

## Forslag

til

### Lov om ændring af byggelov for staden København.

Fremsat den 27. november 1968 af *boligministeren*.

#### § 1.

I lov nr. 148 af 29. marts 1939, byggelov for staden København foretages følgende ændringer:

1. I § 48, *stk. 1*, 2. punktum udgår: „sammen med de ejendommen i henhold til § 50, *stk. 7*, pålignede omkostninger“.

2. I § 50 udgår *stk. 7* og 8.

3. Efter § 50 indsættes:

#### „Gårdrydning.

§ 50 a. For bebyggede grunde, som ikke opfylder de forskrifter om opholdsarealer, der er fastsat i eller i medfør af § 50, kan bygningskommissionen efter magistratens indstilling påbyde tilvejebringelse af sådanne arealer — eventuelt som fællesareal for flere ejendomme — ved omlægning af gårdspladser, fjernelse eller flytning af hegn, plankeværker, skure og lignende småbygninger, såfremt der derved kan opnås en væsentlig forbedring af forholdene.

*Stk. 2.* I forbindelse med påbud i medfør af *stk. 1* kan bygningskommissionen træffe bestemmelser om vedligeholdelse og belysning af de tilvejebragte opholdsarealer og bestemmelser til sikring af opretholdelse af orden på arealerne.

*Stk. 3.* Bygningskommissionens beslutninger i henhold til *stk. 1* og 2 er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de pågældende ejendomme uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Magistraten lader beslutningerne tinglyse på ejendommene.

*Stk. 4.* Hvis arbejderne ikke gennemføres inden for en i påbuddet fastsat tidsfrist, kan magistraten lade arbejderne udføre for de pågældende ejeres regning og fordele udgifterne mellem dem.

*Stk. 5.* I tilfælde, hvor arbejderne er udført ved magistratens foranstaltning efter aftale eller i henhold til *stk. 4*, er en ejer berettiget til at afdrage udgiften over 10 år med lige store halvårlige afdrag. Det er dog en betingelse herfor, at den andel af den samlede bekostning, der påhviler ejendommen, overstiger 10 pct. af ejendommens leje — eller for lokaler, som ikke har været udlejet, den anslåede lejeværdi — i det senest afsluttede regnskabsår, heri ikke medregnet varmebidrag og lignende ydelser. Gælden forrentes med en af kommunalbestyrelsen fastsat rentefod.

*Stk. 6.* Bygningskommissionens afgørelser i medfør af *stk. 1* og 2 kan påklages til boligministeren.“

#### § 2.

Denne lov træder i kraft

### Bemærkninger til lovforslaget.

#### Almindelige bemærkninger.

Den københavnske byggelov indeholder i § 50, *stk. 7*, en hjemmel for bygningskommissionen til at påbyde gårdrydninger foretaget. En gårdrydning kan karakteriseres som en lille sanering af meget begrænset rækkevidde. Den går i almindelighed ud

på fjernelse af plankeværker, skure o. lign. bag forhusbebyggelsen i en karré og tilvejebringelse af et fælles friareal for karréens ejendomme, som oftest med særlige legeindretninger for børn.

Efter de gældende bestemmelser i den københavnske byggelov kan bygningskommissionen kun

stille krav om gennemførelse af gårdrydning, når udgiften for den enkelte grundejer inden for en 5-års periode ikke overstiger 10 pct. af ejendommens årlige lejeindtægt.

Bestemmelserne har været bragt i anvendelse i flere tilfælde, især vedrørende karréer på Vesterbro, men den nævnte økonomiske grænse for, at påbud om gårdrydning kan meddeles, har været en hindring for påbud om gennemførelse af mange ønskelige gårdrydninger. Det må herved erindres, at udgiften ved arbejdernes udførelse er steget væsentligt mere end lejen i netop de ejendomme, hvor behovet for gårdrydninger er størst. Denne udvikling har derfor medført, at bestemmelserne har fået et langt ringere anvendelsesområde, end det ved deres gennemførelse i 1939 var tilsigtet.

Under henvisning til, at gårdrydninger er et vigtigt led i bestræbelserne på at forbedre boligstandarden i de ældre bydele, har Københavns magistrat anmodet boligministeriet om at søge de gældende bestemmelser ændret i forskellige henseender.

Hovedindholdet af lovforslaget er en ophævelse af den omhandlede økonomiske grænse for påbud om foretagelse af gårdrydninger.

Til bedømmelse af forslaget herom må det erindres, at der i følge lov om boligbyggeri (lovbekendtgørelse nr. 163 af 9. maj 1968) kan ydes statsstøtte i form af lån og tilskud til gennemførelse af gårdrydninger; denne hjemmel for økonomisk støtte, der indførtes i 1958, har som følge af manglende ansøgninger om støtte hidtil næsten ikke været anvendt.

Endvidere må det erindres, at en gårdrydning i almindelighed vil fremkalde en øget brugsværdi af lejlighederne i de pågældende bygninger og derfor kan begrunde en lejeforhøjelse i henhold til § 13, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (lov nr. 24 af 14. februar 1967). For at tilvejebringe et bedre incitament for grundejerne til at gennemføre frivillige gårdrydninger og som et modstykke til nærværende lovforslag vil der i forbindelse med fremsættelsen af dette blive fremsat et forslag til lov om ændring af lov om leje, hvori det foreslås, at en udlejer — uden at forudgående godkendelse fra huslejenævnet skal være nødvendig — får ret til en lejeforhøjelse svarende til 10 pct. af de af kommunen anerkendte udgifter ved gårdrydning.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Lovforslaget vil ikke direkte medføre øgede udgifter for staten eller Københavns kommune, men den tilstræbte øgede aktivitet kan muligvis medføre

flere ansøgninger end hidtil om statsstøtte i henhold til lov om boligbyggeri.

Lovforslaget har ikke konsekvenser i administrativ henseende bortset fra, at udarbejdelse af flere gårdrydningsplaner end hidtil må antages at ville medføre et vist øget arbejde i den københavnske bygningsadministration.

Det er ikke anset for påkrævet samtidig med fremsættelsen af nærværende lovforslag at søge gennemført en ændring af bestemmelserne om gårdrydning i bygge lov for købstæderne og landet (landsbygge loven), jfr. § 36 i lovbekendtgørelse nr. 158 af 8. maj 1968, der på flere punkter adskiller sig fra bestemmelserne i den københavnske bygge lov.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### Til § 1.

##### Til nr. 1.

Efter de gældende bestemmelser kan påbud om ændring af bestående afløb kun meddeles i henhold til bygge loven, såfremt bekostningen ved at gennemføre ændringen sammenlagt med eventuelle udgifter til gårdrydning ikke inden for en 5-års periode overstiger 10 pct. af ejendommens årlige lejeindtægt.

Ændringsforslaget, der må ses i sammenhæng med ændringsforslag nr. 3, tilsigter at fjerne denne sammenhæng mellem bestemmelserne om gårdrydning og bestemmelserne om ændring af bestående afløb.

##### Til nr. 2 og 3.

Bestemmelserne om gårdrydning foreslås udskilt til en selvstændig paragraf.

Forslagets *stk. 1* indeholder følgende realitetsændringer i forhold til de gældende bestemmelser:

Det foreslås, at adgangen for bygningskommissionen til at påbyde gårdrydning ikke — som i de gældende bestemmelser — skal være begrænset til at omfatte bebyggelser, der fandtes ved ikrafttrædelsen af den københavnske bygge lov den 1. januar 1940. Det kan meget vel tænkes, at der i en karré med overvejende ældre bebyggelse findes en eller flere bebyggelser opført efter 1940, hvis friarealer vil kunne indrettes betydeligt mere praktisk og formålstjenligt, hvis de kan indgå som bestanddel i et fælles friareal for hele karréen eller en del af denne. Det vil også kunne forekomme, at tilstedeværelsen af en bebyggelse opført efter 1940 vil kunne umuliggøre en rimelig ordning af den øvrige bebyggelses gårdspladser, medmindre den nyere bebyggelses friarealer kan inddrages under gårdrydningen.

Efter de gældende bestemmelser i København kan gårdrydning påbydes ikke alene for at tilvejebringe opholdsarealer for beboerne, herunder legeplads for

## F. t. l. vedr. byggelov for staden København.

born, men også for at fremskaffe friarealer til andre formål, f. eks. parkering. Landsbyggelovens bestemmelser om gårdrydning er begrænset til at tilgodese hensynet til fremskaffelse af opholdsarealer, og en tilsvarende begrænsning foreslås indført i den københavnske byggelov.

Der foreslås en ophævelse af den nugældende økonomiske grænse i København for bygningskommissionens adgang til at påbyde gårdrydning. Forslaget herom må ses i sammenhæng med forslaget *stk. 5* om grundejernes ret til at afdrage udgiften til gårdrydningen over 10 år, såfremt bekostningen overstiger 10 pct. af ejendommens årlige lejeindtægt; en sådan afdragsordning er i en årrække praktiseret af Københavns kommune, og denne praksis foreslås nu lovfæstet. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Forslagets *stk. 2 og 4* svarer i realiteten til de gældende bestemmelser i både den københavnske byggelov og landsbyggeloven.

Forslagets *stk. 3* svarer til landsbyggelovens § 36, *stk. 2*.

I forslaget *stk. 6* er foreslået den ændring i forhold til de gældende bestemmelser, at alene påbud om foretagelse af gårdrydning og det nærmere indhold af påbuddet kan påklages til boligministeren. Senere opstående tvivsspørgsmål i anledning af de trufne bestemmelser om opretholdelse af orden på og vedligeholdelse af de tilvejebragte opholdsarealer afgøres af magistraten med rekurs til bygningskommissionen, og det findes ubetænkeligt at afskære videre påklage til boligministeren i sager herom.

## Bilag 1.

I dette bilag anføres i venstre spalte de i lovforslaget omhandlede bestemmelser i den gældende formulering, medens forslaget anføres i højre spalte.

*Gældende formulering.*

§ 48. 1. Bestående afløb og afløbsinstallationer kan inden for en nærmere af magistraten fastsat tidsfrist kræves bragt i overensstemmelse med bestemmelserne i magistratens afløbsregulativ. Der vil dog inden for en 5 års periode ikke kunne stilles krav om nyanlæg eller omlægning til en bekostning, der sammen med de ejendommen i henhold til § 50, stk. 7, pålignede omkostninger overstiger 10 pct. af ejendommens brutto-årsleje eller dennes anslåede værdi i det senest afsluttede regnskabsår (heri ikke medregnet varmebidrag og lignende ydelser).

§ 50. 1. Ved bebyggelse af en grund skal en så stor del af denne holdes ubebygget, at der kan tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold, brandsikring, adgangsforhold, efter omstændighederne tilkørsels- og parkeringsareal. Ved beboelsesbygninger skal der sikres opholdsareal for beboerne samt et tilstrækkeligt stort og frit areal, alene til opholdssted og legeplads for børn.

2. En grunds ubebyggede areal må ikke benyttes på en måde, der kommer i strid med formålet med dets udlæggelse. Beplantning, som væsentlig forringer adgangs- eller lysforholdene, kan forlanges beskåret eller fjernet. Disse bestemmelser gælder også de ved lovens ikrafttræden bebyggede grunde.

3. Hvor bebyggelsens art, eller hvor færdselsforhold i gaderne gør det ønskeligt, kan magistraten i hvert enkelt tilfælde træffe bestemmelse om placering af adgange til det ubebyggede areal samt efter omstændighederne om den tilladelige kørselsretning over grunden og om de arealers form, størrelse, stigningsforhold og udstyr, der må sikres på selve grundstykket for tilkørsel til bebyggelsen.

4. Når det foreskrevne opholdsareal ikke passende kan anbringes på selve grunden, kan der godkendes en ordning, hvorved opholdsarealet sikres som et fælles areal for

*Forslag.*

1. I § 48, stk. 1, 2. punktum, udgår: „sammen med de ejendommen i henhold til § 50, stk. 7, pålignede omkostninger“.

*Gældende formulering.*

flere grunde, når dette ikke bliver mindre end summen af de for hver grund krævede opholdsarealer, og når adgangsforholdene fra de enkelte grunde bliver tilfredsstillende. I 1ste og 2den grundkreds kan det, hvor særlige forhold taler derfor, undtagelsesvis tillades, at opholdsarealet tilvejebringes på et overdækket, efter omstændighederne hævet gårdareal eller tagareal.

5. Til enhver bebyggelse kan kræves udlagt areal for cykelparkering. Ved bygninger, der helt eller delvis er indrettet til forretningsbrug eller til andre formål, der efter magistratens skøn nødvendiggør parkeringsplads for vogne, kan tillige forlanges sikret et frit areal til tilkørsel og parkering for disse; magistratens bestemmelser i så henseende kan indbringes for bygningskommissionen, der endeligt afgør sagen.

6. Nærmere regler for de ubebyggede arealers størrelse, form, anlægsmåde og indretning kan fastsættes i bygningsvedtægten.

7. Skønner magistraten, at bestemmelserne i stk. 1, 3, 4 og 5 og de i henhold til stk. 6 givne bestemmelser helt eller delvis bør bringes til anvendelse ved bebyggelser, som forefindes ved lovens ikrafttræden, kan den efter forudgående forhandling med de pågældende grundejere indstille sagen til bygningskommissionen. For så vidt kommissionen skønner, at der derved kan opnås væsentlig forbedrede forhold, uden at der derved påføres ejere eller andre berettigede væsentlige ulemper, som afgørende taler derimod, kan den påbyde gårdspladser omlagt, hegn og plankeværker i gårde og passager fjernet samt cykelskure, retirader og lignende småbygninger fjernet eller flyttet. Inden for en 5 års periode kan der dog ikke forlanges udført arbejder til større samlet bekostning end 10 pct. af ejendommens brutto-årsleje eller dennes anslåede værdi i det senest afsluttede regnskabsår (varmebidrag og lignende ydelser ikke medregnet), og i den pågældende 5 års periode kan der i så fald ikke stilles krav i henhold til § 48, stk. 1. Hvis de påbudte arbejder ikke er gennemført inden en af bygningskommissionen nærmere fastsat tidsfrist, skal magistraten være berettiget til at lade arbejderne udføre for de pågældende grundejeres regning og fordele udgifterne

*Forslag.*

2. I § 50 udgår stk. 7 og 8.

3. Efter § 50 indsættes:

*„Gårdrydning.*

§ 50 a. For bebyggede grunde, som ikke opfylder de forskrifter om opholdsarealer, der er fastsat i eller i medfør af § 50, kan bygningskommissionen efter magistratens indstilling påbyde tilvejebringelse af sådanne arealer — eventuelt som fællesareal for flere ejendomme — ved omlægning af gårdspladser, fjernelse eller flytning af hegn, plankeværker, skure og lignende småbygninger, såfremt der derved kan opnås en væsentlig forbedring af forholdene.

Stk. 2. I forbindelse med påbud i medfør af stk. 1 kan bygningskommissionen træffe bestemmelser om vedligeholdelse og belysning af de tilvejebragte opholdsarealer og bestemmelser til sikring af opretholdelse af orden på arealerne.

Stk. 3. Bygningskommissionens beslutninger i henhold til stk. 1 og 2 er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de pågældende ejendomme uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Magistraten lader beslutningerne tinglyse på ejendommene.

*Gældende formulering.*

på disse. Bestemmelser angående opretholdelse af orden på samt vedligeholdelse og belysning af fælles gårdspladser fastsættes med bindende virkning af bygningskommissionen samtidig med ordningens gennemførelse.

8. Bygningskommissionens krav i medfør af stk. 7 kan indankes for indenrigsministeren, der tillige afgør mulige tvivlsspørgsmål, der måtte opstå ved anvendelse af de pågældende bestemmelser.

*Forslag.*

*Stk. 4.* Hvis arbejderne ikke gennemføres inden for en i påbuddet fastsat tidsfrist, kan magistraten lade arbejderne udføre for de pågældende ejeres regning og fordele udgifterne mellem dem.

*Stk. 5.* I tilfælde, hvor arbejderne er udført ved magistratens foranstaltning efter aftale eller i henhold til stk. 4, er en ejer berettiget til at afdrage udgiften over 10 år med lige store halvårige afdrag. Det er dog en betingelse herfor, at den andel af den samlede bekostning, der påhviler ejendommen, overstiger 10 pct. af ejendommens leje — eller for lokaler, som ikke har været udlejet, den anslåede lejeværdi — i det senest afsluttede regnskabsår, heri ikke medregnet varmebidrag og lignende ydelser. Gælden forrentes med en af kommunalbestyrelsen fastsat rentefod.

*Stk. 6.* Bygningskommissionens afgørelser i medfør af stk. 1 og 2 kan påklages til boligministeren.

## Bilag 2.

**I dette bilag anføres bestemmelserne om gårdrydning i landsbygelovens § 36.**

**§ 36.** For grunde, der er bebygget ved lovens ikrafttræden, og som ikke opfylder dens bestemmelser om opholdsarealer, kan kommunalbestyrelsen påbyde tilvejebringelse af sådanne arealer — eventuelt som fællesanlæg for flere ejendomme — ved omlægning af gårdspladser og fjernelse af hegn, skure og lignende småbygninger, såfremt en væsentlig forbedring af forholdene kan ske, uden at der påføres ejere eller andre væsentlige ulemper. Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse hermed træffe fornødne bestemmelser om vedligeholdelse og belysning af samt opretholdelse af orden på de tilvejebragte opholdsarealer.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutninger i henhold til stk. 1 skal respekteres af alle indehavere af rettigheder i de pågæl-

dende ejendomme uden hensyn til, hvornår sådan ret er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader beslutningerne tinglyse på ejendommene.

*Stk. 3.* Hvis arbejderne ikke gennemføres inden for en i forbindelse med påbuddet fastsat tidsfrist, kan kommunalbestyrelsen lade arbejderne udføre for de pågældende ejeres regning og fordele udgifterne mellem dem. Inden for en 5 års periode kan ingen ejer tilpligtes at yde et større bidrag til udgifterne til sådanne foranstaltninger end svarende til 10 pct. af ejendommens leje — eller for lokaler, som ikke har været udlejet, den anslåede lejeværdi — i det senest afsluttede regnskabsår, heri ikke medregnet varmebidrag.