i medfør af retsplejelovens § 721, stk. 1, nr. 2. Påtalekompetencen er henlagt til politimesteren, der kan rejse tiltale uden at anmodning fra ejeren er nødvendig.

Anvendelsen af såvel bestemmelsen om husfredskrænkelse som bestemmelsen om brugstyveri er betinget af, at der foreligger en uberettiget benyttelse. Anvendelsen kan derfor give anledning til tvivl i de tilfælde, hvor ejeren udtrykkeligt ikke ønsker besætterne fjernet eller på anden måde kan siges at have accepteret brugsforholdet. Det er i sådanne tilfælde alene muligt for politiet at rydde ejendommen, hvis beboerne foretager andre kriminelle handlinger, der kan begrunde en anholdelse.

4.2. Offentlig påtale.

Betragtes husbesættelsen som brugstyveri, eller foreligger der i øvrigt en lovovertrædelse, der er undergivet offentlig påtale, kan politiet anholde de pågældende personer

efter bestemmelsen i retsplejelovens § 755, stk. 1, der har følgende ordlyd:

"§ 755. Politiet kan anholde en person,, der med rimelig grund mistænkes for et strafbart forhold, der er undergivet offentlig påtale, såfremt anholdelse må anses for påkrævet for at hindre yderligere strafbart forhold, for at sikre hans foreløbige tilstedeværelse eller for at hindre hans samkvem med andre."

En samlet anholdelse af personer, der har besat en ejendom, vil normalt forudsætte, at politiet skaffer sig adgang til denne. Det må antages, at der da i almindelighed vil være tale om en ransagning af hus i retsplejelovens § 759's forstand.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"§ 759. Ransagning af hus for at eftersøge en mistænkt, der skal anholdes, kan foretages, når der er grund til at antage, at han opholder sig der, og ransagning i det foreliggende tilfælde ikke står i misforhold til sagens betydning.

Stk. 2. Bestemmelse om ransagning træffes af retten ved kendelse. Politiet kan dog foretage ransagning uden retskendelse,

- 1) når den, der har rådighed over huset, udtrykkeligt samtykker i eftersøgningen,
- 2) når den mistænkte eftersættes under eller i umiddelbar tilknytning til udøvelsen af strafbart forhold, eller
- 3) når der er grund til at antage, at øjemedet vil forspildes, hvis kendelse skal afventes.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 797, stk. 3, samt §§ 798-800 finder tilsvarende anvendelse."

Det fremgår af disse bestemmelser, at politiet kan ransage et hus, der er besat, og anholde besætterne, enten efter at have opnået en retskendelse eller med ejerens samtykke. Selv uden ejerens udtrykkelige samtykke kan politiet uden retskendelse foretage ransagning i hastende tilfælde. Hvis ejeren ikke blot undlader at samtykke til en ransagning, men ligefrem frabeder sig en rydning, kan politiet foretage ransagningen med eller uden kendelse efter § 759, hvis der udgår kriminalitet fra ejendommen. Under debatten i Folketinget den 16. juni 1988 i anledning af forespørgslen til justitsministeren om, hvad regeringen agter at foreta-

ge for at standse den stigende BZ-vold (Folketingstidende 1987-88, 2. samling, sp. 521), blev det bl.a. oplyst, at nogle voldelige BZ-aktioner blev styret fra en pirat-radio, der sender fra det besatte hus "Sorte Hest". Det har endvidere været nævnt i dagspressen, at der fra besatte ejendomme udgår kriminalitet i form af hærværk, tyveri, hæleri samt vold mod politiet. I det omfang en sådan kriminalitet i sig selv er undergivet offentlig påtale, følger det ligeledes af de citerede bestemmelser, at politiet kan ransage huset og anholde de pågældende.

4.3. Ejeren anmoder ikke om offentlig påtale.

Hvis man uanset det, der er anført om brugstyveri, alene betragter husbesættelsen som en husfredskrænkelse, og ejeren ikke begærer offentlig påtale, er situationen oftest omfattet af retsplejelovens § 722, stk. 2.

Denne bestemmelse indeholder generelle regler om betinget offentlig påtale, og stk. 2 har følgende ordlyd:

"Stk. 2. At befalingen, opfordringen eller den private begæring i de forannævnte tilfælde mangler, udelukker ikke, at uopsættelige skridt foretages, når gerningen må antages at være vedkommende ubekendt, og omstændighederne gør det rimeligt, at påtale vil blive begæret. Tilbagekaldes befalingen eller opfordringen, inden der er afsagt dom eller afgivet erklæring af nævningerne, standses forfølgningen. Når den private begæring tilbagekaldes, gælder det samme, medmindre påtalemyndigheden skønner, at almene hensyn kræver, at forfølgningen fortsætter."

Betingelserne for, at politiet kan skride ind og anholde BZ'ere, vil efter denne bestemmelse ofte være til stede, når politiet tilkaldes, mens en gruppe personer er i færd med at besætte en bygning, idet der ikke er tid til at indhente ejerens samtykke. Derimod vil bestemmelsen om "uopsættelige skridt" typisk ikke være opfyldt, når først besættelsen er gennemført.

Efter § 722, stk. 2, sidste pkt., kan strafforfølgelsen fortsættes, når almene hensyn kræver det, uanset om den

pågældende privatperson har tilbagekaldt sin påtalebegæring. Anklagemyndigheden antages på samme måde at kunne påbegynde en sag uanset en manglende påtalebegæring, jf. tilsvarende § 725, stk. 3, der giver statsadvokaten mulighed for at rejse tiltale, selv om en lovovertrædelse er undergivet privat påtale, hvis almene hensyn kræver det. Anvendelsen af denne bestemmelse og fortolkningen af "almene hensyn" illustreres af Østre landsrets dom i UfR 1979, side 435, der vedrørte en overtrædelse af den dagældende bestemmelse i straffelovens § 264 b om krænkelse af privatlivets fred.

Landsretten udtalte bl.a.:

"Da der i straffelovens § 275, stk. 1, er hjemmel til privat påtale af bl.a. overtrædelse af straffelovens § 264 b, og da adgangen til i medfør af retsplejelovens § 725, stk. 3, at iværksætte offentlig forfølgning af lovovertrædelser, der er undergivet privat påtale, efter bestemmelsens sidste punktum kun er udelukket, hvor retten til privat påtale alene følger af retsplejelovens § 726, stk. 2, må der gives statsadvokaten medhold i, at han, der finder, at almene hensyn kræver offentlig påtale, er påtaleberettiget i denne sag. Der henvises herved til Folketingstidende 1968/69, tillæg A, sp. 2911."

Landsretten foretog ikke nogen prøvelse af det skøn, statsadvokaten havde udøvet i den konkrete sag vedrørende betingelsen om "almene hensyns krav", og i UfR 1946, side 1119 udtalte Vestre landsret direkte, at anklagemyndighedens skøn i henhold til retsplejelovens § 725, stk. 3, om at almene hensyn krævede offentlig påtale, "ikke vil kunne tilsidesættes af retten".

Når statsadvokatens beslutning om offentlig forfølgning foreligger, vil man i øvrigt være stillet som beskrevet ovenfor under 4.2.

4.4. Politiets generalfuldmagt.

Ovenstående fremstilling vedrører politiets mulighed for at rydde besatte ejendomme og anholde BZ'ere som led i en senere mulig straffesag. Der er imidlertid også mulighed

for, at politiet kan gribe ind over for personer, der besætter en bygning, uafhængigt af de betingelser, der opstilles i de straffeprocessuelle regler. Hjemmelen for sådanne indgreb er retsplejelovens § 108, politiets såkaldte generalfuldmagt, der har følgende ordlyd:

"§ 108. Politiets opgave er at. opretholde sikkerhed, fred og orden, at påse overholdelsen af love og vedtægter samt at foretage det fornødne til forhindring af forbrydelser og til efterforskning og forfølgning af sådanne.

Stk. 2. Med justitsministerens samtykke kan der pålægges politiet andre opgaver."

Bestemmelsen fremtræder som en formålsbestemmelse, snarere end som en hjemmel for politiet til at foretage konkrete handlinger, og i den retsvidenskabelige litteratur har det da også været anført, at § 108 ikke kunne påberåbes af politiet som retsgrundlag for indgreb over for borgerne.

Det er imidlertid fast antaget i retspraksis, at retsplejelovens § 108 giver politiet hjemmel til at anbringe personer i detentionen, uanset at man kunne mene, at et sådant indgreb, der jo indebærer en vis kortere frihedsberøvelse, måtte kræve en udtrykkelig og sikker hjemmel.

Landsretterne har således godkendt detentionsanbringelse under henvisning til § 108 i UfR 1955, side 173, UfR 1979, side 660 V samt Østre landsrets dom af 15. juni 1982 (udtrykt, 12. afd. a.s. nr. 320/1981).

Alternativet til at anerkende § 108 som en hjemmelsbestemmelse i denne og lignende situationer, er en henvisning til nødretsgrundsætninger, hvilket næppe skaber større klarhed eller sikkerhed, jf. Koktvedgaard og Gammeltoft-Hansen, Lærebog i Strafferetspleje, 1978, side 219.

Justitsministeriet har i et notat, der er optrykt som bilag 13 i betænkning nr. 981/1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen, side 219, generelt redegjort for sin fortolkning af retsplejelovens § 108 som hjemmel for politiets bistand til andre forvaltningsmyndigheder:

"Under henvisning til bestemmelsen i retsplejelovens § 108, stk. 1, er det almindeligt antaget, at politiet er beføjet til gennem umiddelbar magtanvendelse at skride ind over for handlinger eller undladelser, som frembyder en vis grad af fare for den offentlige sikkerhed, fred og orden, eller hvor særlige retshåndhævelsesmæssige hensyn i øvrigt måtte tilsige det. Afgørelsen af, om magt bør bringes i anvendelse, må bero på en konkret vurdering af den foreliggende situation. Særmyndighedens vurdering af behovet for umiddelbar politimæssig bistand bør indgå i den politimæssige vurdering, men i øvrigt må den praksis, der har dannet sig omkring bestemmelsen i straffelovens § 13, stk. 3, formentlig tillægges en ikke uvæsentlig betydning i denne forbindelse, se nærmere pkt. 3.

Det kan ikke antages at være en forudsætning for politiets anvendelse af magt, at der er fremsat begæring herom fra den ansvarlige særmyndighed. Afhængig af den konkrete situations alvor må politiet også uden sådan anmodning have pligt til at tage initiativ til at bringe betydeligere overtrædelser af særlov-givningen til ophør."

Frihedsberøvelse i medfør af retsplejelovens § 108, stk. 1, vil formentlig ikke udelukke senere strafforfølgning, jf. Gammeltoft-Hansen i UfR 1979 B, side 10.

En væsentlig del af hensigten med at kunne søge hjemmel for frihedsberøvelse i retsplejelovens § 108, stk. 1, vil le forspildes, såfremt man kun fandt at kunne gøre dette, hvor der foreligger en situation, der optræder med en vis hyppighed og har givet anledning til en fast praksis. En sådan indskrænkning opstilles da heller ikke af Kocktvedgaard og Gammeltoft-Hansen i det førnævnte værk. I UfR 1979, side 660, anfører landsrettens flertal som en del af begrundelsen for at anerkende § 108 som hjemmel til at anbringe personer i detentionen, at der er tale om "en dagligdagen tilhørende foreteelse", men denne bemærkning synes snarere at være rettet mod den dissenterende dommers udtalelse, hvorefter hjemmelen for at detentionsanbringe en person findes i mere nødretlige betragtninger.

På den baggrund må det antages, at politiet også i en situation, hvor et hus er ved at blive besat, må kunne skride ind med henvisning til retsplejelovens § 108, når betingelserne i øvrigt er opfyldt, dvs. at indgrebet ikke

står i misforhold til den foreliggende situation m.v.

Ud fra den fortolkning, der her er anlagt af retsplejelovens § 108, stk. 1, forekommer det naturligt, at bestemmelsen giver hjemmel til, at politiet som et accessorium til gennemførelsen af den administrative frihedsberøvelse skaffer sig adgang til den bygning, hvor besætterne befinder sig og eventuelt foretager en nærmere ransagning af bygningen for at finde deres opholdssted, jf. betænkning 1039/1985 om tvangsindgreb uden for strafferetsplejen, side 54.

Det fremgår af denne redegørelse, at mens det er ukorrekt at ville reducere retsplejelovens § 108 til en ren formålsbestemmelse, må det på den anden side antages, at den ikke vil kunne danne grundlag for indgreb, som ikke ville kunne finde (en sikrere) hjemmel i de bestemmelser, der er gennemgået i afsnit 4.2. og 4.3.

Kapitel 5.

Statistiske oplysninger.

5. Indledning.

Arbejdsgruppen har ønsket at danne sig et indtryk af, om husbesættelser er et overvejende hovedstadsfænomen, eller om det også forekommer i andre større byer. Arbejdsgruppen har endvidere fundet, at det kunne være af værdi at få oplyst, om eventuelle husbesættelser forløber anderledes i andre kommuner end i København.

Arbejdsgruppen skønnede, at det med henblik på en sådan belysning ville være tilstrækkeligt at indhente oplysninger fra politidirektøren i København og politimestrene i Århus og Helsingør. Helsingør blev valgt som en mellemstor politikreds.

Arbejdsgruppen har søgt oplysninger om antallet af husbesættelser inden for de sidste 5 år, hvilke kategorier af ejendomme det især drejer sig om (fredede ejendomme, beboelsesejendomme eller erhvervsejendomme, herunder industriejendomme), besættelsernes varighed, herunder omfanget af genbesættelser, ejerforholdene samt ophørsmåden for besættelserne.

5.1. Københavns politikreds.

Københavns politis oversigt over besatte ejendomme omfatter 86 registrerede husbesættelser siden 1963. I perioden 1982-87, hvor der er registreret 75 husbesættelser, er det karakteristisk, at mange besættelser øjeblikkeligt blev bragt til ophør ved udsættelse af BZ-erne ved politiets

foranstaltning.

Dette gælder således besættelsen af Baldersgade 4 den 25. februar 1983, Nørrebrogade 166 den 27. maj 1983, Tjørnegade 7 den 7. november 1983, Ryesgade 49 A den 31. juli 1985, Wildersgade 20 den 8. oktober 1986, Vesterbrogade 140 den 9. december 1986 og Hertz Skofabrik, Jagtvej 211 den 13. december 1986.

Undertiden har BZ-erne straks frivilligt forladt den besatte ejendom. Her kan nævnes besættelsen af Ryesgade 114 den 12. marts 1983, Absalonsgade 23 den 25. marts 1983 og Fælledvej 15 A den 27. marts 1983.

Andre besættelser i perioden har strakt sig over længere tid, f.eks. besættelsen af "Allotria", Korsgade den 23. april 1982 - 11. januar 1983, "Bazooka", Stengade/Baggesensgade den 10. maj 1982 - 12. januar 1983, Meinungsgade 30 den 8. oktober 1982 - 11. januar 1983, Kirstinedalsvej 5-7 den 13. januar 1984 - 12. april 1986, og Ryesgade 63-65 den 4. december 1985 - 11. februar 1986. Bortset fra Kirstinedalsvej 5-7, som BZ-erne frivilligt forlod, er besættelsen af de nævnte ejendomme bragt til ophør ved politiets rydning af ejendommene.

Enkelte ejendomme har i perioden været genbesat. Her kan nævnes Wesselsgade 23 den 2. februar 1983 - 9. februar 1983 og 17. marts 1983, hvor politiet hver gang ryddede ejendommene, samt Meinungsgade 30 den 8. oktober 1982 - 11. januar 1983 og 13. juni 1986, hvor BZ-erne sidste gang frivilligt forlod ejendommen. En enkelt ejendom har været udsat for 9 besættelser, nemlig Gyldenløvesgade 12, der ejes af Ungbo, den 12. februar, 20. februar, 6. april, 15. april, 31. maj, 10. juni, 15. juni, 8. december 1983 og 1. februar 1985. Hver gang har politiet straks ryddet ejendommen.

Af de registrerede besatte ejendomme er en del i privat eje, en del ejes af byfornyelsesselskaberne og nogle få ejes af Ungbo. Der har overvejende været tale om beboel-

sesejendomme, og 3 af ejendommene er fredede. I tiden før 1982 er der enkelte eksempler på besættelser af industriejendomme, nemlig Rutana Brødfabrik og gummifabrikken Schiønning og Arve, der begge var besat et par dage i 1981.

4 ejendomme i Københavns politikreds er i dag besat. Det gælder således Mekanisk Musik Museum og "Sorte Hest" på Vesterbro, Viborggade 41 og Baldersgade 20-22. Mekanisk Musik Museum, der ejes af Danbyg, blev første gang besat den 6. marts 1982 og straks ryddet af politiet. Ejendommen blev genbesat den 18. oktober 1984 og har været besat siden. "Sorte Hest", der ligger lige ved siden af og har samme ejer, og som er fredet, blev besat den 25. april 1986. Viborggade 41, der ejes af Arbejdernes Andelsboligforening, blev besat i august 1985. Baldersgade 20-22, der ejes af ApS 201277, blev besat den 28. januar 1986.

5.2. Århus politikreds.

I Århus har der i de sidste 5 år været registreret 10 husbesættelser. Besættelserne har ligesom i København været af forskellig varighed spændende fra nogle få timer til ca. 1/2 år.

I syv tilfælde er ejendommene blevet ryddet af politiet. Det gælder således Tricotagefabrikken Dollerupvej 2, der er en kommunal industriejendom, og som var besat 11 dage i januar 1982. Nørre Alle 46, der er en privat beboelsesejendom, og som var besat 32 dage i november - december 1982. Graven 15-17, der er en kommunal beboelsesejendom, og som var besat 4 dage i august 1983. Fiskergade 80, der ligeledes er en kommunal beboelsesejendom, og som var besat 12 dage i marts 1984 og 40 dage i april/maj 1984. Fiskergade 45, der er en privat beboelsesejendom, og som var besat 10 timer i oktober 1986. Endelig Eckersbergsgade 11, der er en privat erhvervsejendom (kontor), og som var besat fra 9. maj - 19. november 1987.

Besættelsen af 2 lejligheder i ejendommen Borggade 16, der

er en privat beboelsesejendom, og som var besat 1 dag i april 1983, bragtes til ophør ved, at BZ-erne forlod stedet inden politiet kom til stede. Dette var ligeledes tilfældet med 2 sammenhængende beboelsesejendomme Fiskergade 90-92 og 100-102, der ejes af De Vanføres Boligselskab, og som var besat 8 dage i marts 1984. Besættelsen af den offentlige jernbanebygning Østbanegården, der stod tom, og som var besat 10 dage i oktober 1982, bragtes til ophør ved, at private satte BZ-erne ud, inden politiet kom til stede.

Ingen ejendomme i Århus er i dag anmeldt til politiet som besat.

5.3. Helsingør politikreds.

I Helsingør er der inden for de sidste 5 år registreret 4 husbesættelser. I alle tilfælde forlod BZ-erne frivilligt den besatte lokalitet efter henstilling fra politiet om at forlade ejendommen inden en kortere frist. Besættelserne har omfattet en lejlighed i Stengade 25, der er en privat beboelsesejendom, og som var besat 5 dage i juni 1983. En lejlighed i ejendommen Esrumvej 59 A, der er en privat beboelsesejendom, og som var besat 3 dage af nogle få personer i august 1983. En lejlighed i ejendommen Stengade 15, der er en privat beboelsesejendom, og som var besat 1 dag i juli og nogle dage i september 1984. Endelig er der ejendommen Set. Anna Gade 56, der er en kommunalt ejet beboelsesejendom, og som var besat ca. 3 uger i december 1984 - januar 1985.

Ingen ejendomme i Helsingør er i dag anmeldt til politiet som besat.

5.4. Supplerende oplysninger.

Da politiet ikke har ressourcer til at holde en ryddet ejendom i besiddelse i længere tid, er det over for arbejdsgruppen oplyst, at man i de 3 politikredse søger at hindre genbesættelser ved i forbindelse med anmodninger om

rydning at indgå aftale med ejendommens ejer om en efterfølgende sikring af ejendommen mod uvedkommende, f.eks. ved ubrugbargørelse af ejendommen.

Hvis ejendommen efter rydningen skal nedrives, og nedrivningstilladelse foreligger, kan aftalen bestå i, at ejendommen af håndværkerne straks efter rydningen gøres ubrugelig ved fjernelse af ejendommens tag, døre og vinduer, ligesom der sker afbrydelse af offentlige ydelser som vand, el m.v.

Hvis ejendommen skal ombygges, moderniseres m.v., f.eks. i henhold til en saneringsplan eller byfornyelsesbeslutning, og de fornødne tilladelser foreligger, kan aftalen gå ud på, at håndværkerne straks går i gang med arbejdet eventuelt i forbindelse med en mindre yderligere sikring af døre med f.eks. planker.

Hvis ejendommen skal ombygges, moderniseres, nedrives m.v, og de fornødne tilladelser endnu ikke foreligger, kan aftalen eksempelvis gå ud på, at ejendommen af håndværkerne tømmes for materialer og indvendige døre, og at ejeren sørger for afbrydning af vand, el m.v. Efter omstændighederne vil sikringen i disse tilfælde kunne bestå i en sikring af døre ved opsætning af plader samt en bevogtning.

Kapitel 6.

Arbejdsgruppens overvejelser.

6. Indledning.

Arbejdsgruppens kommissorium er som nævnt i kapitel 1 at "gennemgå lovgivningen med henblik på at udarbejde udkast til lovregler med det formål at sikre, at ubenyttede bygninger ikke tages i besiddelse af uvedkommende".

Arbejdsgruppen er i sine drøftelser gået ud fra to forudsætninger: Den lovgivning, der skal gennemgås, er den der vedrører planlægning, bygge- og boligforhold, og således ikke andre lovregler af socialpolitisk eller anden karakter. Arbejdsgruppen skal undersøge samspillet i lovgivningen som medvirkende årsag til husbesættelser, men skal ikke tage stilling til de økonomiske, sociale og psykologiske forhold, der kan være baggrund for besættelserne, selv om arbejdsgruppen er opmærksom på, at disse forhold har betydning på grund af bl.a. ændringer i samfunds- og familiemønstre.

Repræsentanterne i arbejdsgruppen for Boligministeriet og Miljøministeriet har endvidere fundet ikke at burde tage stilling til fremstillingen i kapitel 4 af de strafferetlige og processuelle regler om politiets mulighed for at rydde besatte ejendomme. Vurderingen nedenfor under pkt. 6.4. af dette kapitel er således foretaget af Justitsministeriets medlemmer af arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppens anden forudsætning for sine overvejelser vedrører karakteren af de ændringer i lovgivningen, der **kan** komme på tale. De love, der er beskrevet i kapitel 3,

tilsigter at opnå forskellige formål. I byfornyelsesloven er det f.eks. tilsigtet at opnå en forbedring af byområder, der er nedslidte, usunde, brandfarlige m.v. Hovedreglen er, at en kommunalbestyrelse, der træffer en beslutning om byfornyelse, skal tilvejebringe et plangrundlag efter kommuneplanloven, så det ligger klart, hvad der skal ske i hele det pågældende område inden ejendommene forbedres eller nedrives. Derimod skal der ikke foreligge et plangrundlag, før der kan træffes en beslutning om kondemnering, jf. byfornyelseslovens § 6. Synspunktet er her, at hvis en ejendom er sundheds- eller brandfarlig, må man kunne forlange den tømt for beboere straks, uden først at skulle tilvejebringe en lokalplan, der tager stilling til, hvad der i øvrigt skal ske med området. I denne afvejning mellem hensynet til de nuværende beboeres sundhed eller liv og hensynet til ejeren, der bør have at vide, hvad han så skal stille op med ejendommen, er der hidtil lagt størst vægt på hensynet til beboernes sundhed og sikkerhed.

Arbejdsgruppen har forudsat, at det også fremtidig skal være sådan, ligesom man har forudsat, at reglerne om rydning eller nedrivning af ejendomme ikke må gøre de bevaringshensyn, der søges beskyttet ved bygningsfredningsloven, illusoriske.

Som det fremgår af kapitel 3.8., er beføjelserne vedrørende de love, der gælder på området, henlagt til kommunalbestyrelserne, hvis afgørelser, bortset fra retlige spørgsmål, ikke kan indbringes for den pågældende ressortminister. Ministeren har således ikke mulighed for selv at foretage en konkret handling, f.eks. udarbejde lokalplan eller iværksætte byfornyelsesforanstaltninger m.v., og ministeren kan heller ikke meddele en kommunalbestyrelse pålæg om at tilvejebringe et plangrundlag bortset fra den situation, der er nævnt i kommuneplanlovens § 29 om sikring af beslutninger efter lands- og regionsplanlovens § 4 (landsplandirektiver). Denne beføjelse har været anvendt til overordnede formål, f.eks. til sikring af arealer til anlæg af atomkraftværker, naturgasnettet og Storebæltsbroens

landfæste.

Overladelsen af hele det reelle ansvar på plan-, bolig- og byggelovsområderne til kommunalbestyrelserne er udtryk for et politisk valg af principiel karakter og resultatet af en lang retsudvikling vedrørende opgavefordelingen mellem centrale og lokale myndigheder.

Imidlertid er en række upræcise udtryk i kommuneplanloven, f.eks. pligten til "snarest" at udarbejde en lokalplan, jf. § 16, stk. 4, anset for at være af retlig karakter, og kommunalbestyrelsens fortolkning heraf kan indbringes for ministeren. Efter byggelovens § 23, stk. 2, 2. pkt. er der mulighed for at påklage skønsmæssige afgørelser af videregående betydning for klageren. Det af miljøministeren den 30. oktober 1984 nedsatte arealudvalg har undersøgt enkelt-sagsbehandlingen inden for den arealregulerende lovgivning, herunder den forskellige afgrænsning af klageinstansernes beføjelse. Udvalget afgav sin afsluttende betænkning i oktober 1987 (betænkning 1124/87). Det fremgår heraf, at udvalget anbefaler, at kompetencen bl.a. i byggesager samles hos den kommunale bygningsmyndighed, og at flere beføjelser i bl.a. planlovgivningen henlægges til de kommunale og amtskommunale myndigheder.

På den baggrund har arbejdsgruppen ikke fundet at burde tage stilling til sagsbehandlingsreglerne i plan-, bolig- og byggelovgivningen, ligesom arbejdsgruppen ikke har fundet at burde stille forslag om ændringer i den opgavefordeling mellem kommunale og statslige myndigheder, som allerede findes i lovgivningen, og som arealudvalget har anbefalet yderligere udbygget i retning af mere decentral kompetence. Arbejdsgruppen finder således, at man bør være tilbageholdende med på et enkelt område at ændre på denne opgavefordeling ved f.eks. at overlade beføjelser til at regulere bydele med BZ-problemer til centrale myndigheder. På den anden side har arbejdsgruppen ment, at dette ikke burde være til hinder for, at arbejdsgruppen lod sagsbehandlingstiden indgå i overvejelserne, da dette fra flere sider hævdes at være en væsentlig årsag til, at ejendomme

står tomme i længere tid.

6.1. Vurdering af en eventuel generel regel omfattende alle tomme bygninger.

Arbejdsgruppen har overvejet muligheden for at indføre en lovregel, hvorefter en ejer af en bygning, der er helt eller delvis ubenyttet, selv skal sørge for, at der træffes de nødvendige foranstaltninger til at hindre, at bygningen tages i besiddelse eller besiddes af uvedkommende. Reglen ville omfatte alle kategorier af ejendomme, herunder parcelhuse og landbrugsejendomme, og uanset om ejendommen er tom som følge af en sanerings- eller kondemneringsbeslutning eller af andre grunde.

Arbejdsgruppen er af den opfattelse, at en sådan regel ville være for vidtgående og skabe for stor usikkerhed. En række ejendomme henligger i dag tomme, uden at der er nogen rimelig grund til at tro, at de skulle blive taget i besiddelse af uvedkommende. Det gælder f.eks. siloer og pakhuse i havne, landbrugsejendomme der er fraflyttet i forbindelse med tvangsauktion, fabriksanlæg der er indrettet til en bestemt, nu urentabel produktion m.m. En pligt til uden videre at afspærre sådanne ejendomme vil medføre en udgift, der forekommer ude af proportion med den besættelsesrisiko, disse ejendomme frembyder.

Efter byggelovens § 18, jf. § 14, kan kommunalbestyrelsen, såfremt der som følge af mangler ved en ejendom opstår fare for ejendommens beboere eller andre, kræve, at bebyggelsen i nødvendigt omfang afspærres.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at enkelte erhvervsejendomme, der ikke har været kondemnerede, har været genstand for besættelse. Ejendommene har i visse tilfælde været i en så god vedligeholdelsesstand, at det ikke har været muligt for kommunalbestyrelsen at kræve bygningerne afspærret med hjemmel i byggelovens § 18, jf. § 14. Arbejdsgruppen har overvejet en bestemmelse, der tager sigte på de nævnte situationer og som giver kommunalbestyrelsen mulig-

hed for efter et konkret skøn i det enkelte tilfælde at påbyde afspærring af en ejendom, der frembyder en særlig risiko for besættelse. Bestemmelsen kunne affattes således :

"§ X. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der mere end midlertidigt er ubenyttet, påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende."

Arbejdsgruppen finder, at en sådan bestemmelse vil være egnet til generelt at forebygge husbesættelser, men at den også kan give anledning til visse administrative problemer, idet afgørelsen af, om et sådant påbud bør nedlægges, herunder om en ejendom er omfattet af bestemmelsen, kan rejse en række tvivlsspørgsmål.

Bestemmelsens praktiske betydning vil formentlig også blive forholdsvis begrænset, medmindre der til bestemmelsen knyttes en indberetningspligt for ejere af tomme ejendomme, hvilket vil give anledning til et uforholdsmæssigt stort og ofte unødvendigt besvær for ejeren af sådanne ejendomme. Det vil endvidere medføre et større bureaukrati i kommunerne.

Arbejdsgruppen finder derfor at bestemmelsen bør præciseres, således at der kan gives mulighed for at udstede påbud, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er nærliggende fare for, at ejendomme besættes. En sådan bestemmelse ville have gjort det muligt at hindre besættelsen af Mekanisk Musik Museum på Vesterbrogade i København og ville endvidere kunne anvendes i tilfælde, hvor en besat ejendom ryddes af politiet og det derefter ønskes sikret, at ejendommen ikke genbesættes. Bestemmelsen kunne indsættes i byggeloven som § 18 A og formuleres således:

"§ 18 A. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der mere end midlertidigt er ubenyttet, påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendomme ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at der er nærliggende risiko herfor.
Stk. 2. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden

den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltninger udføre på ejerens bekostning."

I kapitel 7 er bestemmelsen suppleret med enkelte konsekvensændringer i byggeloven.

6.2. Om behandlingen af sanerings- og byfornyelsessager m.v.

6.2.1. Status.

Arbejdsgruppen har undersøgt forholdene omkring de beboelsesejendomme, der er omfattet af en saneringsplan eller beslutning efter byfornyelsesloven, jf. nedenfor. Som det fremgår af kapitel 5, er det i sådanne ejendomme, at en stor del af besættelserne har fundet sted, og en lovregel vil som udgangspunkt ikke give anledning til samme administrative betænkeligheder som en generel regel, da kommunalbestyrelserne kender disse ejendomme.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der inden for sanerings- og byfornyelsesområdet ved ikrafttrædelsen af byfornyelsesloven er skabt et bedre grundlag for en smidiggørelse af byfornyelsesprocessen, således at risikoen for tomme ejendomme og dermed besættelser er reduceret betydeligt, når det drejer sig om byfornyelsesejendomme.

Arbejdsgruppen lægger herved vægt på, at planlægningsansvaret efter byfornyelsesloven alene ligger hos kommunen, der således kan styre hele gennemførelsen af projekter i forbindelse med beslutninger om byfornyelse, mens der efter saneringsloven var mulighed for, at saneringsselskaberne selvstændigt kunne igangsætte saneringsprocessen eller forberede en saneringsplan, uden at det var sikkert, at kommunalbestyrelsen forinden havde tilvejebragt det plangrundlag, der var nødvendigt for at få planen gennemført. Byfornyelsesloven indebærer også en udbygning af decentraliseringen, således at enhver behandling af enkelt-sager i relation til byfornyelse kan varetages af kommunalbestyrelsen, idet staten alene fastlægger de generelle

retningslinier og fordeler de økonomiske rammer.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at de ejendomme, der er omfattet af en saneringsplan efter saneringsloven, fortsat i en periode kan udgøre et problem. Som nævnt i pkt. 3.9. har Boligstyrelsen med virkning fra 1. januar 1988 forenklet administrationen af offentlig støtte til alle ombygninger, der er omfattet af en saneringsplan, men også aftalen fra oktober 1986 med byfornyelsesselskaberne og Københavns kommune synes at kunne medvirke til at begrænse risikoen for tomme ejendomme. Som nævnt går aftalen ud på at udskyde tømningen af ejendomme for deres beboere og at etablere et dagligt tilsyn med ejendommene for at forebygge hærverk og besættelser m.v. Det fremgår af de oplysninger, arbejdsgruppen har indhentet, at der ikke i dag er ejendomme tilhørende de to selskaber i København, der er besat. Antallet af tomme lejligheder er siden 1986 reduceret med en tredjedel, og de fleste af de resterende lejligheder er i så ringe en stand, at de ikke kan udlejes midlertidigt.

Ved vurderingen af retstilstanden på dette område må der også tages hensyn til de lovændringer, der blev gennemført i juni 1987.

Som nævnt i kapitel 3, pkt. 3.5.2., blev der ved lov nr. 377 af 10. juni 1987 i § 39, stk. 3, indsat en bestemmelse i byfornyelsesloven om en opsigelsesfrist på 1 måned i midlertidige lejemål omfattet af bl.a. en saneringsplan eller byfornyelsesbeslutning. Det fremgår bl.a. af bemærkningerne til lovforslaget, at hensigten med denne bestemmelse er at sikre et kortere opsigelsesvarsel for midlertidige lejemål i boliger, der er rømmet for tidligt, således at boliger, der skal rømmes af hensyn til sanering eller byfornyelse og boligforbedring, kan anvendes til boligformål længst muligt, og således at boligerne vil kunne rømmes forholdsvis hurtigt, når ejendommen skal ombygges eller nedrives. Baggrunden er ifølge bemærkningerne, at det i almindelighed ikke er muligt på forhånd tilstrækkeligt præcist at fastlægge længden af den periode, der

strækker sig fra godkendelsen af en saneringsplan eller vedtagelsen af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning, og indtil ejendommen skal rømmes af hensyn til planens gennemførelse. Bestemmelsen kan ses som supplement til byfornyelseslovens § 42, stk. 6, jf. ligeledes pkt. 3.5.2., hvorefter kommunalbestyrelsen kan overtage lejligheder, der bliver ledige inden rømningstidspunktet, og kan stille disse lejligheder til rådighed for lejere, der alene har behov for en midlertidig bolig.

Den standardkontrakt, der kan anvendes ved midlertidige udlejninger i ejendomme omfattet af en saneringsplan eller en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning efter § 39, er optrykt som bilag 3 til betænkningen.

Kapitel VIII a i byfornyelsesloven, der er beskrevet i kapitel 3, pkt. 3.5.5., blev i lighed med § 39, stk. 3, indsat ved lov nr. 377 af 10. juni 1987. Forsøgsordningen med oprettelsen af en særlig fond, der skal tilvejebringe midlertidige boliger for unge, retter sig mod alle kategorier af ejendomme. Bemærkningerne til lovforslaget indeholder ikke angivelse af særlige grupper af unge, der bør komme i betragtning ved aftaler om benyttelse af ejendommene. I § 3 i bekendtgørelsen om forsøgsordningen er det bestemt, at aftaler om midlertidig benyttelse af boliger skal indeholde vilkår, der sikrer, at boligerne kan rømmes ved periodens udløb.

Fonden har i sommeren 1988 påbegyndt sin virksomhed.

6.2.2. Udenlandske forhold.

Arbejdsgruppen har indsamlet oplysninger om forholdene i Berlin, hvor man er bekendt med, at der er problemer med husbesættelser i saneringskvarterer.

Det fremgår bl.a. af det oplyste, at i Berlin fungerer et nærligt institut som mellemlid eller formidler mellem
 Der af unge, der opnår en vis permanent dispositions-
 et wer f.eks. en besat ejendom, og offentlige myndighe-

der. Dette svarer i et vist omfang til de mulige kommende aktiviteter for den fond, der er nævnt ovenfor. I øvrigt adskiller forholdene i Berlin sig lovgivningsmæssigt væsentligt fra danske forhold, bl.a. fordi de forskellige foranstaltninger retter sig direkte mod BZ-erne, hvorfor de indhentede oplysninger efter arbejdsgruppens opfattelse ikke har kunnet danne baggrund for forslag til ændringer i de gældende danske regler.

6.2.3. Vurdering.

Det kan konstateres, at der er foretaget nogle ændringer i lovgivningen og de administrative forskrifter umiddelbart før og et par måneder efter arbejdsgruppens nedsættelse, men det er endnu for tidligt at tage endelig stilling til disse ændrings praktiske virkninger.

Den aftale, der er omtalt i kapitel 3, pkt. 3.9., vedrører alene behandlingen af saneringssager i København. Arbejdsgruppen har fundet, at aftalen bør have sikkert grundlag i loven og hensigtsmæssigt vil kunne omformes til en lovregel, således at kommunalbestyrelsen kan påbyde ejeren af en ejendom, der er omfattet af en saneringsplan eller byfornyelsesbeslutning, og som henligger ubenyttet, at foretage enten forsvarlig afspærring af ejendommen, nedrivning eller midlertidig udlejning af lejlighederne. Hvilken af mulighederne der anvendes, bør afhænge af den konkrete situation, herunder ejendommens karakter, og om ejendommen er erklæret bevaringsværdig. Det er klart, at hvis ejendommen er fredet, skal kommunalbestyrelsen forinden i forbindelse med sin sagsbehandling have forelagt sagen for miljøministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1 og § 11. Der bør derfor i bemærkningerne til påbudsregien, jf. kapitel 7, tages forbehold for fredede og visse bevaringsværdige bygninger.

Bestemmelsen kunne formuleres således:

" § 30 a. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der er omfattet af en beslutning i henhold til § 7, § 7 a eller § 32, påbud om inden en fastsat

frist at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvist rømmet efter § 36 eller i øvrigt ikke benyttes.

Stk. 2. Foranstaltningerne efter stk. 1 kan bestå i midlertidig udlejning af lokalerne i ejendommen eller i forsvarlig afspærring. Såfremt der efter § 7 eller § 7 a er truffet beslutning om nedrivning af ejendommens bygninger, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at der straks iværksættes foranstaltninger med henblik på nedrivning.

Stk. 3. Efterkommes et påbud om afspærring eller nedrivning ikke inden den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning. Ved påbud om midlertidig udlejning finder § 48, stk. 3 og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene tilsvarende anvendelse."

I kapitel 7 er der redegjort for de konsekvensændringer, der skal foretages i andre bestemmelser i byfornyelsesloven.

6.3. Kondemnerede ejendomme.

En del af de ejendomme, der har været besat, jf. kapitel 5, har været kondemneret af kommunalbestyrelsen enten efter boligtilsynsloven eller efter kapitel VIII i byfornyelsesloven, jf. ovenfor under pkt. 3.5. og 3.5.4. Som nævnt kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med en kondemnering efter byfornyelseslovens § 74, stk. 2, meddele ejeren påbud om nedrivning af bygningen eller en del af denne og påbyde grunden ryddeliggjort. Endvidere kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med kondemneringen efter § 74, stk. 1, meddele ejeren påbud om at foretage en forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes. Er kondemneringen begrænset til et forbud mod beboelse, får et eventuelt nedrivningspåbud som nævnt ovenfor under pkt. 3.5.4. først virkning, hvis ejeren ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist har ladet det kondemnerede overgå til anden lovlig anvendelse. Det er dog efter § 74, stk. 2, 2. pkt., en betingelse for nedrivningspåbudets suspension, at den alternative anvendelse ikke kan forhindres efter anden lovgivning.

Arbejdsgruppen har til belysning af administrationen af

reglerne om kondemnerede ejendomme nedenfor foretaget en gennemgang af sagerne vedrørende ejendommene Baldersgade 20-22 og ejendommen Vesterbrogade 148 ("Sorte Hest"). Begge ejendomme er som nævnt i kapitel 5 endnu besat.

6.3.1. Baldersgade 20-22, København.

I april måned 1985 blev ejendommene overtaget af Administrationsanpartsselskabet af 20. december 1977 på tvangsauktion. Forinden var ejendommene tvangsmæssigt administreret efter reglerne i lov nr. 610 af 12. december 1984 om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Ved skrivelser af 25. og 26. juni 1985 kondemnerede Københavns Boligkommission ejendommene, således at der nedlagdes forbud mod anvendelse af bygningerne til såvel beboelse som ophold for mennesker. Forbudet trådte i kraft den 1. januar 1986. Samtidig med kondemneringen meddelte boligkommissionen ejeren påbud om inden den 1. juli 1986 at lade bygningerne nedrive og grunden ryddeliggøre. Boligkommissionen gjorde i skrivelserne opmærksom på ejerens mulighed for, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 1, at søge kondemneringen ophævet ved fremsættelse af et forbedringsforslag over for kommunen inden 6 måneder.

Et skitseforslag vedrørende ombygning af de to ejendomme blev indgivet til boligkommissionen den 23. december 1985. Den 28. januar 1986 blev ejendommene besat. Den 21. maj 1986 nægtede boligkommissionen godkendelse af forslaget under henvisning til, at ejendommene efter forslaget fortsat ville være i en væsentligt ringere stand end ejendomme med boliger og opholdsrum, der opfylder bestemmelserne i bygningslovgivningen, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 2. Kommissionen gentog samtidig sit påbud om nedrivning af ejendommene inden 1. juli 1986.

I skrivelse af 10. juni 1986 til Københavns Magistrat søgte ejeren om nedrivningstilladelse, men nedrivningstilladelse blev ikke meddelt.

Da nedrivningstilladelse endnu ikke var meddelt i november 1986, søgte ejeren påny om tilladelse til ombygning af ejendommene, og ved skrivelse af 8. juli 1987 godkendte boligkommissionen et nyt forbedringsforslag. Samtidig suspenderede kommissionen nedrivningspåbudet indtil 31. december 1989 på betingelse af, at ombygningsprojektet blev gennemført inden 31. december 1988.

Der er herefter foregået forhandlinger om ejendommens salg, og det er bl.a. en betingelse, at der meddeles byggetilladelse til ombygningsprojektet, der tager sigte på indretning af ejendommene til ungdomsboliger. I maj 1988 har Københavns kommune meddelt byggetilladelse til et projekt af det nævnte indhold.

6.3.2. Vesterbrogade 148 ("Sorte Hest"), København.

I december 1978 erhvervede Danbyg (tidligere Dansk Totalentreprise) en række ejendomme beliggende dels langs Vesterbrogade (bl.a. Tvedes Bryggeri, Mekanisk Musik Museum og "Sorte Hest") i Københavns kommune, dels på Frederiksberg. Ejendommene blev købt samlet af den hidtidige ejer "Tvedes Bryggeri".

For de ejendomme, der var beliggende i Frederiksberg kommune, blev der i 1979 udarbejdet lokalplan for den fremtidige bebyggelse og anvendelse, og i december 1979 blev ejendommene i Frederiksberg kommune nedrevet efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

I november og december 1978 havde Danbyg ansøgt Københavns kommune om tilladelse til opførelse af 4 boligblokke og om nedrivningstilladelse for de ejendomme, der er beliggende i Københavns kommune. Boligkommissionen i København kondemnerede i juli 1979 forhuset på "Sorte Hest", således at der blev nedlagt forbud mod beboelse og ophold pr. 1. maj 1980.

I januar 1980 meddelte kommunen afslag på nedrivningsansøgningen. Forinden afslagets meddelelse havde Frednings-

styrelsen modtaget en henvendelse fra anden side om fredning af en række bygninger i området, herunder Tvedes Bryggeri og "Sorte Hest", og Fredningsstyrelsen underrettede i januar 1980 om påtænkt fredning af disse ejendomme. Kondemneringsbeslutningen blev paklaget til Boligtilsynsrådet, der i februar 1980 fastholdt kondemneringen, idet man dog tillod, at butiksarealet i stueetagen kunne anvendes.

Samtidig med afslaget på nedrivningstilladelse i januar 1980 meddelte Københavns Magistrat i anledning af et oplæg til lokalplanforslag udarbejdet af Danbyg, at udarbejdelsen af et konkret lokalplanforslag var stillet i bero for at afvente en afklaring af fredningsspørgsmålet. Den 15. juni 1980 traf Fredningsstyrelsen bestemmelse om fredning af bl.a. Tvedes Bryggeri og "Sorte Hest". Afgørelsen blev fastholdt af miljøministeren den 29. december 1980.

Den 25. august 1981 fremlagde Københavns Magistrat et lokalplanforslag for hele karreen Platanvej, Vesterbrogade, Kingosgade og således også for de af Danbyg ejede ejendomme.

Et flertal i byplanudvalget begrænsede forslaget til de ejendomme, der ikke ejedes af Danbyg. Et samtidigt forslag til saneringsplan blev ligeledes begrænset.

På baggrund af drøftelser mellem Danbyg og Fredningsstyrelsen i december 1981 om bl.a. en fremtidig anvendelse af de fredede bygninger udarbejdede Danbyg et samlet bebyggelsesforslag for området. Tvedes Bryggeri og Mekanisk Musik Museum forudsattes nedrevet og erstattet af ny boligbebyggelse, mens de øvrige bygninger, herunder de ikke fredede bygninger ud mod Vesterbrogade forudsattes istandsat. Forslaget blev indsendt til Københavns Magistrat den 17. december 1982. Den 3. marts 1983 meddelte magistraten, at man ikke kunne imødekomme ansøgningen under henvisning til, at projektet krævede udarbejdelse af lokalplan, hvilket Danbyg ansøgte om 25. august 1983. Fredningsstyrelsen meddelte i marts og september 1984 godkendelse af Danbyg

senest justerede principforslag for bebyggelse og istandsættelse af bygningerne i området samt tilladelse til nedrivning af Tvedes Bryggeri under visse forudsætninger.

Som nævnt blev "Sorte Hest" besat den 25. april 1986, og i september 1986 meddelte Danbyg Fredningsstyrelsen, at man ikke kunne varetage sin tilsynsforpligtelse som ejer af den fredede bygning. Den 15. juli og 4. august 1986 fremsendte Danbyg en ny ansøgning til Fredningsstyrelsen og Københavns Magistrat, nu om tilladelse til indretning af ungdomsboliger i det bygningsfredede Tvedes Bryggeri og endvidere Københavns kommune om indretning af Mekanisk Musik Museum til kontorlokaler. De pågældende ansøgninger gav anledning til, at Københavns kommune, Direktoratet for Fysisk Planlægning, i august 1986 fremsendte oplæg til lokalplan for området udarbejdet af direktoratet. I september 1986 fremkom Fredningsstyrelsen med kommentarer til oplægget til lokalplan og principgodkendte over for Danbyg indretning af Tvedes Bryggeri med ungdomsboliger.

Den 31. juli 1987 meddelte Københavns Magistrat Danbyg, at man havde opfattet Danbyggs henvendelse af 15. juli 1986 om indretning af ungdomsboliger i Tvedes Bryggeri som en forespørgsel. Magistraten tog derfor alene stilling til en dispensation for loftshøjde i forbindelse med denne indretning, men ikke stilling til om ungdomsboliger ville kunne godkendes.

Det er oplyst over for arbejdsgruppen, at "Sorte Hest" området ikke er omfattet af de midlertidige rammer for Københavns kommunens lokalplanlægning efter kommuneplanlovens § 15, stk. 2. Da Københavns kommune endnu ikke har vedtaget en kommuneplan, er det en forudsætning for gennemførelse af bl.a. bebyggelse og nedrivninger af et vist omfang i området, at der udarbejdes lokalplan, hvorefter et tillæg til de midlertidige planlægningsrammer efter § 15, stk. 2, skal godkendes af miljøministeren.

6.3.3. Arbejdsgruppens vurdering af sagen vedrørende Baldersgade 20-22.

Sagen vedrørende Baldersgade 20-22 viser, at selv om en ejendom er påbudt nedrevet i medfør af byfornyelseslovens § 74, stk. 2, er det ikke i praksis sikkert, at ejeren vil få meddelt den fornødne tilladelse efter byggelovgivningen til igangsættelse af nedrivningsarbejdet på ejendommen. I den konkrete sag skulle ejendommene være nedrevet og grunden ryddeliggjort senest 1. juli 1986. Københavns Magistrat blev ansøgt om nedrivningstilladelse den 10. juni 1986, men denne tilladelse var i november 1986, dvs. 4-5 måneder efter nedrivningsfristens udløb, endnu ikke meddelt.

Arbejdsgruppen finder, at en undladelse af at meddele nedrivningstilladelse i denne situation er i strid med byggelovgivningen. Som anført i kapitel 3, pkt. 3.2. er kravet om tilladelse til nedrivning alene en ordensforskrift, og kommunen har pligt til at udstede en tilladelse, når lovgivningens øvrige betingelser er opfyldt, således at det eneste, der påses i denne fase, er de rent tekniske spørgsmål i forbindelse med nedrivningsarbejdets gennemførelse. Spørgsmålet, om ejendommen bør nedrives, skal ikke afgøres, når ejeren søger nedrivningstilladelse, men skulle være afgjort, da kommunalbestyrelsen eller den af kommunalbestyrelsen nedsatte boligkommission meddelte et nedrivningspåbud. I en situation, hvor der søges om nedrivningstilladelse på baggrund af en forudgående myndighedsbehandling, der har mundet ud i et nedrivningspåbud, burde det være helt overflødigt at foretage en prøvelse af, om lovgivningens forudsætninger for at give en nedrivningstilladelse er opfyldt. Disse forudsætninger, dvs. undersøgelse af om ejendommen eventuelt er bevaringsværdig eller fredet m.v., eller om der skal udarbejdes lokalplan, bør være undersøgt af den myndighed, der nedlagde påbud om nedrivning.

Hvis begrundelsen for, at nedrivningstilladelse ikke meddeles, er, at disse undersøgelser ikke er foretaget af boligkommissionen i nødvendigt omfang, finder arbejdsgruppen også, at der er tale om mangel på koordination.

Det påhviler efter de almindelige regler om god forvaltningsskik de myndigheder, der udsteder påbud til en borger, forinden at undersøge, om dette påbud overhovedet lovligt kan efterleves, eller om der forinden skal opnås tilladelse fra andre myndigheder, eller ligefrem udarbejdes lokalplan. Dette er særligt påkrævet, når borgerens manglende efterlevelse af påbuddet inden for en vis frist medfører strafansvar, jf. byfornyelseslovens § 88, stk. 1, nr. 9.

I den foreliggende situation blev der ikke formelt givet afslag på ansøgningen om nedrivningstilladelse, men den meget lange behandlingstid havde samme virkning. I betragtning af den tekniske karakter af den afgørelse, der skal træffes, er det uforståeligt, at ansøgeren ikke kunne modtage en afgørelse.

Arbejdsgruppen finder på denne baggrund, at der bør fastsættes en pligt for en kommunalbestyrelse til at træffe afgørelse i en sådan sag med en vis hurtighed.

En sådan bestemmelse kunne fastsættes administrativt i bygningsreglementerne i henhold til byggeloven med følgende affattelse:

"§ X. Vedrører en ansøgning tilladelse til nedrivning af en ejendom, der ifølge en beslutning i medfør af saneringsloven eller byfornyelsesloven skal nedrives, skal kommunalbestyrelsen meddele nedrivningstilladelse inden 4 uger."

6.3.4. Arbejdsgruppens vurdering af sagen vedrørende "Sorte Hest".

Det fremgår af beskrivelsen ovenfor, at mens Frederiksberg kommune allerede i 1979 kunne afslutte behandlingen af byggesagen og spørgsmålet om gennemførelse af en lokalplan vedrørende den del af området på Vesterbro, der er beliggende i Frederiksberg kommune, har sagsbehandlingen i København været væsentligt mere langvarig. Københavns bolig-

kommission nedlagde i 1979 forbud mod såvel beboelse som ophold i forbindelse med kondemneringen af forhuset til "Sorte Hest". Kommunen meddelte efter det oplyste ejeren afslag på godkendelse af et samlet bebyggelsesforslag for området under henvisning til, at gennemførelse af projektet krævede lokalplan. Da kommunen ikke havde vedtaget en kommuneplan, og da området ikke var omfattet af de midlertidige rammer for lokalplanlægningen efter kommuneplanlovens § 15, stk. 2, havde kommunen ikke efter kommuneplanlovens § 16, stk. 4, pligt til at udarbejde forslag til lokalplan og fremme sagen mest muligt.

Som nævnt under pkt. 6. finder arbejdsgruppen ikke, at der bør indføres en bestemmelse om, at en kommune kun må kondemnere en ejendom., når kommunen har tilvejebragt et plangrundlag, der tager stilling til, hvad der så skal ske med ejendommen. Men det kan ikke begrunde, at der i henved 9 år efter en sådan beslutning stadig ikke er udarbejdet en lokalplan for området. Kommunen har herved påtaget sig et medansvar for, at huset stod tomt, således at det var muligt at besætte.

Arbejdsgruppen finder det beklageligt, at en sag har været under behandling i 9 år, uden at borgerens retsstilling er afklaret. Efter bestemmelsen i forvaltningslovens § 7, stk. 1, skal en forvaltningsmyndighed i fornødent omfang yde vejledning og bistand til en borger, der retter henvendelse om spørgsmål inden for myndighedens sagsområde. Det følger af denne bestemmelse, at Københavns kommune har pligt til at underrette ejeren af en fast ejendom, i dette tilfælde ejeren af "Sorte Hest" og Mekanisk Musik Museum om, hvilke ændringer af bebyggelsen der lovligt kan foretages, eller hvilke formål ejendommen kan anvendes til.

Arbejdsgruppen har på baggrund af sagen overvejet, om der bør indsættes en bestemmelse i kommuneplanloven, der gør det muligt for miljøministeren at påbyde en kommunalbestyrelse at udarbejde en lokalplan for at sikre, at sagsbehandlingen fremmes.

En sådan regel ville indebære et brud med den eksisterende opgavefordeling mellem centrale og lokale myndigheder, hvorefter kompetencen ligger hos kommunalbestyrelsen. Arbejdsgruppen har på den baggrund ikke fundet at kunne anbefale en sådan lovændring.

Normalt vil en ejer af en ejendom, der er beliggende inden for et område, der er omfattet af de midlertidige § 15-rammer eller i en kommune, der har vedtaget en kommuneplan, kunne kræve en lokalplan udarbejdet ved at fremsende et forslag til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan enten vælge at godkende forslaget eller nedlægge et forbud mod byggeriet i op til ét år, jf. § 17 i kommuneplanloven. Det særlige ved "Sorte Hest" er dels, at området ikke er omfattet af en § 15-ramme og dels, at kommunen ikke har vedtaget en kommuneplan. I denne situation har ejeren af ejendommen ikke noget retskrav på, at der udarbejdes en lokalplan, hvilket erhververen af den pågældende ejendom måtte være bekendt med.

Det forhold, at en ejendom er fredet, medfører, at ejendommen ikke kan nedrives, men en besættelse af ejendommen kunne i sin tid have været hindret, ved at kommunen traf beslutning efter byfornyelseslovens § 74 om afspærring af ejendommen. Når Københavns Kommune får vedtaget sin kommuneplan - og som det tidligere er nævnt, foreligger der et forslag hertil - vil ejeren kunne kræve en lokalplan udarbejdet.

Det, der herefter udestår som arbejdsgruppens problem, er, om der på nuværende tidspunkt skal udarbejdes en lovregel, der forpligter Københavns Kommune til at afslutte sin sagsbehandling og tilvejebringe et plangrundlag.

Det er imidlertid arbejdsgruppens vurdering, at gennemførelsen af en § 15-ramme for området vil tage lige så lang tid som en vedtagelse af kommuneplanen. En særlig "lex Sorte Hest" vil derfor ikke med sikkerhed føre til et hurtigere og mere effektivt resultat end en afventen af kommuneplanens vedtagelse. Noget andet er, at hvis ejendommen

ryddes, jf. nedenfor, vil en genbesættelse kunne hindres ved en effektiv afspærring efter byfornyelseslovens § 74.

6.4. Vurdering af behovet for en udvidelse af politiets beføjelser til at rydde en besat ejendom.

De følgende bemærkninger afgives af Justitsministeriets repræsentanter i arbejdsgruppen.

Fremstillingen i kapitel 4 og 5 viser efter disse medlemmers opfattelse, at problemet i forbindelse med rydning af besatte ejendomme ikke er, om ejeren af ejendommen anmoder herom. Det følger af de bestemmelser i retsplejeloven, der er gennemgået i kapitel 4, at politiet kan rydde ejendommen enten fordi man finder, at der foreligger brugstyveri eller at der foreligger en husfredskrænkelse, hvor almene hensyn kræver en strafforfølgning, eller, endelig, fordi der fra den besatte ejendom udgår en kriminalitet af en sådan karakter, at politiet i øvrigt har kompetence til at foretage anholdelse.

At rydning af besatte ejendomme ikke finder sted, vil ofte bero på overvejelser om det formålstjenlige i en rydning, så længe det ikke er klart, hvad ejendommen herefter kan bruges til. Da politiet ikke har ressourcer til selv at rykke ind og "besætte" en ejendom, er en rydning kun meningsfuld, hvis en genbesættelse fra BZ-ere kan hindres. Denne side af problemet ville formentlig kunne løses, hvis arbejdsgruppens øvrige forslag bliver gennemført, og der er derfor ikke behov for at foretage ændringer i retsplejeloven eller straffelovens påtaleregler.

Såfremt det imidlertid ønskes præciseret, at politiet uden formel anmodning fra en ejer skal kunne sætte beboere ud af en ejendom, ville den enkleste ændring vel nok være at ændre påtalereglerne vedrørende husfredskrænkelse, således at overtrædelser af straffelovens § 264 kan strafforfølges ved offentlig påtale.

De nugældende strafferetlige regler vedrørende privatli-

vets fred bygger på Straffelovrådets betænkning nr. 601/1971 om privatlivets fred. Reglerne er skærpede i forhold til den tidligere retstilstand, bl.a. på baggrund af den rolle, som den moderne teknologi spiller for fredskrænkelserne.

Det vil dog give en vis skævhed i påtalereglerne, hvis man blandt de af forbrydelserne i straffelovens kapitel 27, der er undergivet betinget offentlig påtale (§§ 263-265), alene udtager § 264 for at gøre påtalen vedrørende denne bestemmelse uafhængig af den forurettedes begæring. Udviklingen siden de nugældende påtaleregleres tilblivelse har imidlertid næppe en sådan karakter, at den kan begrunde en mere gennemgribende ændring af disse regler. I denne forbindelse ville der i øvrigt også være anledning til at overveje, hvilke ressourcemæssige konsekvenser en mere generel ændring af påtalereglerne ville få for politiet og anklagemyndigheden. En ændring ville endvidere ikke løse afgrænsningsproblemet over for lovlige lejere. Hvis man tænkte sig, at ejeren af en besat ejendom ikke alene undlod at anmode om ejendommens rydning, men udtalte, at han ikke havde noget mod besætternes tilstedeværelse, er det vel tvivlsomt, om der foreligger en husfredskrænkelse i lovens forstand.

Såfremt man alene ønsker at undergive overtrædelser af straffelovens § 264 offentlig påtale, kunne straffelovens § 275 affattes således:

"§ 275. Forbrydelserne i dette kapitel er undergivet privat påtale. Dette gælder dog ikke dem, der er nævnt i §§ 264, 266, 266 a og 266 b. Stk. 2. I de i §§ 263 samt 264 a - 265 nævnte tilfælde kan offentlig påtale ske, når den forurettede anmoder herom. Det samme gælder, når nogen, der virker eller på den tid, hvorom talen er, virkede i offentlig tjeneste eller hverv, sigtes for et forhold, der kan medføre eller kunne have medført stillingens eller hvervets fortabelse, samt når en sigtelse fremsættes i navnløs eller med urigtigt eller opdigtet navn forsynet skrivelse."

Det bemærkes, at den foreslåede formulering ikke medfører nogen forandring vedrørende påtalen af overtrædelser af §

264 c med hensyn til § 264.

Sammenfattende er det imidlertid Justitsministeriets repræsentanternes opfattelse, at det ikke er nødvendigt at ændre retsplejeloven eller straffeloven af hensyn til politiets mulighed for at rydde besatte ejendomme. Hvis en ejendoms ejer samtykker i, at ejendommen er besat, eller der foreligger et egentligt lejeforhold, kan politiet gribe ind i det omfang, der fra ejendommen udgår en kriminalitet, der kan begrunde anholdelse af beboerne.

Det er dog herved forudsat, at en ejendom, der på denne måde ryddes, vil blive effektivt sikret mod genbesættelse, eventuelt ved et påbud fra kommunalbestyrelsen til ejeren i medfør af de bestemmelser, som arbejdsgruppen foreslår gennemført ved ændringer i byfornyelses- og byggeloven. En hensigtsmæssig administration af de beføjelser, som i lovgivningen er tillagt eller foreslås tillagt henholdsvis politiet og kommunalbestyrelserne, er ikke mulig uden et samarbejde mellem myndighederne. Det har således på det foreliggende grundlag ikke været aktuelt at overveje gennemførelse af en særlig - og i forhold til det gældende retssystem usædvanlig - lovhjemmel for politiet til i videre omfang end efter de gældende bestemmelser i retsplejeloven og straffeloven at kunne udsætte ulovligt indtrængende grupper af personer fra ejendomme, der har været udgangspunkt for omfattende kriminalitet i de tilstødende kvarterer m.v.

Kapitel 7.

Arbejdsgruppens udkast til lovforslag.

I dette kapitel har arbejdsgruppen sammenfattet de ændringsforslag, der er anført i redegørelsen, i en samlet lov om ændring af byfornyelsesloven og af byggeloven. Arbejdsgruppen kan anbefale, at disse lovændringer søges gennemført. Arbejdsgruppen har endvidere affattet et forslag til en tilføjelse til bygningsreglementerne, som arbejdsgruppen anbefaler udstedt i medfør af byggeloven. Herudover har arbejdsgruppen i kapitel 6 skitseret en mulig ændring af straffelovens § 275, men dette forslag er ikke gentaget her, da arbejdsgruppen ikke kan anbefale det.

Udkast til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring og af byggeloven.

§ 1.

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987, foretages følgende ændringer :

1. Efter § 30 indsættes:

"§ 30 a. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der er omfattet af en beslutning i henhold til §

7, § 7 a eller § 32, påbud om inden en fastsat frist at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvist rømmet efter § 36 eller i øvrigt ikke benyttes.

Stk. 2. Foranstaltningerne efter stk. 1 kan bestå i midlertidig udlejning af lokalerne i ejendommen eller i forvarlig afspærring. Såfremt der efter § 7 eller § 7 a er truffet beslutning om nedrivning af ejendommens bygninger, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at der straks iværksættes foranstaltninger med henblik på nedrivning.

Stk. 3. Efterkommes et påbud om afspærring eller nedrivning ikke inden den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning. Ved påbud om midlertidig udlejning finder § 48, stk. 3 og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene tilsvarende anvendelse."

2. I § 87, stk. 1, indsættes efter "§ 30, stk. 1,": "§ 30 a, " .

3. I § 88, stk. 1, nr. 9, indsættes efter "i medfør af": "§ 30 a,".

4. I § 90 indsættes som stk. 14:

"Stk. 14. Er en ejendom, der er omfattet af en saneringsplan, helt eller delvis rømmet, finder § 30 a, § 87, stk. 1, og § 88, stk. 1, nr. 9, tilsvarende anvendelse."

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 834 af 9. december 1986, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 18 indsættes:

"§ 18 A. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der mere end midlertidigt er ubenyttet, påbud om

at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at der er nærliggende risiko herfor.

Stk. 2. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre på ejerens bekostning.

Stk. 3. Bestemmelserne i denne paragraf gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført."

2. I § 20 indsættes efter "§ 18": "og § 18 A".

3. I § 29 indsættes efter "§ 18, stk. 2,": "§ 18 A, stk. 2,".

Loven træder i kraft den ...

Bemærkninger til udkastets enkelte bestemmelser.

Til § 1, nr. 1.

Ved bestemmelsen skabes hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, at en ejendom, der er omfattet af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, skal sikres mod besættelse, hvis ejendommen er helt eller delvis rømmet.

Kommunalbestyrelsen kan påbyde ejeren midlertidigt at udleje lejlighederne, at foretage en forsvarlig afspærring af ejendommen eller at nedrive ejendommen. Hvilke af mulighederne 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 miljøministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1,

og § 11. Kommunalbestyrelsen kan lade afspærring eller nedrivning foretage for ejerens regning. Påbud om udlejning kan efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres ved fogedrettens bistand.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om afspærring kan bestå i, at det påbydes ejeren at sikre døre og vinduer ved f.eks. opsætning af plader på eller tilsømning af døre og vinduer eller blot ved anvendelsen af et forsvarligt låsesystem. Påbuddet vil efter omstændighederne også kunne bestå i, at ejendommens forsyning med el og vand m.v. skal afbrydes, og at indvendige døre afmonteres, trapper blokeres m.v.

Til § 1, nr. 2.

Kommunalbestyrelsen tillægges med bestemmelsen udpanteringsret i ejendommen for det beløb som kommunalbestyrelsen har udredet forskudsvis til en forsvarlig afspærring eller nedrivning af ejendommen. Beløbet har samme fortrinsret som kommunale skatter.

Til § 1, nr. 3.

Den, der undlader at efterkomme et påbud om at træffe foranstaltninger til at sikre, at en ejendom ikke tages i besiddelse af uvedkommende, kan efter bestemmelsen straffes med bøde.

Til § 1, nr. 4.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at anvende § 30 a over for ejeren af en ejendom, der er omfattet af en saneringsplan.

Til § 2, nr. 1.

Med bestemmelsen skabes hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, at en ejendom skal sikres mod at blive taget i besiddelse af uvedkommende, hvis kommu-

nalbestyrelsen skønner, at der er en nærliggende risiko herfor. En sådan risiko vil navnlig være til stede, hvis der er tale om en beboelsesejendom i et byområde, og ejendommen kan forventes at henligge ubenyttet i længere tid. Bestemmelsen er imidlertid ikke alene rettet mod sådanne ejendomme, idet kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde må skønne over, om det er rimeligt at anvende bestemmelsen. Et påbud kan f.eks. rettes mod en ejer af en tom erhvervsejendom, der ligger i nærheden af en besat beboelsesejendom eller i øvrigt er velegnet til kollektiv beboelse. Et påbud vil også kunne udstedes for at hindre genbesættelse af en ryddet, tidligere besat ejendom.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan bestå i, at det påbydes ejeren at sikre døre og vinduer ved f.eks. opsætning af plader på eller tilsømning af døre og vinduer eller blot ved anvendelsen af et forsvarligt låsesystem. Påbuddet vil efter omstændighederne også kunne bestå i, at ejendommens forsyning med el og vand m.v. skal afbrydes, og at indvendige døre afmonteres, trapper blokeres m.v. Kommunalbestyrelsen kan lade sikringen foretage for ejerens regning.

Hvis ejendommen er fredet eller erklæret bevaringsværdig, kan kommunalbestyrelsen først træffe beslutning om bygningsarbejder efter, at spørgsmålet har været forelagt for miljøministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1.

Til § 2, nr. 2.

Bestemmelsen er af redaktionel karakter og præciserer, at politiet skal bistå ved gennemførelsen af en afspærring efter § 18 A.

Til § 2, nr. 3.

Kommunalbestyrelsen tillægges med bestemmelsen udpantningsret i ejendommen for det beløb, som kommunalbestyrelsen har udredet forholdsvis til en sikring af ejendommen mod besættelse.

Udkast til tilføjelse til bygningsreglementerne.

"§ X. Vedrører en ansøgning tilladelse til nedrivning af en ejendom, der ifølge en beslutning i medfør af saneringsloven eller byfornyelsesloven skal nedrives, skal kommunalbestyrelsen meddele nedrivningstilladelse inden 4 uger."

Boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987

Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og boligforbedring

Herved bekendtgøres lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 342 af 10. juli 1985 med de ændringer, der følger af lov nr. 299 af 4. juni 1986, lov nr. 377 af 10. juni 1987 og lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Kapitel I

Almindelige bestemmelser

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

- 1) at der gennemføres fornyelse af utidssvarende byområder,
- 2) at der udføres forbedringer i utidssvarende beboelsesejendomme,
- 3) at sundheds- og brandfarlige forhold i bygninger fjernes, samt
- 4) at ejere og lejere inddrages i planlægningen og i gennemførelsen.

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

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

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

- 1) Bygningen skal i konstruktiv henseende være i forsvarlig stand. Dens tagdækning, vinduer, døre og øvrige facadedele skal være tætte og forsvarlige.
- 2) Bygningen skal være forsvarligt sikret mod brand.
- 3) Bygningen skal have sædvanlige tidssvarende opvarmningsmuligheder i overensstemmelse med varmforsyningsplanlægningen, jfr. kap. 2 og 3 i lov om varmforsyning.
- 4) Bygningens energiforbrug skal være søgt begrænset gennem energibesparende foranstaltninger i et omfang, der nærmere fastsættes af boligministeren.
- 5) Facadebehandling og andre ydre vedligeholdelsesarbejder skal være foretaget under hensyntagen til opretholdelse eller forbedring af bygningens forhold til den omliggende bebyggelse og til lysforholdene på friarealet omkring bygningen.
- 6) Ejendommens ubebyggede arealer skal bl.a. gennem beplantning være gjort egnede til ophold.
- 7) Hver lejlighed skal indeholde mindst ét opholdsrum på normalt mindst 18 m² eller to opholdsrum af en rimelig størrelse. Lejlighedens gulv må ikke ligge under det omgivende terræn, medmindre dette

er tilladt efter reglerne i byggelovgivningen.

- 8) Hver lejlighed skal indeholde et køkken af en efter forholdene rimelig størrelse og kvalitet. Køkkenet skal normalt mindst være 6 m², når lejligheden har mere end ét beboelsesrum.
- 9) Hver lejlighed skal være forsynet med mindst ét wc med håndvask.
- 10) Hver lejlighed skal være forsynet med varmt vand og bad eller have mulighed for senere tilslutning hertil.
- 11) Der skal være tilfredsstillende ventilation og en forsvarlig lydisolering mellem de enkelte lejemål.

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

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

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

Stk. 5. Der kan ikke i henhold til kap. II eller III kræves gennemført videregående foranstaltninger end fastsat i de normer og bestemmelser, der er nævnt i stk. 1 eller fastsat i medfør af stk. 2 og stk. 3.

§ 4. Boliger og opholdsrum er sundheds- og brandfarlige, når de afviger fra et eller flere af de krav, der skal sikre, at benyttelsen ikke udsætter brugeren for fare, jfr. nærmere § 70.

§ 5. Fornyelse af utidssvarende byområder med forbedringer af bebyggelsen og bygningernes og boligernes omgivelser, herunder

ved nedrivninger, foretages efter reglerne i kap. II.

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

Stk. 3. Sundheds- og brandfarlige forhold i bygninger fjernes efter reglerne i kap. VIII. Såfremt kommunalbestyrelsen i medfør af § 9, stk. 1, har offentliggjort en redegørelse m.v., der omfatter den pågældende ejendom, i medfør af § 12, stk. 3, har nedlagt forbud eller i medfør af § 33, stk. 2, har orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom, kan kommunalbestyrelsen kun anvende bestemmelserne i kap. VIII, såfremt fortsat beboelse eller ophold i de pågældende boliger eller lokaler frembyder nærliggende fare for brugerne, jfr. § 73, stk. 2.

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

Kapitel II

Byfornyelse

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

- 1) nedrivning helt eller delvis af bestående bebyggelse og tilpasning af den resterende bebyggelse,
- 2) afhjælpning af ulemper for beboelsesejendomme fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpningen ikke kan påbydes efter anden lovgivning,
- 3) forbedring af utidssvarende beboelsesejendomme, jf. § 3, stk. 1,
- 4) ombygning af erhverv til beboelse i ejendomme, der indeholder såvel beboelse som erhverv, når særlige hensyn taler herfor, og såfremt erhvervsdelen er af begrænset omfang og der ikke herved sker en forringelse af områdets servicefunktioner,

- 5) forbedringer af ejendomme, der ikke indeholder beboelse. Forbedringerne kan sigte på at opfylde bestemmelserne i § 3, nr. 1-6,
- 6) foranstaltninger, der i øvrigt skal træffes for at gøre området eller bebyggelsen tidsvarende, såsom
 - a) tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og fællesanlæg for flere ejendomme,
 - b) sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg.

Stk. 2. Såfremt der i en lokalplan er optaget bestemmelser om lejlighedssammenlægninger, isolering mod støj, afhjælpning af andre ulemper eller særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske krav til udformningen af ombygnings- og forbedringsarbejder, kan kommunalbestyrelsen i en beslutning efter stk. 1 også forlange disse krav opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan tillige kræve lokalplanbestemmelser om de enkelte bygningers anvendelse opfyldt med henblik på fremskaffelse af egnede lokaler til erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner. Det samme gælder krav, som kommunalbestyrelsen ifølge gældende planer eller bestemmelser i medfør af lovgivningen i øvrigt har hjemmel til at forlange opfyldt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal i sin beslutning angive

- 1) de ejendomme eller dele af ejendomme, det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over,
- 2) de arbejder, der kan udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer,
- 3) de arbejder, der kun kan gennemføres for flere ejendomme under ét, og om det efter forholdene skønnes påkrævet, at
 - a) de må udføres af kommunalbestyrelsen for ejernes regning eller
 - b) de skal kunne gennemføres af de pågældende ejendommers ejere.

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

Stk. 5. Beslutningen skal være ledsaget af en redegørelse for de påtænkte principper for tilvejebringelse af erstatningsboliger samt oplysning om, hvilke erhvervsvirksomheder der berøres af beslutningen, hvilke problemer dette medfører, f.eks. med hensyn til udflyt-

ning og behov for erstatningslokaler, samt hvorledes disse problemer kan tænkes løst.

§ 7 a. I områder som angivet i § 2 kan kommunalbestyrelsen forlange, at grunde, bygninger eller rettigheder herover, der tilhører private, helt eller delvis skal afstås mod erstatning, såfremt:

- 1) afståelsen sker med henblik på nedrivning af bebyggelsen,
- 2) nedrivningen vil afhjælpe kondemnable forhold for anden bebyggelse i området,
- 3) nedrivningen må forventes omfattet af en senere beslutning om byfornyelse efter § 7 og
- 4) reglerne i § 74 ikke kan finde anvendelse.

Stk. 2. På et areal, som er overtaget af kommunalbestyrelsen efter stk. 1, må der ikke opføres ny bebyggelse, inden der træffes en beslutning om byfornyelse, der omfatter ejendommen.

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

Stk. 4. Materialet efter stk. 3 skal endvidere indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelser mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være på mindst 2 måneder.

Stk. 5. Er der fremsat indsigelser eller ændringsforslag inden for den frist, der er fastsat af kommunalbestyrelsen, kan kommunalbestyrelsen tidligst træffe beslutning om afståelse efter stk. 1 en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

Stk. 6. Ved beregningen af fristerne efter stk. 4 og 5 bortses fra juli måned.

Stk. 7. Frembyder en udsættelse af nedrivningen en nærliggende fare for beboerne eller andre, kan orientering efter stk. 3 undlades, ligesom kommunalbestyrelsen kan fastsætte kortere frister efter stk. 4 og 5.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen lader beslutningen om afståelse tinglyse på de ejendomme, den vedrører.

§ 8. I kommuner, hvor der findes områder med behov for byfornyelse efter § 7, skal

kommunalbestyrelsen inden for de rammer for offentlig støtte, som kommunalbestyrelsen har til rådighed, jfr. § 67, efter vurdering af behovet for fornyelse i disse områder i sammenhæng med behovet for forbedringer i andre områder, jfr. kap. III, i almindelighed søge forbedring af byfornyelsesområderne gennemført forud for forbedringer efter kap. III.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke lade en beslutning efter § 7, stk. 1, eller § 7 a, stk. 1, træde i kraft, medmindre den inden for sin ramme for offentlig støtte, jfr. stk. 1, kan meddele tilsagn om ydelse af offentlig støtte til byfornyelsesarbejdernes gennemførelse efter reglerne i kap. VII.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan kommunalbestyrelsen efter indberetning til boligministeren lade en beslutning efter § 7, stk. 1, træde i kraft, såfremt kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om kommunal støtte til byfornyelsesarbejdernes gennemførelse efter kap. VII og § 52, stk. 3, og kan yde garanti efter § 58 a.

Stk. 4. Uanset stk. 2 kan kommunalbestyrelsen lade en beslutning efter § 7, stk. 1, træde i kraft for ejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution, såfremt de godkendte forbedringsudgifter ved gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen for den pågældende ejendom vil udgøre mindst 100 pct. af ejendommens værdi før byfornyelsens gennemførelse og ejeren giver afkald på retten til offentlig støtte efter § 52, stk. 3, og kapitel VII.

§ 9. Inden en kommunalbestyrelse udarbejder forslag til beslutning efter § 7, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen offentliggøre en redegørelse, der indeholder en almindelig karakteristik af området og bebyggelsen i dette med angivelse af de enkelte ejendommes byggemåde og indretning samt en beskrivelse af de byfornyelses- og andre planlægningsmæssige problemer, som området frembyder, oplysning om de påtænkte principper for tilvejebringelse af erstatningsboliger tillige med et udkast til retningslinjer, der kan danne grundlag for udarbejdelse af forslag til beslutning efter § 7, stk. 1. Endvidere skal kommunalbestyrelsen udsende det i 1. pkt. nævnte materiale til ejere og lejere inden for det pågældende område. Meddelelsen til lejere kan ske ved afgivelse til postvæsenet

af adresseløse forsendelser til omdeling. Endvidere skal ejerne og lejere for hver enkelt ejendoms vedkommende gøres bekendt med det foreliggende registreringsmateriale for ejendommen.

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

Stk. 3. Når kommunalbestyrelsen efter udløbet af den i stk. 2 fastsatte frist har udarbejdet et forslag til beslutning efter § 7, stk. 1, skal den offentliggøre forslaget.

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

Stk. 5. Samtidig med offentliggørelsen efter stk. 3 skal kommunalbestyrelsen udsende forslaget til de i stk. 1 nævnte ejere og lejere. Forslaget skal være ledsaget af oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. og af en eventuel mindretalsudtalelse efter stk. 4. Reglen i stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Hvis en sammenslutning af lejere eller ejere, inden udløbet af den i henhold til stk. 2 fastsatte frist, har anfægtet de af kommunalbestyrelsen opstillede retningslinjer og selv har opstillet alternative retningslinjer, skal disse medtages i kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget.

Stk. 6. Det i stk. 3 og 5 nævnte materiale skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, der skal være på mindst 2 måneder.

Stk. 7. Hvis der i henhold til den i stk. 6 fastsatte frist rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst træffe beslutning efter § 7, stk. 1, 1 måned efter udløbet af indsigelsesfristen. Hvis kommunalbestyrelsen agter at foretage sådanne ændringer i forslaget, som på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der

ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsen ikke træffe beslutning efter § 7, stk. 1, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, skal kommunalbestyrelsen foretage fornyet offentliggørelse i overensstemmelse med reglerne i stk. 3-6.

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

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

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

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

Stk. 2. Samtidig med bekendtgørelse efter stk. 1 sender kommunalbestyrelsen et eksemplar af beslutningen til ejerne og lejerne i de ejendomme, der er omfattet af beslutningen. Beslutningen skal være ledsaget af oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen samt reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

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

Stk. 2. Fremgår det af kommunalbestyrelsens orientering i medfør af § 9, stk. 5, at det forventes at blive nødvendigt at råde over en ejendom, der overvejende anvendes til erhvervsformål af ejendommens ejer, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen, så snart offentliggørelsen har fundet sted.

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

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

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

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

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

Stk. 2. En kommunalbestyrelse, der i medfør af stk. 1, §§ 11, 22, 30 eller 52 har overtaget eller i stedet herfor ved aftale med ejeren har erhvervet en ejendom, der efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse skal anvendes til beboelse, skal efter afslutningen af byfornyelsesarbejdene, jfr. § 13, fortrinsvis udleje ledige boliger til tidligere beboere, der har fået anvist en erstatningsbolig i forbindelse med ejendommens ombygning eller forbedring. Ønskes der gennemført foranstaltninger i ejendommen efter § 3, stk. 3, skal beboerne inden anvisningen af en erstatningsbolig tilkendegive, om de ønsker at udnytte deres fortrinsret til at leje ledige boliger i ejendommen efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Tilkendegivelsen er bindende, hvis en beboer ikke har ønsket at udnytte fortrinsretten.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal tilbyde lejerne i de i stk. 2 nævnte ejendomme at overtage denne på andelsbasis. Undtaget fra bestemmelsen er ejendomme, der indeholder under 6 boliger, og ejendomme, hvor over ½ af lejeindtægten efter byfornyelsesarbejdernes afslutning hidrører fra erhvervsarealer.

Stk. 4. Tilbudspligten opfyldes ved, at kommunen over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, som svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom. Ud over købesummen overtager andelsboligforeningen eventuelle lån som følge af byfornyelsesarbejdernes gennemførelse, hvortil der ydes afdragsbidrag efter § 62, stk. 2. Beboerne kan vælge at danne en privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber eller en almennyttig andelsboligforening efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Stk. 5. Lejerne skal samtidig med tilbuddet have oplysning om størrelse af andelsindskud, boligafgift og vilkårene for foreningens overtagelse af ejendommen, jfr. stk. 4, 6, 7 og 8, og om, at dannelsen af foreningen er betinget af fornøden tilslutning, jfr. § 15.

Stk. 6. Købesummen berigtiges for så vidt angår en privat andelsboligforening ved, at 20 pct. erlægges kontant, og for så vidt angår en almennyttig boligforening ved, at 2 pct. erlægges kontant. Endvidere berigtiges købesummen ved, at andelsboligforeningen i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån. Såfremt de af foreningen overtagne lån, eventuelt efter ydet kommunegaranti, ikke dækker henholdsvis 80 eller 98 pct. af købesummen, berigtiges resten ved et lån fra kommunen med sikkerhed i ejendommen. Kommunalbestyrelsen kan ikke forlange, at lånets løbetid skal være kortere end 20 år, og at lånet forrentes med en årlig rente, der på tidspunktet for lånets optagelse overstiger markedrenten for sædvanlige lån i realkreditinstitutterne til ombygnings- og forbedringsarbejder i udlejningsejendomme.

Stk. 7. Foreningen har ret til et tilskud, såfremt den samlede ydelse på overtagne lån, der ikke vedrører byfornyelsesarbejderne, samt på et eventuelt kommunalt lån efter stk. 6 overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne beregnes i henhold til § 9 i lov om midler-

tidig regulering af boligforholdene med tillæg af det kapitalafkast, der skyldes en sådan forhøjelse af lejen, der i henhold til samme lovs § 27 kunne være gennemført for tidligere forbedringer af ejendommen. Tilskuddet udgør forskellen mellem de nævnte ydelser og det beregnede kapitalafkast.

Stk. 8. Tilskud efter stk. 7 udbetales af kommunen og refunderes af staten med 50 pct.

Stk. 9. Til andelshavere, der har haft ret til at få anvist en erstatningsbolig efter § 38, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor.

Stk. 10. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 9 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

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

Stk. 2. Såfremt et flertal af lejerne efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist ønsker det, påhviler det kommunen at forestå dannelsen af en almennyttig andelsboligforening. Hvis et flertal af lejerne, der vil indmelde sig i foreningen, ønsker det, forestår lejerne selv dannelsen af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Såfremt der ikke blandt lejerne opnås flertal efter stk. 1 eller stk. 2, skal ejendommen fortsat være en udlejningsejendom. Såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis og ejendommens lejligheder er egnede som ungdomsboliger eller som boliger for ældre og personer med handicap, kan boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen afhændes til de i § 16, stk. 2 og 3, nævnte institutioner med henblik på anvendelse til ungdomsboliger eller boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 4. Et flertal af lejere i ejendommen, der opfylder vilkårene i stk. 1 eller stk. 2, kan, så længe ejendommen er i kommunens eje, begære ejendommen overtaget som privat andelsboligforening eller som almennyttig andelsboligforening til en købesum, der svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom på det tidspunkt, begæringen fremsættes. § 14, stk. 5-11, finder tilsvarende anvendelse.

§ 16. Uanset bestemmelsen i § 2, stk. 3 og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en kommune med foreningens samtykke indtræde som andelshaver til andele i en privat andelsboligforening vedrørende boliger, der ikke er overdraget til andelshavere. Udlejede boliger, der tilhører kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til nye andelshavere. Kommunen kan ikke betinge sit medlemskab af indflydelse på ejendommens eller foreningens drift, ud over hvad stemmeret for de af kommunen overtagne andele berettiger til. Kommunen kan heller ikke betinge sig særstilling i forhold til andre medlemmer. De af kommunen tegnede andele medregnes ikke ved opgørelsen af andelshavere efter § 15.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i § 2, stk. 3 og 4, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber kan endvidere selvejende kollegieinstitutioner, fonds og lignende, der har til formål at opføre eller indrette boliger for unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov derfor, og hvis vedtægter er godkendt af boligministeren i medfør af lov om boligbyggeri, med andelsboligforeningens samtykke indtræde som andelshaver til boliger, der ikke er overdraget til andelshavere.

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

§ 17. Boligministeren kan bestemme, at bestemmelserne i § 14, stk. 3, ikke skal finde anvendelse på byfornyelsesforsøg, jfr. § 69.

Stk. 2. Boligministeren kan endvidere bestemme, at §§ 14-16, bortset fra § 14, stk. 1, ikke finder anvendelse på byfornyelsesforsøg med henblik på indretning af boliger for unge under uddannelse og andre unge med et

særligt behov for boliger samt boliger for ældre og handicappede.

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

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

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

Stk. 3. Inden ejeren af en udlejningsejendom fremsender projektet til kommunalbestyrelsen, skal ejeren skriftligt orientere lejerne i ejendommen. Orienteringen skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansiering heraf og den forventede størrelse af den leje-forhøjelse, der er en følge af foranstaltningernes gennemførelse. Orienteringen skal tillige indeholde oplysning om, at lejerne kan fremsætte indsigelse mod projektet inden for en frist på 6 uger.

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

Stk. 5. Ejeren skal underrette kommunalbestyrelsen om de skriftligt fremsatte indsigelser. Har et flertal af lejerne fremsat indsigelser imod projektet eller dele heraf, kan

foranstaltningerne kun fremmes efter påbud fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens påbud kan herefter alene omfatte

- 1) foranstaltninger til opfyldelse af de i § 3, stk. 1, nr. 3, nævnte normer,
- 2) foranstaltninger til afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, jfr. § 70,
- 3) foranstaltninger, der er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygningens forbedring,
- 4) foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder, og
- 5) foranstaltninger, som et flertal af lejerne ikke har fremsat indsigelse imod.

Stk. 6. Har et mindretal af lejerne fremsat indsigelser imod projektet, og omfatter indsigelserne arbejder, der alene vedrører den enkelte lejlighed, anses indsigelserne som et krav fra den pågældende lejer om udsættelse af den del af arbejdet, der alene vedrører lejerens lejlighed, indtil lejligheden bliver ledig. Bestemmelsen i § 19 a, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

§ 19 a. I ejendomme, der er omfattet af § 19, stk. 1, og hvor ingen af lejlighederne er udlejet, kan en beboer af en lejlighed forlange iværksættelse af en forbedring, der alene vedrører den pågældendes bolig, udsat, til beboeren fraflytter eller sælger boligen. Uanset om en beboer modsætter sig en sådan forbedring, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at foranstaltninger efter § 19, stk. 5, nr. 1 og 2, og eventuelt fornødne foranstaltninger til sikring af boligens senere forbedring gennemføres i forbindelse med de øvrige foranstaltninger i bygningen.

Stk. 2. Krav efter stk. 1 skal fremsættes over for kommunen inden 6 uger efter, at den kompetente forsamling har vedtaget at efterkomme kommunens opfordring til at udarbejde projekt, jfr. § 19, stk. 1.

§ 19 b. I ejendomme, der er omfattet af § 19, stk. 1, og hvor enkelte lejligheder er udlejet, finder § 19, stk. 2-5, tilsvarende anvendelse på de udlejede lejligheder. § 19, stk. 5, finder dog kun anvendelse, såfremt et flertal af samtlige beboere skriftligt har fremsat indsigelse mod projektet.

Stk. 2. § 19, stk. 6, finder tilsvarende anvendelse på samtlige boliger i ejendommen.

§ 20. Har en ejer ikke fremsendt projekt efter § 19, stk. 1, inden for den frist, kommunalbestyrelsen har fastsat, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud. Påbuddet kan kun omfatte foranstaltninger som nævnt i § 19, stk. 5, nr. 1-4.

§ 21. Påbud efter § 19, stk. 5, og § 20 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal underrettes om påbuddet.

Stk. 2. Samtidig med underretningen til ejere og panthavere efter stk. 1 skal lejerne i udlejningsejendomme underrettes om de meddelte påbud. Hvis et påbud indebærer, at boliger må rømmes, skal lejerne ligeledes orienteres om reglerne for at opnå erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Reglerne i § 19, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

§ 22. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig med godkendelse af et projekt fremsendt efter § 19 eller § 20 en passende frist for at gennemføre foranstaltningerne. En trinvis gennemførelse af foranstaltningerne kan godkendes.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan lade foranstaltninger udføre for ejerens regning, hvis disse ikke gennemføres inden for den fastsatte frist. Har ejeren ikke inden for den fastsatte frist fremsendt projekt efter påbud, jfr. § 20, kan kommunalbestyrelsen endvidere lade projekt udarbejde og udføre for ejerens regning.

Stk. 3. Gennemføres foranstaltningerne ikke inden for de fastsatte frister, kan kommunalbestyrelsen forlange, at private tilhørende grunde og bygninger helt eller delvis skal afstås mod erstatning, når det vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af foranstaltningerne.

§ 23. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud i medfør af dette kapitel om ombygning eller forbedring af beboelsesejendomme med udlejningslejligheder eller andelslejligheder, såfremt det må antages, at ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning, eller kommunalbe-

styrelsen giver tilsagn om afdragsbidrag efter reglerne i § 62. Ved beregningen af bebyggelsens leje- og brugsværdi skal der tages hensyn til det rentebidrag eller ydelsesbidrag, der kan opnås efter reglerne i kap. VII.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan i almindelighed kun meddele påbud i medfør af dette kapitel om ombygning eller forbedring af ejerboliger og ejendomme, der ikke indeholder beboelse, såfremt det må antages, at ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning.

23 a. Har en ejer af udlejede beboelseslejligheder gennemført et projekt efter §§ 19-23, kan forbedringer, ud over foranstaltninger efter § 19, stk. 5, nr. 1-4, først gennemføres efter lov om leje eller lov om midlertidig regulering af boligforholdene 5 år efter projektets færdiggørelse. Dette gælder dog ikke såfremt:

- 1) Ejeren i medfør af anden lovgivning eller i øvrigt bliver forpligtet til gennemførelse af foranstaltninger.
- 2) En lejer ønsker foranstaltninger som nævnt gennemført i den lejede bolig.
- 3) Lejligheden bliver ledig.
- 4) Et flertal af lejerne ønsker nævnte foranstaltninger, der ikke alene vedrører den enkelte lejlighed, gennemført. I ejendomme, hvor enkelte lejligheder er udlejet, jfr. § 19 b, dog kun såfremt et flertal af beboerne ønsker nævnte foranstaltninger gennemført.

§ 24. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 7, 7 a, 12-13, 14, stk. 3-8, 19, stk. 3-6, 19 a, 19 b, 20, 22, stk. 1-2, og § 23 kan af ejeren eller mindst V* af de lejere i ejendommen, der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet.

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

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 14, stk. 2, kan af en tidligere beboer,

der berøres af afgørelsen, indbringes for byfornyelsesnævnet.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal underrette de klageberettigede om de beslutninger, der kan påklages efter stk. 1-3. Underretningen skal indeholde oplysning om klageadgang og klagefrist, jfr. § 80, stk. 1.

§ 25. I det omfang de foranstaltninger, som kommunalbestyrelsens beslutning omfatter, forudsætter fælles gennemførelse af flere ejere, jfr. § 7, stk. 3, nr. 3) b), skal kommunalbestyrelsen opfordre ejerne til i fællesskab at udarbejde et forslag til gennemførelsesprojekt. Meddelelsen skal ledsages af det i § 10, stk. 2, nævnte materiale og indeholde oplysning om reglerne i stk. 3-6. Forslaget skal indsendes til kommunalbestyrelsen inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

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

Stk. 3. Forslaget skal indeholde bestemmelser om

- 1) afgrænsning af de ejendomme, der er omfattet af projektet,
- 2) en nærmere beskrivelse af byfornyelsesarbejderne, jfr. § 7.

Stk. 4. Forslaget skal endvidere indeholde oplysninger om

- 1) hvornår gennemførelsen agtes iværksat, og hvornår den skønnes tilendebragt,
- 2) et overslag over udgifterne til arbejdernes gennemførelse fordelt på de enkelte ejendomme,
- 3) finansiering af udgifterne og den forventede størrelse af de lejeforhøjelser, der er en følge af arbejdernes gennemførelse,
- 4) en opgørelse af behovet for erstatningsboliger til personer, der må fraflytte deres boliger.

Stk. 5. Inden ejerne fremsender forslaget til kommunalbestyrelsen, skal de orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter som angivet i § 19, stk. 3, 1. og 3. pkt., og stk. 4,

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

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

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

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal orientere lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter om forslaget som angivet i § 19, stk. 3, 1. og 3. pkt., og stk. 4. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen skal tillige give de ejere inden for området, der bliver berørt af projektet, skriftlig underretning om projektet samt om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag og meddele dem, om der er mulighed for offentlig støtte til foranstaltningernes gennemførelse.

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

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

Stk. 3. De i §§ 26 og 27 nævnte ejere og lejere skal have meddelelse om forslagets vedtagelse og den fastsatte frist for arbejdernes gennemførelse.

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

§ 29. Når et gennemførelsesprojekt er vedtaget, skal kommunalbestyrelsen pålægge private ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fællesarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse samt

om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg. Servitutterne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Stk. 2. Servitutpålæg efter stk. 1 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejeren skal indeholde oplysning om bestemmelserne i § 52, stk. 2, 4 og 5.

§ 30. Såfremt ejerne ikke har udført de i gennemførelsesprojektet beskrevne arbejder inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, jfr. § 27, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen gennemføre dets bestemmelser for ejernes regning.

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

§ 31. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om byfornylsesbeslutningers indhold, tilvejebringelse og gennemførelse. Boligministeren kan herunder fastsætte regler om indbringelse for byfornylsesnævnet af kommunalbestyrelsens beslutninger i medfør af dette kapitel og i medfør af regler udfærdiget i henhold til denne bestemmelse.

Kapitel III

Forbedring af utidssvarende boliger

§ 32. I områder, hvor der ikke er behov for at træffe beslutning om byfornyelse efter reglerne i kap. II, kan kommunalbestyrelsen for ejendomme med utidssvarende beboelse, som kommunalbestyrelsen påregner bevaret og anvendt helt eller delvis til beboelse i mindst 15 år, træffe beslutning om gennemførelse af boligforbedringer, således at de i § 3 nævnte normer for bygningens og boligernes standard skal søges opfyldt inden for nærmere angivne områder i kommunen. Beslutningen kan træffes, når de i § 8, stk. 1-3, nævnte betingelser er opfyldt.

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

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

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

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

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

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

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om kommunalbestyrelsens beslutninger for enkelte ejendomme, jfr. stk. 1, herunder regler om, at sådanne beslutninger helt eller delvis kan undtages fra bestemmelserne i stk. 2-5.

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

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

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

§ 35. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om tilvejebringelse og gennemførelse af beslutninger om boligforbedring. Boligministeren kan herunder fastsætte regler om indbringelse for byfornylsesnævnet af kommunalbestyrelsens beslutninger i medfør af dette kapitel og i medfør af regler udfærdiget i henhold til denne bestemmelse.

Kapitel IV

E r s t a t n i n g s b o l i g e r m . v .

§ 36. Når en lejlighed eller et lokale skal rømmes efter reglerne i denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn, skal udlejerens opsigelse lejerens.

Stk. 2. Ved opsigelse af lejeaftaler om lejligheder, der ikke udelukkende anvendes til beboelse, skal lejerens eventuelle krav på erstatning rettes imod kommunalbestyrelsen. Ved sanering skal lejerens eventuelle krav på erstatning rettes imod den sanerende.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da indbringe opsigelsen for byfornylsesnævnet senest 6 uger efter lejefristens udløb, hvis opsigelsen ønskes opretholdt.

Stk. 4. Opsigelse efter stk. 1 og 2 kan tidligst afgives 6 måneder, før rømningen påregnes iværksat. Opsigelse kan ske med 3 måneders varsel uanset modstående aftale. Er der nærliggende fare for beboerne, jfr. § 73, kan varsel være kortere end 3 måneder.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 2 kan indbringes for taksationsmyndighederne.¹⁾

Stk. 6. Klage til taksationsmyndighederne skal indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

§ 37. En lejer, der driver erhverv fra lokaler, som skal rømmes efter § 36, har ret til godtgørelse.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- 1) tab på inventar og installationer,
- 2) driftstab i flytteperioden,

- 3) flytteudgifter og
- 4) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter lov om leje.

Stk. 4. Reglerne finder tilsvarende anvendelse for erhvervsdrivende, som modtager støtte efter § 40, stk. 2.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte godtgørelsen efter stk. 1-4, såfremt modtageren kan foretage fradrag i sin skattepligtige indkomst for udgifter som nævnt i stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ved udmåling af godtgørelsen tage hensyn til, om modtageren har foretaget skattemæssige afskrivninger af aktiver, hvis værdi indgår i beregningsgrundlaget for godtgørelsen.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-5 kan indbringes for taksationsmyndighederne.

Stk. 7. Klage til taksationsmyndighederne skal indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

§ 38. Husstande, der bebor lejligheder, som skal rømmes efter § 36, har ret til en erstatningsbolig. Det samme gælder husstande, hvis boliger forbedres efter reglerne i denne lov eller lov om sanering, når forbedringen medfører for lejeres vedkommende en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal, og for ejeres og andelshaveres vedkommende en tilsvarende forhøjelse af nettoboligudgiften. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af nettoboligudgiften. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig dog under forudsætning af, at den tidligere bolig ikke var overbefolket.

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

forrykkes væsentligt som følge af forbedringen.

Stk. 3. Ved anvisning af erstatningsbolig er der fortrinsret for husstande, der fraflytter en bolig i samme boligkvarter eller i et tilstødende kvarter.

Stk. 4. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter.

Stk. 5. Når der er truffet en beslutning efter reglerne i denne lov, lov om sanering eller lov om boligtilsyn, indtræder kommunalbestyrelsens pligt til at anvise en erstatningsbolig, således

- 1) for lejere af beboelseslejligheder, når lejligheden skal rømmes efter § 36,
- 2) for husstande, der er omfattet af § 38, stk. 1, 2. pkt., når kommunalbestyrelsen har godkendt et projekt for ejendommen efter denne lovs § 22 eller til gennemførelse af et påbud udstedt efter § 72 eller har meddelt tilsagn om støtte efter § 52, stk. 2, i lov om sanering, eller
- 3) for ejere og andelshavere i private andelsboligforeninger, når boligen skal rømmes.

§ 39. Udlejes en beboelseslejlighed efter, at udlejeren er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal rømmes efter § 36, eller at § 38, stk. 1, 2. pkt., vil kunne finde anvendelse, har lejeren ikke ret til en erstatningsbolig efter § 38, 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. Opsigelse af en lejeaftale efter stk. 1 og 2 kan ske med 1 måneds varsel uanset modstående aftale.

§ 40. Såfremt en husstand, inden kommunalbestyrelsens pligt til at anvise en erstatningsbolig indtræder, jfr. § 38, stk. 5, tilbyder i stedet selv at skaffe sig anden bolig, kan kommunalbestyrelsen, ved sanering den snerende, give tilsagn om en rimelig godtgørelse. Godtgørelsen kan tidligst ydes på det i § 10, stk. 1, § 33, stk. 5, eller i lov om sane-

ring § 13 nævnte tidspunkt for offentliggørelse og kan udbetales, når det er dokumenteret, at husstanden har skaffet sig anden passende bolig.

Stk. 2. Såfremt en lejer af erhvervslokaler, der skal rømmes efter § 36, selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages, forinden det fastsatte tidspunkt for rømningen af de hidtidige lokaler, kan kommunalbestyrelsen, ved sanering den sanerende, yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen af de hidtidige lejede lokaler for en periode fra fraflytningen til rømningstidspunktet. Godtgørelsen kan tidligst ydes på det i § 9, stk. 3, § 33, stk. 2, eller i lov om sanering § 9 a, nævnte tidspunkt for offentliggørelse og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejer har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 3. Reglerne i stk. 2 finder tilsvarende, anvendelse for andelshavere i private andelsboligforeninger, der driver erhverv fra andelen.

Stk. 4. Et saneringsselskabs afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning. Klage til kommunalbestyrelsen skal indgives inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen. Kommunalbestyrelsen kan se bort fra overskridelse af fristen, når der er særlig grund hertil.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemålet for lokaler, der bliver ledige efter stk. 2 og 3, skal overtages af kommunen eller af saneringsselskabet.

§ 41. Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboliger efter § 38, yder erstatning efter § 36, stk. 2, og godtgørelse efter §§ 37, 40 og 45. Ved sanering afholdes udgiften til erstatning efter § 36, stk. 2, godtgørelse efter §§ 37, 40 og 45 og udgiften efter §§ 44 og 44 a af den sanerende og kan medregnes som saneringsudgifter efter saneringslovens § 32, stk. 1. Det samme gælder eventuelle lejetab i forbindelse med tilvejebringelse af erstatningsboliger, jfr. § 43, stk. 2, 2. pkt.

Stk. 2. Til fremskaffelse af erstatningsboliger i hovedstadsområdet kan hovedstadsrådet nedsætte fællesudvalg for flere kommuner, som i fællesskab skal sikre den nødvendige

anvisning. Når et fællesudvalg er nedsat, har udvalget adgang til at træffe de bestemmelser, der efter § 42, stk. 1-4, er henlagt til kommunalbestyrelsen, for så vidt angår de kommuner, der er omfattet af fællesudvalget. Udvalgenes udgifter afholdes af hovedstadsrådet.

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan samtidig hermed bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig efter § 38.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter stk. 1 og 2, såfremt den samtidig bestemmer, at halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsesejendomme stilles til rådighed som erstatningsbolig efter § 38.

Stk. 4. Skønnes behovet for erstatningsboliger at kunne begrænses til en nærmere bestemt periode, kan kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1-3 tidsbegrænses. Kommunalbestyrelsen kan endvidere undtage nærmere fastlagte kvarterer eller områder i kommunen fra forpligtelsen i stk. 1-3, såfremt den skønner, der ikke vil være behov for at anvende lejligheder i sådanne områder som erstatningsboliger for de i medfør af § 38 berettigede husstande.

Stk. 5. Lejligheder, der er blevet ledige på en af nedennævnte måder, skal ved første udlejning efter at være blevet forbedret stilles til rådighed som erstatningsboliger efter § 38, medmindre de indgår i byfornyelsesforsøg efter § 17, stk. 2:

- 1) Lejerne er blevet opsagt efter § 36.
- 2) Husstanden har benyttet retten til at få anvist erstatningsbolig efter § 38, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at lejemål om beboelseslejligheder, der bliver ledige, inden de skal rømmes, overtages af kommunen eller den sanerende.

Stk. 7. Ved opgørelse efter stk. 1-3 ses der bort fra lejligheder, der overdrages til ejen-

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

Stk. 8. Ved opgørelse efter stk. 2 ses der, ud over hvad der er angivet i stk. 7, ligeledes bort fra lejligheder, der lovligt agtes benyttet af ejeren, samt lejligheder, hvor ejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig, at disse stilles til rådighed som erstatningsbolig efter § 38.

Stk. 9. Pligten til at stille lejligheder til rådighed som erstatningsbolig efter ovenstående regler gælder uanset modstående bestemmelser i vedtægter eller servitutter, men er i så fald betinget af, at den lejer, der anvises, opfylder de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder.

Stk. 10. En ejer kan ikke tilpligtes at udleje en lejlighed efter ovenstående regler, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen.

Stk. 11. Ejers pligt i henhold til stk. 1 og 2 anses for opfyldt i det omfang, ejeren med kommunalbestyrelsen eller et godkendt byfornylsesselskab indgår aftale om, at kommunalbestyrelsen eller byfornylsesselskabet inden for en vis periode kan disponere over lejligheder som erstatningsboliger i et antal, der mindst svarer til det i stk. 1 og 2 anførte. Aftalen mellem ejeren og byfornylsesselskabet anmeldes af ejeren til kommunalbestyrelsen eller fællesudvalget.

Stk. 12. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab, skal opgørelsen af pligten efter stk. 2 og stk. 7 beregnes for den samlede bebyggelse.

§ 43. Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning efter § 42, 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. ledige lejlighed,

jfr. § 42, 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. Tvistigheder vedrørende anvendelse af § 42, stk. 7-10, indbringes for byfornyelsesnævnet.

Stk. 2. Senest 2 uger efter, at lejligheden er blevet anmeldt, skal kommunalbestyrelsen meddele udlejer, om lejligheden ønskes benyttet som erstatningsbolig. Eventuelt lejtab i forbindelse med anvisningen afholdes af kommunen.

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

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

Stk. 5. 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 foranstående bestemmelser, udsætte af lejligheden.

§ 44. Er forbedringsarbejdet i en beboelseslejlighed så omfattende, at den vil være ubeboelig, medens arbejdet foregår, men arbejdet kan udføres og lejligheden på ny være beboelig inden for højst 3 måneder, kan udlejer ikke opsiges lejeaftalen, men forlange, at lejer midlertidigt overtager en anden bolig.

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

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

§ 44 a. Er forbedringsarbejdet i en bolig, der bebos af en ejer eller en andelshaver i en privat andelsboligforening, så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, men arbejdet kan udføres inden for højst 3 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at beboerne midlertidigt overtager en anden bolig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Boligen skal indeholde mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden. Såfremt boligudgiften overstiger den hidtidige nettoboligudgift efter § 38, stk. 1, betaler kommunalbestyrelsen forskellen.

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

§ 45. Husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anviser en erstatningsbolig, jfr. §§ 38, 44 og 44 a, har ret til godtgørelse af flytteudgifter, medmindre flytteudgifterne indgår i en erstatning ydet efter denne lov.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan ikke nedbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

Stk. 3. Udgifterne efter stk. 1 afholdes af den hidtidige opholdskommune.

§ 46. (Ophævet).

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

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

Stk. 3. Tilskuddet kan tidligst ydes fra det tidspunkt for offentliggørelse, der er nævnt i § 9, stk. 3, og § 33, stk. 2, i denne lov eller i §

9 a i lov om sanering, af en vedtaget saneringsplan.

Stk. 4. Tilskud efter stk. 1 og 2 udbetales af kommunen og refunderes af staten med 50 pct.

Stk. 5. Tilskuddet afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-5 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

Kapitel V

Byfornyelsesselska ber

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

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

Stk. 3. Betegnelsen byfornyelsesselskab, saneringsselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed, er forbeholdt godkendte byfornyelsesselskaber. Boligministeren kan forbyde andre selskaber at anvende sådanne betegnelser.

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

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

Kapitel VI

Fremgangsmåden ved ekspropriation m.v.

§ 51. En ekspropriationsbeslutning skal ved anbefalet brev meddeles til ejeren og andre, hvis rettigheder over ejendommen fremgår af tingbogen eller som kommunalbestyrelsen er bekendt med. Er det ikke muligt at give meddelelse til vedkommende efter 1. pkt., skal ekspropriationsbeslutningen kundgøres mindst 2 gange i stedlige blade efter kommunalbestyrelsens bestemmelse. Meddelelsen eller kundgørelsen skal indeholde ejendommens nøjagtige betegnelse og beliggenhed, navnet på ejeren samt de rettighedshavere, der ikke har fået underretning, og oplysning om klageadgangen og klagefristen efter § 53. Ved ekspropriation af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til en ejendom skal meddelelsen eller kundgørelsen tillige indeholde oplysning om bestemmelserne i § 52, stk. 1 og 4.

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

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

Stk. 3. Såfremt en foranstaltning, der er udført i henhold til en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens leje- og brugsværdi, der svarer til de godkendte udgifter ved den pågældende foranstaltning, ydes der ejeren erstatning for tabet, medmindre ejeren er berettiget til støtte i form af afdragsbidrag.

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

Stk. 5. Erstatningsfastsættelse efter stk. 3 kan af ejeren indbringes for de i lov om of-

fentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren.

§ 53. En ekspropriationsbeslutning kan af ejeren og andre rettighedshavere efter § 51 påklages til boligministeren. Klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at beslutningen er meddelt den pågældende. I tilfælde, hvor kundgørelse har fundet sted, regnes klagefristen fra kundgørelsen, uanset tidspunktet for individuel underretning. Boligministeren kan se bort fra overskridelse af fristen, når der er særlig grund hertil. Klage har ikke opsættende virkning, medmindre boligministeren træffer bestemmelse derom.

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

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

Stk. 2. Taksationsmyndighederne afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter § 52, stk. 1 og 2, og fastsætter erstatning for kommunens overtagelse af ejendomme. Endvidere fastsætter taksationsmyndighederne erstatning for tab, som følge af foranstaltninger, der ikke forøger ejendommens leje- eller brugsværdi, jfr. § 52, stk. 3.

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

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

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

§ 56. Ejere af fast ejendom har ret til et særligt tilskud, såfremt kondemnerede ejendomme, der tilhører vedkommende, helt eller delvis afstås eller overtages af kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Tilskuddet opgøres som forskellen mellem erstatningen efter § 55 og det afståedes værdi opgjort efter reglerne i stk. 4-8.

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

- 1) der i medfør af § 9, stk. 1, er offentliggjort en redegørelse m.v., der omfatter den pågældende ejendom,
- 2) der i medfør af § 12, stk. 3, er nedlagt forbud, eller
- 3) der i medfør af § 33, stk. 2, er orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt grov misligholdelse af bygningen har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

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

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

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

Stk. 7. Ved opgørelsen af værdien for andre ejendomme ansættes værdien af det afståede til ejendomsværdien eller det afståedes forholdsmæssige værdi af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering

eller omvurdering, før kondemneringen er foretaget, med fradrag af indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ejendomsværdien forhøjes med værdien af lovlige forbedringer, der er udført på det afståede efter vurderingen, og forhøjes eller nedsættes med et procenttillæg eller -fradrag for den ændring af værdierne, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttilægget eller -fradraget fastsættes af kommunalbestyrelsen på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed.

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

Stk. 9. Såfremt de værdiansættelser, der beregnes i medfør af stk. 7 og 8, ikke er kontantværdier, omregnes de til kontantværdier ved benyttelse af de omregningsfaktorer, der er fastsat i medfør af § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Såfremt særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog lægge ejendommens faktiske prioriteringsforhold til grund ved opgørelsen af værdien.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder. Staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne til tilskud.

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

Kapitel VII

Offentlig støtte til finansiering af boligforbedring og byfornyelse

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

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

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

§ 58. Til finansiering af udgifter til forbedringsarbejder efter loven kan kommunalbestyrelsen yde garanti for byggelån og senere lån som nævnt i § 59, stk. 3 og stk. 4, 1. og 3. pkt., i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

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

§ 58 a. Til finansiering af udgifter til forbedringsarbejder efter loven yder staten garanti for lån som nævnt i § 59, stk. 4, 2. pkt.

Stk. 2. Det er en betingelse for statens påtagelse af garanti efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen påtager sig forpligtelse til at godtgøre statskassen halvdelen af statens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

§ 59. Kommunalbestyrelsen kan inden for en ramme, der fastsættes af boligministeren, jfr. § 67, give tilsagn om ydelsesstøtte i form af rentebidrag, afdragsbidrag og ydelsesbidrag til finansiering af forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til denne lov. Dette gælder også ejendomme, der ejes af kommunen og anvendes til bolig- eller erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen skal samtidig med meddelelse af påbud om forbedringsarbejder give tilsagn om ydelsesstøtte dertil. Det samme gælder forbedringsarbejder, der iværksættes i henhold til kommunalbestyrelsens beslutning efter kap. II eller III. Ydelsesstøtte ydes til de støtteberettigede udgifter, såfremt disse overstiger et beløb svarende til det mindste låneprovenu for realkreditlån.

Stk. 2. De støtteberettigede udgifter udgør de godkendte forbedringsudgifter med fradrag af

- 1) støtte efter anden lovgivning,

- 2) indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt indestående på konto for forbedringer, jfr. lov om leje, i det omfang beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne,

- 3) indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, jfr. lov om leje, i det omfang der som led i forbedringen gennemføres hvidtning, maling og tapetsering.

Stk. 3. Forbedringsarbejder på ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er ejerboliger eller ejes af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, af institutioner som nævnt i kapitel 11 og 12 i samme lov, af en kommune eller af en privat andelsboligforening, finansieres med indekslån. Det samme gælder ejendomme, som på tilsagnstidspunktet overvejende anvendes til erhvervsformål af ejendommens ejer. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte i form af rentebidrag og afdragsbidrag samt erstatning.

Stk. 4. I andre ejendomme end de, der er nævnt i stk. 3, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der svarer til forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi, efter ejerens valg finansieres med indekslån eller nominallån. Den resterende del af de støtteberettigede udgifter finansieres med indekslån. I ejendomme, som ejes af en kommune, og som inden et år efter tidspunktet for byfornyelsesarbejdernes afslutning overdrages til andre ejere end de i stk. 3 nævnte, kan de i 1. pkt. nævnte udgifter efter erhververens valg ligeledes finansieres med indekslån eller nominallån. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 5. Ved afhændelse af en ejerbolig til andre end medejer, ægtefælle eller livsarving ophører udbetaling af rentebidrag. I øvrigt kan boligministeren helt eller delvis bringe betaling af rentebidrag og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

§ 59 a. Rentebidraget udgør et beløb, der svarer til forrentning af optagne indekslån samt til administrations- og reservefondsbidrag.

Stk. 2. Rentebidraget ydes med virkning fra optagelsen af indekslånet, der skal optages snarest muligt efter forbedringsarbejdernes afslutning, og udbetales bagud i tilknyt-

ning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

§ 59 b. Ydelsesbidraget udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen på optagne nominallån, der overstiger en grundydelse på 5 pct. af det kontante låneprovenu, jf. stk. 3.

Stk. 2. Ydelsesbidraget ydes med virkning fra optagelsen af nominallånet, der skal optages snarest muligt efter forbedringsarbejdernes afslutning, og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

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

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

§ 60. Det er et vilkår for udbetaling af ydelsesstøtte, arbejderne først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Stk. 2. For udlejningsejendomme er det et vilkår for udbetaling af ydelsesstøtte, at der tinglyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen, i København magistraten, skal god-

kende lejen efter forbedringens udførelse samt senere lejeforhøjelser. Dette gælder dog ikke lejeforhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter efter bestemmelserne i lov om leje, ordinære stigninger i afdraget på indekslånet, eller aftrapning af ydelsesbidrag, jf. § 59 b, stk. 3 og 4. Såfremt lejeforhøjelsen er indbragt for byfornyelsesnævnet, jfr. § 60 a, stk. 4, træder nævnets afgørelse i stedet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 3. I udlejningsejendomme fastsættes lejens størrelse efter princippet om omkostningsbestemt leje, jfr. kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Dette gælder dog ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i kap. 11 og 12 i lov om boligbyggeri. Lejen kan som følge af forbedringen forhøjes efter reglerne i § 58 i lov om leje, idet der ved bestemmelsens anvendelse tages hensyn til finansieringen og den til lånet ydede støtte. Ordinære stigninger i indekslåneydelsen med fradrag af rentebidrag udlignes på lejligheder og lokaler i ejendomme efter reglerne i § 50 i lov om leje. Stigninger i lejernes betaling som følge af reguleringen af grundydelsen efter § 59 b, stk. 3 og 4, udlignes efter de samme regler.

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

Stk. 5. I det omfang rentebidrag og ydelsesbidrag bringes til ophør, jf. § 59, stk. 5, kan stigningen i lejernes betaling efter boligministerens nærmere bestemmelse helt eller delvis udlignes på lejlighederne og lokalerne i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

§ 60 a. Krav om lejeforhøjelse efter § 60 skal fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om, at lejefastsættelsen skal godkendes af kommunen, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 4. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

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

Stk. 4. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 og 2 kan af mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere i ejendommen, der er omfattet af kravet, indbringes for byfornyelsesnævnet. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er modtaget.

Stk. 5. Er sag indbragt for byfornyelsesnævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Byfornyelsesnævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Stk. 6.¹⁾ Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 60 b. (Ophævet).

§ 60 c. Byfornyelsesnævnet afgiver efter anmodning fra en kommunalbestyrelse vejledende udtalelser om lejeforhøjelsens størrelse efter § 60.

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

§ 62. Overstiger de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejder, jfr. § 59, stk. 2, forøgelsen i ejendommens leje- eller brugsværdi, yder kommunalbestyrelsen som led i finansieringen ydelsesstøtte i form af afdragsbidrag eller erstatning.

Stk. 2. Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes støtten i form af afdragsbidrag, der udgør forskellen mellem rentebidraget og ydelsen på så stor en del af indeksslånet, at lejen henholdsvis boligafgiften kan nedbringes, så den svarer til leje- og brugsværdien. § 59 a, stk. 2, om udbetaling af rentebidrag finder tilsvarende anvendelse for afdragsbidrag.

Stk. 3. Til andre ejendomme end udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes den supplerende støtte som erstatning, jfr. § 52, stk. 3.

§ 63. Er en bygning på tidspunktet for kommunalbestyrelsens meddelelse af påbud eller af beslutning efter kap. II eller III opdelt i ejerlejligheder, ydes støtten efter reglerne for ejerboliger til de ejerlejligheder,

- a) som bebos af ejeren,
- b) som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, eller
- c) som er overdraget enkeltvis og omfattet af opsigelsesbestemmelsen i § 83, litra a, jfr. § 84, i lov om leje.

Stk. 2. Til ejerlejligheder, der ikke er omfattet af stk. 1, ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme.

Stk. 3. Ved enkeltvis salg af de i stk. 2 nævnte lejligheder bortfalder støtten, herunder eventuel garanti for lån, som kommunalbestyrelsen har ydet efter § 58, og en til de eventuelt ydede afdragsbidrag svarende andel af lånets indekserede hovedstol forfalder som pligtig ydelse i låneforholdet og refunderes kommune og stat med halvdelen til hver. Er lejligheden udlejet på salgstidspunktet, kan lejen ikke forhøjes som følge af støtten bortfald, og deklarationen efter § 60, stk. 2, kan ikke aflyses.

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

Stk. 2. For den del af lokalernes værdi, som - med tillæg af eventuelle udgifter til forbedringsarbejder på ejendommene og indretning af lokalerne til formålet - ikke forrentes og afdrages gennem den i stk. 1 fastsatte leje med tillæg af rentebidrag eller ydelsesbidrag, jfr. § 59, ydes erstatning, jfr. § 52, stk. 3.

Stk. 3. I det omfang forudsætningen for udbetaling af erstatning efter stk. 2 senere ændres, f.eks. hvis lokalerne frigives til andet formål, kan boligministeren, når betingelserne i § 59, stk. 5, er opfyldt, forlange, at erstatningen tilbagebetales helt eller delvis med et tillæg, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Stk. 4. Regulering af den fastsatte begyndelsesleje sker som anført i § 60, stk. 3.

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

§ 64 a. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 59, 60, 62, 63 og 64, stk. 1, kan af ejeren indbringes for byfornyelsesnævnet.

§ 65. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser for kommunalbestyrelsens ydelse af støtte og beføjelser i øvrigt efter reglerne i §§ 57-64.

Stk. 2. Støtte efter reglerne i §§ 57-64 kan efter boligministerens nærmere bestemmelse ydes til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, som gennemføres med hjemmel i anden lovgivning.

§ 66. Udgifter til rentebidrag afholdes af staten.

Stk. 2. 50 pct. af udgiften til afdragsbidrag afholdes af staten og 50 pct. af kommunen.

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

Stk. 4. Udgiften til ydelsesbidrag afholdes af staten.

Stk. 5. Har staten afholdt udgifter til ydelsesbidrag, som omfatter et beløb, der vedrører den del af ydelsen på det i § 59 b nævnte nominallån, der overstiger 8, men ikke 11 pct. af det kontante låneprovenu, kan staten forlange beløbet refunderet af Grundejernes Investeringsfond. Staten kan højst forlange refusion af udgifter til ydelsesbidrag til lån på op til 2,5 mia. kr., såfremt der er givet tilsagn om ydelsesbidrag inden udgangen af 1992. Refusionen nedsættes i samme omfang, som ydelsesbidraget aftrappes efter § 59 b, stk. 3 og 4.

Stk. 6. Statens udgifter efter stk. 1-4 afholdes efter boligministerens bestemmelse, jfr. § 67.

Stk. 7. De i stk. 1-4 nævnte udgifter, der vedrører en kommunalbestyrelses beslutning efter § 8, stk. 3, afholdes endeligt af kommunen og kan ikke udlignes efter reglerne i § 68.

§ 67. Kommunalbestyrelser, der søger gennemført byfornyelse og boligforbedring efter lovens regler samt meddeler påbud efter § 72, stk. 1, skal hvert år fremsende et overblik over de beløb, der forventes at medgå til nærmere bestemte byfornyelses- og boligforbedringsarbejder i de følgende 4 år. Beløbet skal for hvert år omfatte udgifter til boligforbedringsarbejder, der ventes finansieret med indeksslån med rentebidrag, jf. § 59 a, med afdragsbidrag, jf. § 62, stk. 2, med nominallån med ydelsesbidrag, jf. § 59 b, samt de kommunale udgifter, hvortil der ønskes statsrefusion efter § 66, stk. 3.

Stk. 2. Inden for beløbsrammer fastsat på de årlige finanslove kan boligministeren bevilge kommunalbestyrelsen refusion efter § 66, stk. 3, af udgifter til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder samt bemyndige kommunalbestyrelsen til, inden for et nærmere angivet beløb, at give tilsagn om rentebidrag, afdragsbidrag og ydelsesbidrag til finansiering af forbedringsarbejder, i det omfang de nævnte arbejder er omfattet af en beslutning i henhold til kap. II, III eller VIII og arbejderne forventes iværksat inden for det pågældende år eller inden for de 3 følgende finansår og afsluttet inden for den nævnte periode. Den bevilgede refusion kan udbetales forskudsvis. Rente på 3 pct. p.a. over Na-

tionalhankens diskonto tilskrives forskudsvis udbetalte beløb fra udbetalingen, indtil beløbene anvendes af kommunen. De tilskrevne renter skal kommunen anvende til byfornyelsesformål, hvortil der ikke ydes refusion efter § 66, stk. 3.

Stk. 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen ved udgangen af hvert finansår at indberette til boligministeren, i hvilket omfang der inden for den fastsatte ramme er givet tilsagn om rentebidrag, afdragsbidrag og ydelsesbidrag. Kommunalbestyrelsen skal samtidig indberette, i hvilket omfang der i det forløbne finansår er iværksat byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, hvortil udgifterne er refusionsberettigede efter bevilling efter stk. 2.

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

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

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

§ 68. Halvdelen af kommunens udgifter til afdragsbidrag, jfr. § 66, stk. 2, og af de refusionsberettigede byfornyelsesudgifter, som i medfør af § 66, stk. 3, afholdes endeligt af kommunen, fordeles i hovedstadsområdet mellem kommunerne i dette område efter reglerne i lov om individuel boligstøtte.

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

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

Stk. 3. Boligministeren kan inden for et beløb, der fastsættes på de årlige finanslove, yde støtte til programudarbejdelse vedrørende forsøg efter stk. 2 og til mindre byggetekniske forsøg, samt erfaringsformidling vedrørende byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 4. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 2 og 3 tillade, at en beslutning om forbedring af utidssvarende beboelsesejendomme alene vedrører en enkelt ejendom og omfatter andre punkter end de, der er nævnt i § 3.

Stk. 5. Boligministeren kan for forsøg efter stk. 2 yde forskudsvis refusion af statens andel af byfornyelsesudgifter, herunder de særlige forsøgsudgifter til kommunerne, inden arbejdernes iværksættelse.

Stk. 6. Boligministeren kan for byfornyelsesforsøg efter stk. 2 og 3 forhøje refusionen efter § 66, stk. 3, fra 50 pct. og indtil 100 pct. for så vidt angår de særlige forsøgsudgifter.

Stk. 7. Efter boligministerens nærmere bestemmelse kan der ydes støtte til byfornyelsesforsøg og mindre byggetekniske forsøg med byfornyelse omfattende udgifter, hvortil der ikke kan ydes refusion efter § 66, stk. 3.

Kapitel VIII

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

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

Stk. 2. Ved skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn

til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra ét eller flere af følgende mindstekrav i stk. 3 og stk. 4.

Stk. 3. Alle beboelses- og opholdsrum skal

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

Stk. 4. Enhver lejlighed skal

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

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

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

§ 71. 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 (i København borgerrepræsentationen eller magistraten).
- 2) 1 medlem, der er læge.
- 3) 1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab.
- 4) 1 medlem, der er bygningssagkyndig.
- 5) 1 medlem, der har bestået juridisk kandidatksamen.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen.
- 7) 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen.

Stk. 3. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg

af medlemmer til kommissionen, vælger kommunalbestyrelsen selv en lejer og en ejer, der tillige er udlejer.

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

Stk. 5. Ved behandlingen af sager om ejendomme, der tilhører almenyttige boligselskaber, jfr. lov om boligbyggeri, erstattes det efter indstilling af grundejerforeninger valgte medlem af boligkommissionen dog af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligselskaber i kommunen, og det efter indstilling af lejerforeninger³⁾ valgte medlem af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almenyttige boligselskaber i kommunen.

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

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

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

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

§ 72. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jfr. § 70, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, der afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud efter stk. 1, såfremt den enten yder offentlig støtte til gennemførelse af påbuddet efter reglerne i kap. VII og § 52, stk. 3, eller kommunal støtte efter § 8, stk. 3. Tilsagn om offentlig støtte kan gives samtidig med godkendelse af projekt for de påbudte foranstaltninger.

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

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

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

§ 73. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jfr. § 70, stk. 1-5, men vil det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke være rimeligt at påbyde foranstaltninger, der afhjælper faren, jfr. § 72, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod benyttelse af ejendommen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker efter udløbet af en samtidig fastsat frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum (kondemnering).

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

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 76, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Skrivelsen til ejeren skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundet kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 75.

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

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

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

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

- 1) såfremt kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- 2) såfremt der foreligger et godkendt forbedringsforslag, jfr. § 75.

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

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

Stk. 11. Har ejeren ikke foretaget rydning af kondemnerede boliger eller opholdsrum inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade rydningen udføre for ejerens regning.

§ 74. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 73 eller efter boligtilsynsloven, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 73 eller efter boligtilsynsloven, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddeligggøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse af det kon-

demnerede er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbuddets ikrafttræden ikke har ladet det kondemnerede overgå til anden lovlig anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbuddet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 76.

Stk. 4. Kondemnering efter § 73 medfører ikke adgang til erstatning. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til erstatning efter § 55 og tilskud efter § 56 samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeligsgørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Stk. 5. Efterkommes et påbud om afspærring eller nedrivning ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer, udføres for ejerens regning.

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

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

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

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1-3 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 76. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne. § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

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

§ 75 a. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundheds- eller brandfare, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år. Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler påbud efter § 72 eller forbud efter § 73 eller underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

Stk. 2. Når der er meddelt påbud om nedrivning efter § 74, stk. 2, eller boligtilsynsloven, må der ikke inden nedrivningen retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil, eller der foreligger et godkendt forbedringsforslag efter § 75.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jfr. § 76.

§ 76. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen, eller mindst ¼ af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslutningen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jfr. § 77.

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

Kapitel VIII a *Midlertidige boliger til unge*

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

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

Stk. 3. Fondens vedtægter godkendes af boligministeren.

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

§ 76 b. Staten indskyder i finansåret 1987 5 mill. kr. i fonden. Bestyrelsen for fonden skal søge at tilvejebringe yderligere økonomiske bidrag til fonden.

§ 76 c. Fonden skal tilvejebringe midlertidige boliger til unge i beboelsesejendomme, som fonden lejer, låner eller køber.

Stk. 2. Såfremt de i stk. 1 nævnte ejendomme er kondemnerede efter § 73 og ubeboede, kan fonden fremsætte et forbedringsforslag over for kommunalbestyrelsen. Har fonden lejet eller lånt en sådan ejendom, kan forbedringsforslag kun fremsættes efter ejerens forudgående tiltræden.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, såfremt den skønner, at sundheds- og brandfare herved afhjælpes i et sådant omfang, at midlertidig benyttelse som boliger for unge er forsvarlig. Bestemmelsen i § 75, stk. 2, om, at kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forbedringsforslag, hvis ejendommen eller en del af denne også efter forslagets gennemførelse ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i bygningslovgivningen, finder ikke anvendelse.

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

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

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

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

Kapitel IX *Byfornyelsesnævn*

§ 77. I hovedstadsområdet og i hver amtskommune uden for hovedstadsområdet ned sættes 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, hvori der indgår erhvervslejemål, tiltrædes nævnet af yderligere 1 medlem, der skal være erhvervslejer. Ved afgørelser i henhold til kap. VIII tiltrædes nævnet af yderligere 2 medlemmer, hvoraf det ene skal have brandmæssig sagkundskab, det andet skal være en læge med bolighyggiensk sagkundskab.

Stk. 2. Formanden beskikkes af boligministeren. De 2 bygningskyndige medlemmer og medlemmerne med brandmæssig og bolighyggiensk sagkundskab beskikkes af amtsrådet, i hovedstadsområdet af hovedstadsrådet. Hverken formanden eller de bygningskyndige medlemmer må have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De medlemmer, der skal være henholdsvis grundejer, boliglejer og erhvervslejer, beskikkes af amtsrådet, i hovedstadsområdet af hovedstadsrådet, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger 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.

§ 78. Medlemmer og suppleanter skal opfylde betingelserne for at være lægdommere

ved en boligret, jfr. § 109, stk. 2 og 3, i lov om leje, der finder tilsvarende anvendelse.

§ 79. Amtsrådet henholdsvis hovedstadsrådet skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Amtskommunen henholdsvis hovedstadsrådet afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.v. og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Der kan tillægges formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

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

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

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

§ 81. 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.

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

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

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

§ 83. Byfornyelsesnævnet skal træffe afgørelse senest 8 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 80, stk. 3, eller efter § 81, stk. 2, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet anse tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund ved afgørelsen af sagen.

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

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

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren, kommunalbestyrelsen og dem, der i henhold til § 80, stk. 3, har fået underretning om sagens, indbringelse for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med adgangen efter § 84 til at indbringe sagen for boligretten. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring eller et påbud, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 84 ikke har opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

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

§ 84. Byfornyelsesnævnets afgørelse kan af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i lejeloven. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Justitsministeren kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen,

når ansøgning herom indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

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

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

Stk. 4. Har byfornylsesnævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 83, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. *Stk. 2 og 3* finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Indbringelsen har ikke opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom. Med hensyn til byfornylsesnævnets afgørelse efter § 36 kan boligretten dog ikke træffe bestemmelse om opsættende virkning.

Kapitel X

Forskellige bestemmelser

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

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

Stk. 3. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsudgifter udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling af bankens bestyrelse og efter forhandling med boligministeren.

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

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

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

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

§ 87. Kommunalbestyrelsen tillægges udpantningsret i den pågældende ejendom for beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 22, stk. 2, § 30, stk. 1, § 33, stk. 5, jfr. § 22, § 72, stk. 4, § 73, stk. 11, og § 74, stk. 5, 2. pkt., har udredet forskudsvis. Beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

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

§ 88. Med bøde straffes den, som

- 1) ikke orienterer lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter som angivet i § 19, stk. 3 og 4, § 25, stk. 5, og § 33, stk. 5,
- 2) ikke underretter kommunalbestyrelsen om lejernes indsigelser som angivet i § 19, stk. 5, og § 33, stk. 5,
- 3) undlader at foretage anmeldelse af en ledig eller ubeboet lejlighed, jfr. § 43,
- 4) i strid med § 43 undlader at udleje til en person, der er anvist af kommunen,
- 5) i strid med § 43 udlejer til en anden lejlighedssøgende,
- 6) lejer en lejlighed vidende om, at udlejer efter kommunalbestyrelsens anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 7) opkræver højere leje end den, der er fastsat efter § 60,
- 8) i strid med et forbud efter § 48, stk. 3, 2. pkt., anvender betegnelsen byfornylses-

selskab, saneringsselskab eller betegnelser, der kan forveksles hermed,

- 9) undlader at efterkomme et i medfør af § 72, stk. 1, § 73, stk. 1, eller § 74, stk. 1 og 2, meddelt påbud eller forbud,
- 10) undlader at afgive begærede oplysninger, jfr. § 86, stk. 1.

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

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

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

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

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

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

§ 90. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1983. Samtidig ophæves lov om boligtilsyn, jfr. lovbekendtgørelse nr. 362 af 3. juli 1974.

Stk. 2. For de beslutninger, der er truffet i medfør af lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele kap. III og lov nr. 185 af 5. juni 1959 om boligtilsyn med senere ændringer, gælder dog disse love. De i medfør af lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. med senere ændringer gældende

bestemmelser i boligtilsynsloven bevarer deres gyldighed i samme omfang.

Stk. 3. Kommunalbestyrelser, boligkommissioner og boligtilsynsråd færdigbehandler de sager, der i henhold til lov nr. 185 af 5. juni 1959 om boligtilsyn med senere ændringer er indbragt for dem inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 4. Lov om sanering, jfr. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, ophæves den 31. december 1984. Loven bevarer dog, med undtagelse af § 13, stk. 1, 2. pkt., § 20 a, stk. 6 og 7, §§ 55-64 b og § 66, stk. 1, nr. 2-5, og stk. 3-5, sin gyldighed for så vidt angår saneringsplaner, der er vedtaget inden denne dato og senere ændringer i eller tillæg til disse planer.

Stk. 5. Samtidig med bekendtgørelse af en af boligministeren godkendt saneringsplan, jfr. § 13 i lov om sanering, skal den sanerende underrette ejere af ejendomme med lejligheder, der skal rømmes af hensyn til saneringens gennemførelse, om bestemmelserne i denne lovs §§ 36, 38, stk. 1, 39 og 42, stk. 5.

Stk. 6. Til andelshavere, der efter § 20 a i lov om sanering indtræder som andelshavere og har haft ret til at få anvist en erstatningsbolig efter denne lovs § 38, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 6 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

Stk. 8. Efter anmodning fra en kommunalbestyrelse kan boligministeren bemyndige kommunalbestyrelsen til at ændre sin vedtagelse i medfør af saneringslovens § 9 til en beslutning i medfør af denne lovs § 7, stk. 1. Tilsvarende gælder, når kommunalbestyrelsen i medfør af saneringslovens § 9 a, stk. 1, jfr. § 12, har taget endelig stilling til en af et saneringsselskab vedtaget saneringsplan og planen af saneringsselskabet og kommunalbestyrelsen ønskes ændret til en byfornyelsesbeslutning. Beslutningen efter § 7, stk. 1, kan i så fald træffes af kommunalbestyrelsen uden iagttagelse af bestemmelserne i § 9. Som vilkår herfor kan boligministeren kræve beløb udbetalt efter saneringslovens regler tilbagebetalt og pålægge kommunalbestyrel-

sen at refundere saneringsselskabet eventuelle lån efter saneringslovens § 47.

Stk. 9. Efter anmodning fra en kommunalbestyrelse kan boligministeren godkende, at der opføres ny bebyggelse på ejendomme, overtaget af kommunalbestyrelsen efter § 16 i lov om sanering, uanset at der ikke er godkendt en saneringsplan, der omfatter ejendommen. Bestemmelserne i stk. 8, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 10. Uanset bestemmelserne i § 8, stk. 1, og § 33, stk. 1, kan en kommunalbestyrelse søge boligforbedringer efter kap. III gennemført på ejendomme, der tidligere har været omfattet af vedtagne saneringsplaner, eller hvortil der efter § 47, stk. 1, nr. 2, i lov om sanering, er ydet lån. Såfremt ejendommene ejes af kommunen eller af et sanerings- eller byfornylsesselskab, og boligforbedring af disse ejendomme ikke skønnes rimelig, kan kommunalbestyrelsen med boligministerens godkendelse beslutte at nedrive bygningerne. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter 1. eller 2. pkt., kan den efter § 66, stk. 3, jfr. § 57, under udgifterne medtage eventuelle tab på de pågældende bygninger i højst 10 år efter saneringsplanens vedtagelse.

Stk. II. Kommunalbestyrelsen kan afholde udgifter til dækning af tab ved afhændelse af ejendomme, hvortil der efter § 47, stk. 1, nr. 2, i lov om sanering er ydet lån, og kan medtage sådanne udgifter i udgifterne til byfornyelse, jfr. § 57. Efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan boligministeren endvidere godkende, at bestemmelsen i 1. pkt. finder anvendelse på tab ved afhændelse af ejendomme som nævnt i § 47, stk. 1, nr. 3, i lov om sanering og på de i § 47, stk. 1, nr. 4, i samme lov nævnte udgifter. Stk. 10, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere godtgøre udgifter, afholdt af godkendte sanerings- eller byfornylsesselskaber til forberedelse af sanering eller byfornyelse, vedrørende områder, hvor kommunalbestyrelsen vedtager en byfornylses- eller boligforbedringsbeslutning, og medtage disse udgifter i udgifterne til byfornyelse, jfr. § 57.

Stk. 12. Er de arbejder, der er nævnt i § 52, stk. 2, i lov om sanering, bestemt i saneringsplaner, som er vedtaget 1. juli 1983 eller senere eller bestemt i senere ændringer i eller tillæg til disse planer, finder §§ 58 a, 59 og 62 tilsvarende anvendelse.

Stk. 13. Den godtgørelse, der er nævnt i § 57, stk. 3, indgår ikke i de udgifter, hvortil staten yder støtte efter kapitel X i lov om sanering.

§ 91. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 92. Forslag om revision af loven fremsættes for folketinget med henblik på vedtagelse i folketingsåret 1988-89.

§ 2 i lov nr. 136 af 13. april 1983 er sålydende:

Loven⁴⁾ træder i kraft den 15. april 1983. § 1, nr. 19 og 20,⁵⁾ træder dog først i kraft den 1. juli 1983.

§ 2 i lov nr. 246 af 6. juni 1985 er sålydende:

Stk. 1. Loven⁶⁾ træder i kraft 1. juli 1985.

Stk. 2. § 33, stk. 2, i lov om byfornyelse og boligforbedring, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 38, træder først i kraft 1. januar 1986.

Stk. 3. § 60 a, stk. 6, i lov om byfornyelse og boligforbedring, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 89, finder anvendelse i det omfang, der skal betales renter for et tidsrum efter den 1. juli 1985.

§ 4, stk. 1 og 2, i lov nr. 299 af 4. juni 1986 er sålydende:

Stk. 1. Loven⁷⁾ træder i kraft den 1. januar 1987. Dog træder § 1, nr. 1, 2, 6, 10, 11, 23, 25, 31, 33, 36, 37, 38, 41 og 42, i kraft den 1. juli 1986.

Stk. 2. Husstande, der inden udgangen af 1986 har opnået ret til tilskud efter § 46 i lov om byfornyelse og boligforbedring, bevarer retten hertil, uanset at bestemmelsen ophæves.

§ 5 i lov nr. 377 af 10. juni 1987 er sålydende:

Stk. 1. Loven⁸⁾ træder i kraft den 1. juli 1987.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der før lovens ikrafttræden er meddelt tilsagn om ren-

tebidrag, kan ejeren, medmindre indeksslånet er udbetalt, vælge finansiering med ydelsesbidrag, såfremt ejendommen er omfattet af enten § 59, stk. 4, eller § 90, stk. 12, i lov om byfornyelse og boligforbedring som affattet ved denne lovs § 1, nr. 18 og 37. Kommunalbestyrelsen skal senest 1. november 1987 underrette ejeren om de nye finansieringsregler og samtidig fastsætte en frist på mindst 6 uger for ejeren til at ansøge om ydelsesbidrag. Ansøgning skal dog være indgivet senest 31. december 1987.

Stk. 3. Er der før denne lovs ikrafttræden truffet beslutninger i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, men ikke givet tilsagn om rentebidrag til ejere af ejendomme omfattet af § 59, stk. 4, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 18, skal kommunalbestyrelsen underrette de berørte ejere og lejere om de

nye finansieringsregler. Dette gælder også, såfremt der ikke før denne lovs ikrafttræden er givet tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om sanering til ejere af ejendomme omfattet af en senest 31. december 1984 vedtaget saneringsplan, og omfattet af § 90, stk. 12, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 37.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 2 og 3.

§ 7, stk. 1, i lov nr. 379 af 10. juni 1987 er sålydende:

Stk. 1. Loven⁹⁾ træder i kraft den 1. juli 1987, dog træder § 1, nr. 6 og 9, først i kraft den 1. januar 1988.

Boligministeriet, den 21. juli 1987

THOR PEDERSEN

/ Hanne Victor Hansen

¹⁾ Jfr. lov om offentlige veje.

²⁾ Bestemmelsen finder anvendelse i det omfang, der skal betales renter for et tidsrum efter den 1. juli 1985, jfr. lov nr. 246 af 6. juni 1985, § 2, stk. 3.

³⁾ I lovens tekst står fejlagtigt »lejerforeningen«

⁴⁾ Lovændringen vedrører § 15, stk. 1 og 2, § 23, § 31, § 33, stk. 3 og 4, § 35, § 39, § 41, stk. 2, § 42, stk. 1, 2, 4, 8 og 12, § 43, stk. 1 og 5, § 46, stk. 3-5, § 60, stk. 3, § 77, stk. 1 og 3, og § 90, stk. 5.

⁵⁾ Vedrører § 77, stk. 1 og 3.

⁶⁾ Lovændringerne vedrører § 3, stk. 1 og 3, § 7, stk. 1 og 5, § 7 a, § 8, stk. 2 og 3, § 9, stk. 1 og 4, § 10, stk. 2, § 14, stk. 2, 4, 5 og 9, § 17, § 19, stk. 1 og ~~3-6~~, § 19 a, § 19 b, § 20, § 21, stk. 1, 2 og 4, § 22, § 23, § 23 a, § 24, § 25, stk. 1, § 29, stk. 2, § 32, stk. 2, § 33, stk. ~~2-6~~, § 34, stk. 3, § 36, § 37, § 38, stk. 1, 2 og 5, § 39, § 40, § 41, stk. 1, § 42, stk. ~~4-6~~ og 11, § 43, stk. 1 og 2, § 44, stk. 1, § 44 a, § 45, stk. 1-3 og 5, § 46, stk. 1, 2, 4, 7 og 8, § 47, § 51, § 52, stk. 4 og 5, § 53, § 55, stk. 2 og 4, § 57, stk. 1, § 58, § 59, § 60, stk. 2, 3 og 5, § 60 a, § 60 b, § 60 c, § 62, stk. 1 og 2, § 64, stk. 3, § 64 a, § 66, § 67, stk. 1-3 og 6, § 68, § 69, stk. 2-7, § 72, stk. 1, 2 og 4, § 73, stk. 1, 2, 4 og 11, § 74, § 75, stk. 1, § 75 a, § 77, stk. 1 og 4, § 83 a, § 86, stk. 1, § 87, stk. 1, § 88, stk. 1, 2 og 5, § 90, stk. ~~4-11~~, § 92 og § 93.

⁷⁾ Lovændringerne vedrører § 36, stk. 2, § 40, stk. 1 og 4, § 41, stk. 1 og 2, § 45, § 46, § 60 b og § 69, stk. 3.

⁸⁾ Lovændringerne vedrører § 7 a, stk. 8, § 8, stk. 3 og 4, § 14, stk. 6, 7 og 8, § 15, stk. 4, § 23, stk. 1, § 32, stk. 1, § 39, stk. 3, § 40, stk. 4, § 53, § 57, stk. 3, § 58, stk. 1, § 58 a, § 59, stk. 1, 3, 4 og 5, §§ 59 a-b, § 60, stk. 1-5, § 62, stk. 1 og 2, § 64, stk. 2, § 64 a, § 66, stk. 3-7, § 67, stk. 1-4 og 6, §§ 76 a-e, § 85, stk. 2 og § 90, stk. 12 og 13.

⁹⁾ Lovændringerne vedrører § 3, stk. 3, 4 og 5, § 7, stk. 1, nr. 3, § 14, stk. 2, § 15, stk. 3 og § 32, stk. 1.

Bekendtgørelse om forsøg vedrørende midlertidige boliger til unge

I medfør af § 76 e i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987, fastsættes:

§ 1. Fonden til tilvejebringelse af midlertidige boliger til unge iværksætter forsøg med at fremskaffe og formidle midlertidige boliger til unge i beboelsesejendomme, som fonden lejer, låner eller køber.

Stk. 2. Fonden skal tilrettelægge forsøget således, at der senest den 1. oktober 1988 kan afgives en rapport til boligministeren om fondens hidtidige virksomhed.

Stk. 3. Fonden bør afprøve forskellige modeller for driften af de midlertidige boliger til unge, således at fonden kan udarbejde en analyse og vurdering af forsøget, der afgives til boligministeren senest den 1. oktober 1991.

§ 2. Fonden kan indgå sædvanlige retshandler i forbindelse med lån, leje samt køb af beboelsesejendomme.

Stk. 2. Beboelsesejendomme, der erhverves af fonden, må ikke ved erhvervelsen eller senere være belånt ud over den senest ansatte ejendomsværdi, så længe fonden ejer ejendommen. Forbudet tinglyses på ejendommen.

§ 3. Fonden skal i forbindelse med indgåelse af aftaler om benyttelse af de midlertidige boliger gøre den boligsøgende bekendt med, for hvilken periode fonden har lejet eller lånt beboelsesejendommen, eller for hvor lang en periode kommunalbestyrelsen efter § 76 c, stk. 3, i lov om byfornyelse og

boligforbedring, har tilladt den midlertidige benyttelse.

Stk. 2. Aftaler om benyttelse af de midlertidige boliger skal indeholde vilkår, der sikrer, at boligerne kan rømmes ved udløbet af de perioder, der er nævnt i stk. 1.

§ 4. Fonden fastsætter ud fra de løbende udgifter ved ejendommens drift en afgift for benyttelse af de midlertidige boliger. Såfremt fonden som udlejer af de midlertidige boliger leverer varme og varmt vand, skal udgiften hertil være indeholdt i benyttelsesafgiften.

Stk. 2. Fonden kan ved fastsættelsen af afgiften for benyttelse af boligerne tage hensyn til den enkelte boligsøgendes økonomiske forhold.

§ 5. Fonden kan med 3 måneders varsel forlange benyttelsesafgiften hævet. Kravet om forhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til forhøjelsen, forhøjelsens størrelse, samt at kravet kan forelægges for fondens bestyrelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Vil en beboer ikke godkende kravet om forhøjelse af benyttelsesafgiften, kan beboeren, inden 4 uger efter at kravet om forhøjelsen er kommet frem til vedkommende, forelægge kravet for bestyrelsen for fonden. Bestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 6. Fondens opsigelse af en beboer skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt om, at opsigelsen

kan forelægges for fondens bestyrelse, jf. stk. 2. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil beboeren ikke godkende opsigelsen, kan beboeren, inden 4 uger efter at opsigelsen er kommet frem til vedkommende, forelægge opsigelsen for bestyrelsen for fonden. Bestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 3. Såfremt en beboer har indgået en tidsbestemt aftale med fonden om benyttelse af en beboelseslejlighed eller et enkeltværelse, kan begrænsningen ikke tilsidesættes.

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

Stk. 2. Beboere af midlertidige boliger for unge har ikke ret til en erstatningsbolig efter kap. IV i lov om byfornyelse og boligforbedring.

§ 8. Bekendtgørelsen træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Boligstyrelsen, den 28. oktober 1987

H. E. RASMUSSEN

/ Søren Kruse

Bilag 3

Formular M.

--	--	--

Autoriseret af Boligstyrelsen den 10. november 1987 i medfør af § 5 i lov om leje som formular M. 4. udgave til anvendelse i midlertidige lejemål af højst 2 års varighed i ejendomme, der er omfattet af sanering eller byfornyelse (jfr. §§ 36 og 39 i lov om byfornyelse og boligforbedring).

Stempelafgift	Kr.
-------------------------	-----

Midlertidigt lejemål

LEJEKONTRAKT

Ejendomsnummer	Løbenummer
----------------	------------

Underskrevne udlejer	Navn og adresse
	udlejer herved til
Lejers navn og adresse	
Lejligheden, beliggende	Adresse

Det lejede skal benyttes til beboelse.

Lejemålet begynder den	Dato	og ophører senest den	Dato
----------------------------------	------	---------------------------------	------

uden opsigelse af nogen af parterne. I lejeperioden kan lejemålet til enhver tid opsiges med en måneds varsel til fraflytning den 1. i en måned, jfr. § 39, stk. 3, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Lejen udgør pr. måned	Kr.		
Ved kontraktens underskrift er betalt	Kr.	For tiden fra dato	til dato
Første gang skal der betales den	Dato	For tiden fra dato	til dato

Lejen indbetales til postvæsenet (giro).

Det lejede overtages i den stand, det er og forefindes.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren.

For lejemålet gælder bestemmelserne i lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene som begrænset af reglerne i byfornyelsesloven.

Det bemærkes udtrykkeligt:

At lejemålet er af midlertidigt karakter, da det er beliggende i en bygning, der ifølge en godkendt saneringsplan/beslutning om byfornyelse eller boligforbedring skal rømmes, og at der ikke påhviler udlejeren nogen forpligtelse til efter opsigelse at skaffe lejeren anden bolig, såfremt fraflytning forlanges eller lejeforhøjelse først varsles inden 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

De bestemmelser, der er markeret med streg i margenen, pålægger boligtageren større forpligtelser end efter lejeloven.

Dato	Som udlejer: Underskrift	Som lejer: Underskrift
------	--------------------------	------------------------