

Lovforslag nr. L 72. Fremsat den 22. november 1989 af boligministeren (Agnete Laustsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån

(Byggeskadefond, indførelse af konkurrence på rådgivningsområdet, friarealbeslutninger m.v.)

### § 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987 som ændret ved § 3 i lov nr. 192 af 29. marts 1989 og § 1 i lov nr. 322 af 24. maj 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Undtaget herfra er beslutninger om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer for flere ejendomme, jf. § 7.«.

2. § 7b affattes således:

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

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

3. I § 8, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte, at den efter § 7 b fastsatte andel af kommunens ramme for offentlig støtte helt eller delvist kan anvendes til boligforbedringer efter kapitel III.«.

4. § 25, stk. 6, ophæves.

5. § 26, stk. 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

6. § 31a, nr. 2, affattes således:

»2) ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller, i ejendomme efter § 19b, mindst halvdelen af beboerne skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylelsesbeslutning.«.

7. Efter § 31 a indsættes i kapitel II:

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 kan yderligere undtages fra reglerne i § 9, stk. 3-10, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2, og § 47, stk. 3, når ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller, i ejendomme efter § 19b, mindst halvdelen af beboerne, skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylelsesbeslutning.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1, jf. stk. 2, kan yderligere undtages fra

reglerne i §§ 25–27, bortset fra § 25, stk. 3 og stk. 4, nr. 1–3, såfremt:

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

8. § 42, stk. 11, affattes således:

»Stk. 11. Ejersens pligt i henhold til stk. 1 og 2 anses for opfyldt i det omfang, ejeren med kommunalbestyrelsen, et godkendt byfornylselskab eller en anden af kommunen antaget rådgiver indgår aftale om, at kommunalbestyrelsen, byfornylselskabet eller rådgiveren inden for en vis periode kan disponere over lejligheder som erstatningsboliger i et antal, der mindst svarer til det i stk. 1 og 2 anførte. Aftalen mellem ejeren og byfornylselskabet eller rådgiveren anmeldes af ejeren til kommunalbestyrelsen.«.

9. I § 50 indsættes efter »et godkendt byfornylselskab«: »eller en af kommunen antaget rådgiver«.

10. I § 57, stk. 1, indsættes efter »de i henhold til kap. V godkendte byfornylselskaber«: »eller de af kommunen antagne rådgiveres«.

11. § 65, stk. 2, ophæves.

12. I § 66, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »ved byfornyelse«: », bidrag til byggeskadefond, jf. § 69d,«.

13. Efter § 69 indsættes som nyt kapitel:

#### »Kapitel VIIa

##### *Byggeskadefonden vedrørende byfornylsesforanstaltninger*

§ 69a. Byggeskadefonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader, der har årsag i forhold ved ombygningen.

Stk. 2. Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Ombygningsarbejder efter denne lov gennemført med offentlig støtte i henhold til reglerne i kap. VII.
- 2) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 3. Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

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

Stk. 5. Støtte fra fonden kan opnås til udbedring af skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra ombygningsarbejdernes aflevering.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 2-5 nævnte forhold.

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

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

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

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

§ 69c. Fonden ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsen udpeges af boligministeren på grundlag af indstillinger fra de i stk. 2 nævnte organisationer og myndigheder.

Stk. 2. Kommunernes Landsforening, Grundejernes Landsorganisation, Lejernes Landsorganisation og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation indstiller hver ét medlem til fondens bestyrelse. Københavns og Frederiksberg kommuner indstiller i fællesskab ét medlem. Stedfortrædere indstilles efter samme regler.

Stk. 3. Bestyrelsen udpeges for 4 år ad gangen. Finder udpegning sted i løbet af en periode, gælder den kun til periodens udløb.

Stk. 4. Boligministeren godkender fondens vedtægter og fastsætter nærmere regler om fondens administration, regnskaber og revision heraf.

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

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

Stk. 2. Der betales ikke bidrag for arbejder udført med støtte fra fonden, jf. § 69a, stk. 2, nr. 2.

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

Stk. 4. Såfremt indbetaling af bidrag efter stk. 3 ikke sker rettidigt, påløber der fra forfaldsdagen renter, der udgør den rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 5. Inddrivelse af bidrag og renter foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Der tillægges kommunalbestyrelsen udpantningsret for bidrag og renter.

§ 69e. Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af indeksregulerede realkreditlån med pant i den pågældende ejendom. I de i § 59, stk. 4, nævnte ejendomme kan låneoptagelse efter ejerens valg i stedet ske med nominallån. Fonden afholder samtlige ydelser på eventuelt optagne realkreditlån, jf. 1. og 2. pkt.

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

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

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for fondens regresret ved senere overdragelse af byfornyeede ejendomme.«.

14. I § 84, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »stk. 1 og 2,«: »samt afgørelser efter bestemmelser fastsat i medfør af §§ 31 og 35,«.

15. I § 86, stk. 1, ændres »på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller et byfornylingsselskab« til: »på begæring af kommunalbestyrelsen eller boligkommissionen«.

16. I § 86 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke: »Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan bemyndige et byfornylingsselskab eller en af kommu-

nen antaget rådgiver til på kommunalbestyrelsens vegne at fordre de i stk. 1 nævnte oplysninger afgivet eller at forlange den i stk. 2 nævnte adgang til fast ejendom.«.

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

## § 2

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 1, ændres »stk. 2-16« til: »stk. 2-17«, og i nr. 2 ændres »stk. 13« til: »stk. 14«.

2. I § 10 indsættes efter stk. 13 som nyt stykke:

»Stk. 14. Mod offentlig garanti kan lån ydes til de ejendomme, der er nævnt i stk. 2, 4 og 5, ud over de der fastsatte lånegrænser og ud over ejendommens værdi til finansiering af udbedring af byggeskader i ombyggede ejendomme, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring § 69e. Panteretten for disse lån rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen.«.

Stk. 14 - 19 bliver herefter stk. 15-20.

3. I § 10, stk. 18, der bliver stk. 19, ændres »stk. 17« til: »stk. 18«.

4. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:

»9) 30 år for lån efter § 10, stk. 14.«.

Nr. 9-12 bliver herefter nr. 10-13.

## § 3

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, ændres »§ 2, stk. 13« til: »§ 2, stk. 14«.

2. I § 1, stk. 4, ændres »§ 2, stk. 9 og 10« til: »§ 2, stk. 10 og 11«.

3. § 1, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Panteretten for lån til de i § 59, stk. 5, og § 69e i lov om byfornyelse og boligforbedring nævnte formål, hvortil der er ydet eller ydes offentlig garanti, rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen. Panteretten for lån

efter § 69e rykker altid for lån efter § 59, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring .«.

**4. I § 2** indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:  
»Stk. 4. Indeks lån kan ydes til udbedring af byggeskader i ombyggede ejendomme, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring § 69e.«.  
Stk. 4 - 13 bliver herefter stk. 5 - 14.

**5. I § 4, stk. 1, 1.pkt.**, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 12 og 13« til: » § 2, stk. 4, 7, 9, 13 og 14«.

**6. I § 4, stk. 1, nr. 1**, ændres »§ 2, stk. 6, 8 og 12« til: »§ 2, stk. 4, 7, 9 og 13«.

**7. I § 4, stk. 1, nr. 2**, ændres »§ 2, stk. 13« til: »§ 2, stk. 14«.

**8. I § 4, stk. 3 og 16, og § 5, stk. 6**, ændres »§ 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10« til: »§ 2, stk. 3, 5, 6, 8, 10 og 11«.

**9. I § 4, stk. 4 og 13**, ændres »stk. 11« til: »stk. 12«.

**10. I § 5, stk. 4, nr. 1**, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 11 og 12« til: »§ 2, stk. 4, 7, 9, 12 og 13«.

**11. I § 5, stk. 4, nr. 2**, ændres »stk. 13« til: »stk. 14«.

#### § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1990.

*Stk. 2.* § 1, nr. 13, finder anvendelse på ombygningsarbejder, der udbydes den 1. januar 1990 eller senere, og til hvilke der den 1. januar 1990 eller senere ydes tilsagn om offentlig støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

*Stk. 3.* For de ombygningsarbejder, der er udbudt inden den 1. januar 1990, og tilsagn om offentlig støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring er ydet den 1. januar 1990 eller senere, kan § 1, nr. 13, finde anvendelse, såfremt arbejderne er gennemført under iagttagelse af de i Byggestyrelsens cirkulære af 12. november 1986 om kvalitetssikring af byggearbejder fastsatte bestemmelser, og såfremt der er foretaget en registrering, der efter Byggeskadefondens vurdering opfylder kravene i § 69b som affattet ved denne lovs § 1, nr. 13.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bestemmelser*

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

- I. Etablering af en byggeskadefond for byfornyelsesområdet.
- II. Etablering af en konkurrencesituation på rådgivningsområdet.
- III. Beslutninger om fælles friarealer (gårdrydninger mv.).
- IV. Lempelse af visse kommuners adgang til at træffe boligforbedringsbeslutninger.
- V. Diverse ændringer.

#### *Ad I:*

Ved en ændring af lov om boligbyggeri, der trådte i kraft den 1. januar 1987, blev der gennemført regler om etablering af en byggeskadefond med henblik på sikring af midler til finansiering af udbedring af byggeskader, der stammer fra opførelsen af byggeri støttet efter boligbyggeriloven.

Med dette lovforslag tilsigtes byggeskadefonds-dækning, registrering og eftersyn også gennemført for boligforbedrings- og byfornyelsesarbejder, hvortil der gives tilsagn om støtte efter lovændringens ikrafttræden.

Der er indgået forhåndsaftale om, at administrationen af byggeskadefonden for byfornyelsesområdet vil blive udført af Grundejerns Investeringsfond.

Forslaget om at etablere en dækning for udgifter til udbedring af skader på ombygningsarbejder m.v., der støttes efter lov om byfornyelse og boligforbedring, har - foruden at sikre og bevare værdien af de offentligt støttede investeringer - til formål at sikre midler til udbedring af eventuelle byggeskader i byfornyelses- og boligforbedringsejendomme på linie med det øvrige støttede byggeri. Med de nye regler om 5 års-ansvar for entreprenører m.v., som er fastsat i Byggestyrelsens cirkulære af 25. juni 1986 om ansvarsforhold ved byggearbejder, opstår det problem, at en senere sælger i indtil 20 år fra salgsdatoen vil kunne ifalde ansvar for mangler ved den solgte ejendom efter reglerne om sælgeransvar, men efter udløbet af 5 års-ansvarsperioden vil sælger være afskåret fra at gøre dette ansvar gældende over for sin entreprenør.

Ved etablering af en byggeskadefond kombineret med de neden for omtalte regler om begrænsning i fondens regresret søges dette problem løst, således, at fonden uden regresret dækker byggeskader i sådanne tilfælde.

Den foreslåede ændring skal vurderes i sammenhæng med den samlede kvalitetssikrings- og ansvarsreform for det støttede byggeri, idet nedsættelse af entreprenørernes 20-årige ansvarsperiode til 5 år modsvares af den forsikringsordning, som ligger i fondsdækningen.

For at begrænse fondens udgifter til skadesudbedring og sikre forebyggelse af skader iøvrigt på de ombyggede ejendomme, vil alle ombygninger allerede fra projekteringsfasen, under udførelse og frem til ombygningsarbejdets aflevering skulle tilrettelægges og udføres under stadig kontrol af kvaliteten. Kvalitetssikring tilstræbes sammen med den i lovforslaget omtalte registrering samt 5 års-eftersyn at medføre en effektiv begrænsning af efterfølgende og omkostningskrævende byggeskader.

Det er ikke muligt med større sikkerhed at forudberegne omfanget af byggeskader og dermed udbedringsudgifternes størrelse. Byfornyelsesområdet vurderes dog ikke i skadesmæssig henseende at være specielt risikobetonet, idet ombygninger som hovedregel gennemføres ved anvendelse af kendte metoder og materialer og iøvrigt er baseret på solide håndværksmæssige traditioner.

Forslaget om byggeskadefonds-dækning suppleres med et forslag, der giver boligministeren adgang til at fastsætte nærmere regler for en obligatorisk bygningsregistrering før ombygningens påbegyndelse og regler for eftersyn inden udløbet af 5 år fra byggeriets aflevering (5 års-eftersyn). Registreringen vil muliggøre et overblik over bygningens almene tilstand, således at skader og tegn på skader så vidt muligt erkendes på et tidligt tidspunkt. Endvidere sikres samtidig en belysning af ejendommens almene vedligeholdelsestilstand.

Foruden at være et led i selve projekteringen og dermed medvirke til en samlet kvalitetsvurdering af ejendommen, foretages før-registreringen og eftersynet med henblik på at kunne placere et ansvar for

eventuelle byggeskader inden udløbet af 5-års ansvarsperioden hos de parter, der medvirker ved byggeriets gennemførelse, for derved i videst muligt omfang at minimere byggeskadefondens risiko.

Før-registreringen vil blive søgt koordineret i videst muligt omfang med de registreringer, som allerede foretages, inden ombygning påbegyndes i de ejendomme, der ombygges med støtte efter byfornyelsesloven.

Udmøntningen af kvalitetssikringsregler samt regler om førregistrering og 5 års-eftersyn forudsættes at ske i samarbejde med byfornyelsens parter.

Fondens midler tilvejebringes ved indbetaling af bidrag, der foreslås fastsat til 1 pct. af de samlede ombygningsudgifter. Bidraget på 1 pct. af ombygningsudgiften svarer til det gældende bidrag fra det støttede nybyggeri til den tilsvarende byggeskadefond. Anvendelse af samme bidragsats som i nybyggeriet er udtryk for, at byfornyelsesområdet som helhed ikke skønnes at være behæftet med større skadesrisiko end nybyggeriet.

Udgifterne til bidraget deles ligeligt mellem stat og kommune som en refusionsberettiget byfornyelsesudgift. Fondens økonomiske grundlag vil blive opbygget i takt med, at ombygningsprojekterne afsluttes. Det skønnes, at fonden ved udløbet af 5. års-ansvarsperioden for de første ombygninger omfattet af fondens dækningsområde antagelig i 1997 vil råde over ca. 50 mill. kr. (1990-priser).

Heraf vil kunne anvendes ca. 25 mill. kr. til dækning af udgifter til skadesudbedring. De resterende ca. 25 mill. kr. antages anvendt til dækning af udgifter ved 5 års-eftersyn samt – for så vidt angår en mindre del – til dækning af fondens administrationsudgifter.

#### Ad II:

Som led i regeringens handlingsplan for afbureaukratisering er der truffet beslutning om at »privatisere« byfornyelsesselskaberne.

Indledningsvis bemærkes, at de i dag godkendte byfornyelsesselskaber selskabsretligt må anses at være privatejede. Lovforslagets formål kan derfor mere præcist defineres som etablering af en konkurrencesituation inden for rådgivningen i relation til byfornyelsesområdet.

Lovforslaget omhandler alene forholdet til lov om byfornyelse og boligforbedring - og ikke lov om sanering. Sidstnævnte lov er under afvikling, og iøvrigt er selskabernes status i de to love forskellig. I saneringsloven kan selskaberne selv vedtage, få godkendt samt gennemføre saneringsplaner, hvorimod selskabernes rolle i byfornyelsesloven er ændret til forretningsførerselskaber - dvs. ansvaret for gennemførelsen af byfornyelsen er udelt hos kommunerne.

Der er i dag godkendt 5 selskaber i henhold til byfornyelsesloven:

Byfornyelsesselskabet Danmark  
Byfornyelsesselskabet København  
Sanerings- og Byfornyelsesselskabet af 1970  
Håndværkets Byfornyelsesselskab  
Byfornyelsesselskabet Odense

De tre førstnævnte selskaber administrerer langt størstedelen af rådgivningen over for kommunerne. De to sidstnævnte selskaber blev godkendt i henholdsvis 1983 og 1984.

Selskaberne blev etableret med saneringsloven i 1969 til »dels at udøve selvstændigt initiativ med udarbejdelse og vedtagelse af forslag til saneringsplaner, dels at yde teknisk bistand som forretningsfører for kommuner og private saneringslaug«.

Intentionerne var ifølge bemærkningerne til lovforslaget, at selskaberne skulle medvirke til en udvidelse af saneringsvirksomheden.

I forslaget til byfornyelsesloven fremsat i 1980 bemærkes, at etableringen af selskaberne har haft den tilsigtede virkning, og at selskaberne derfor blev forudsat videreført som byfornyelsesselskaber - med visse mindre ændringer, dvs. som forretningsførerselskaber - i overensstemmelse med lovens princip om, at det er kommunerne, der er ansvarlige for lovens gennemførelse.

Selskabernes nuværende særstatus består i, at kommunerne kan overlade nærmere bestemte administrative opgaver til et selskab. Udgifterne i forbindelse med dette arbejde vil være refusionsberettigede hos staten med 50 pct. Varetager kommunen selv disse opgaver eller overlades opgaverne til andre rådgivere end de godkendte selskaber, vil kommunen med det eksisterende system selv skulle afholde udgifterne.

Opgaver, som kommunerne kan overlade til byfornyelsesselskaber/rådgivere, kan deles op i 4 hovedgrupper: udarbejdelse af gennemførelsesprojekter fælles for flere ejere, løsning af kommunens erstatningsboligforpligtelse, administration i forbindelse med tilvejebringelse og gennemførelse af byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger og registrering af oplysninger vedrørende fast ejendom til brug for byfornyelses- og boligforbedringsvirksomheden.

Disse 4 grupper dækker over en lang række opgaver af specifik karakter, hvor kendskab til byggelovgivning, plan- og miljølovgivning, advokatvirksomhed, ejendomshandel mv. bidrager til gennemførelse af lovgivningens intentioner.

Som led i etablering af en egentlig konkurrencesituation på dette (rådgivnings)marked foreslås de i dag godkendte selskabers særstatus ophævet, således at den fungerende refusionsordning, hvorefter staten

refunderer kommunerne 50 pct. af visse nærmere fastlagte udgifter, udstrækkes til også at gælde andre rådgivere. Kommunerne stilles herved økonomisk frit i valget af rådgiver, idet valget ikke længere vil være påvirket af muligheden for at opnå refusion.

Konsekvensen af denne ændring antages at blive, at området for rådgivning i relation til byfornyelse og boligforbedring vil blive åbnet for private rådgivere. Det må forventes, at specielt mindre kommuner i højere grad vil anvende lokal arbejdskraft (arkitekter, ingeniører, advokater mv.). Det forventes, at der herved samlet set vil kunne skabes en reel konkurrence-situation inden for rådgivningsområdet.

Det må i fremtiden forventes, at den ekspertise, der i dag er opbygget i de godkendte selskaber, i højere grad vil kunne koncentrerer omkring arbejdet i de egentlige (tunge) byfornyelsesområder, hvor en bred viden og erfaring omkring byfornyelse er nødvendig for at nå de ønskede resultater.

Godkendelsen af de 5 nævnte selskaber opretholdes ifølge forslaget. Baggrunden herfor er ønsket om i videst muligt omfang at bevare den kontinuitet, der ligger i det eksisterende system. Det antages, at den viden og erfaring, der er opbygget i de godkendte selskaber, på denne måde bedst udnyttes og kommer byfornyelses- og boligforbedringsområdet tilgode.

Samtidig vil der blive mulighed for, at de godkendte selskaber kan få ændret vedtægter med henblik på at kunne gennemføre accessorisk virksomhed til de egentlige byfornyelsesopgaver. Denne ændring af praksis vedrørende vedtægtsgodkendelser skal ses som et modstykke til, at der med lovændringen åbnes for at andre private rådgivere bliver ligestillet med de godkendte selskaber på refusionsområdet. Gennem tilladelse til at udføre accessorisk virksomhed vil selskaberne således navnlig få mulighed for at påtage sig rådgivning over for kommunerne omkring tilvejebringelse mv. af lokalplaner. Kommunernes betaling for sådanne accessoriske opgaver til byfornyelsen vil som hidtil ikke – selv om de udføres af byfornyelses-selskaberne eller andre rådgivere – være omfattet af refusionsordningen vedrørende byfornyelsesforanstaltninger.

En forudsætning for godkendelse af eventuelle nye selskaber, vil - i overensstemmelse med hidtidig praksis - være, at de fungerer på non profit-basis. Denne praksis er baseret på, at selskabernes indtægt overvejende er baseret på kommunale opgaver.

Med de seneste ændringer i Byggestyrelsens cirkulære af 14. april 1989 om udbud af bygge- og anlægsarbejder er det tilsikret, at uhensigtsmæssigt sammenfald mellem bygherre-, rådgiver-, og entreprenørinteresser i tilstrækkeligt omfang er modvirket. Det vil bl.a. sige, at den, der yder teknisk og admini-

strativ bistand i forbindelse med nedennævnte bygherreopgaver, ikke må være entreprenør eller leverandør på arbejdet eller bistå nogen af disse med udformning af udbudsgrundlag, udbud, antagelse af bud, udformning af entrepriseaftale eller bygherrens funktions-, materiale- og kvalitetskontrol med byggeriet.

### Ad III:

Forslaget, som skal ses i sammenhæng med det fremsatte forslag om ophævelse af de nuværende gårdrydningsbestemmelser i byggelovens § 15, indgår som et led i regeringens fortsatte bestræbelser på at smidiggøre og forenkle lovgivningen.

Af bemærkningerne til forslaget til ændring af byggeloven fremgår, at den gældende byggelov i § 15 indeholder en række bestemmelser om gennemførelse af gårdrydninger, hvorefter kommunalbestyrelsen kan påbyde rydning af det indre af en karre for eksisterende bebyggelse med påfølgende anlæg af et fælles friareal for karreens ejendomme.

Finansieringen af sådanne gårdrydninger sker efter reglerne i byfornyelsesloven.

I dag kan gårdrydninger imidlertid også gennemføres (og finansieres) i medfør af byfornyelseslovgivningen, og formålet er her det samme, nemlig rydning af det indre af en karre med efterfølgende anlæg af et fælles friareal for bebyggelsens beboere. Disse gårdrydningsbeslutninger kan – hvadenten de agtes gennemført i forbindelse med andre byfornyelsesforanstaltninger eller som »enkelstående« gårdrydninger – kun tilvejebringes gennem den i § 9 foreskrevne procedure.

Da det må anses for mest hensigtsmæssigt, at gårdrydninger fremover finder sted i forbindelse med den almindelige planlægning vedrørende byfornyelse, foreslås det, at den enkeltstående gårdrydningsbestemmelse i byggelovens § 15 ophæves, så friarealforbedringsområdet fremover kun reguleres af én lov, nemlig byfornyelsesloven.

Byggelovens regler om gårdanlæg indeholder ikke bestemmelser om en forudgående offentlighedsprocedure. Kommunalbestyrelsen kan således uden forudgående kontakt til beboerne påbyde gårdrydning. Det er dog den generelle opfattelse, at der i praksis forhandles med de berørte parter, inden der gives påbud om gårdanlæg, ligesom der i almindelighed kun påbydes gårdanlæg, hvis der i det væsentlige er enighed herom blandt ejere og beboere.

Det tilføjes, at det som vilkår for et eventuelt påbud har været et krav efter byggeloven, at der af kommunen har været udarbejdet en detaljeret samlet plan, der har angivet indretning af fællesarealer, herunder renovationsforhold, redningsmuligheder for brandvæsenet mv.

Som følge af byfornyelseslovens regelsæt i § 9 omkring ejeres og beboeres indflydelse på, hvilke arbejder der skal gennemføres i ejendommen og byfornyelsesområdet, finder man det vigtigt at fastholde byfornyelseslovens regler om bl.a. ejeres og lejerens indflydelse på et konkret gårdrydningsprojekt.

For at forenkle og smidiggøre tilvejebringelsen af en byfornyelsesbeslutning om friarealforbedring foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at sådanne byfornyelsesbeslutninger kan vedtages uden forudgående offentliggørelse af § 9-redegørelse.

Herudover kan der ske yderligere lempelser i beslutningsprocessen, dels når der foreligger skriftligt accept fra ejerne og mindst halvdelen af lejerne/beboerne, dels når der foreligger et konkret forslag til gennemførelsesprojekt fra ejerne og i udlejningsejendomme et flertal af lejerne. Der er derimod ikke foreslået ændringer i forhold til byggelovens hidtidige bestemmelser om, hvilke foranstaltninger der kan gennemføres som led i en gårdrydning. I overensstemmelse med hidtidig praksis er det udtrykkeligt anført, at bestemmelsen også omfatter anlæg af nye fællesarealer på de ryddede arealer.

#### *Ad IV:*

I forbindelse med folketingsbehandlingen i foråret 1989 af forslaget om revision af byfornyelsesloven (L 166) blev der i forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 9 peget på behovet for at kanalisere flere midler over i afhjælpningen af de tunge byfornyelsesproblemer. Der blev samtidig skitseret et nyt bevillingssystem, som på bedre måde vil være i overensstemmelse med ovennævnte målsætning.

På denne baggrund er der på forslag til finanslov for 1990 foreslået en ophævelse af den ekstraordinære bevilling til boligforbedringer efter kapitel III. Det foreslås således, at der kun bliver én investeringsramme, inden for hvilken de enkelte kommuner vil få tildelt en samlet vejledende bevillingsramme.

For imidlertid at fastholde de positive elementer i den hidtidige kapitel III-ordning foreslås, at kommunerne inden for en af boligministeren fastsat andel af den tildelte vejledende ramme fortsat kan give tilsagn til boligforbedringer efter kapitel III, herunder enkeltstående boligforbedringer, uanset prioriteringsreglen i § 8, stk. 1, ligesom det fortsat skal være muligt at søge gennemført forlods boligforbedringsbeslutninger af enkeltjendomme beliggende i byfornyelsesområder.

Ovennævnte delramme til boligforbedringer tænkes fastsat i forbindelse med den årlige udmelding til kommunerne af de vejledende 1- og 4-årige tilsagnsrammer. Størrelsen af boligforbedringsandelen vil variere fra kommune til kommune, idet et vejledende udgangspunkt kunne være de eksisterende kap. III rammer. Boligministeriet vil anse det for vigtigt, at den nuværende adgang til at træffe boligforbedringsbeslutninger i byfornyelsesområder som minimum opretholdes. I en række kommuner er der måske ikke eller kun i ringe grad tale om egentlige byfornyelsesområder. For disse kommuner findes det mest enkelt og smidigt helt at ophæve prioriteringsreglen i § 8, stk. 1, hvorfor disse kommuners delramme til boligforbedringer vil være lig med deres vejledende ramme.

De særlige tidsgrænser, investeringslofter mv., som gælder for kapitel III-ordningen, ophæves, således at tilsagn efter den nye boligforbedringsandel følger de almindelige regler gældende for ordinære tilsagn.

For så vidt angår den eksisterende venteliste til kap. III-bevillingen, vil det blive henstillet til kommunerne, at venteliste-projekter så vidt muligt prioriteres før nye boligforbedringsprojekter. Ventelisten udgør pr. 1. oktober 1989 ca. 60 mill.kr.

#### *Ad V:*

Ved lov nr. 322 af 24. maj 1989 blev klageadgangen i byfornyelsesloven generelt begrænset. I konsekvens heraf er medtaget et forslag om også at lade begrænsningen omfatte afgørelser, der er truffet efter bestemmelser, der er fastsat i medfør af byfornyelsesloven.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Forslaget skønnes at betyde offentlige merudgifter i mindre omfang som følge af bidraget til byggeskafonden.

Bidraget er fastsat til 1 pct. af ombygningsudgiften og indgår som en byfornyelsesudgift, som staten refunderer kommunen med halvdelen.

På den anden side sparer stat og kommune udgifter til den byfornyelse, som ellers kunne være blevet sat i gang for fondsbidraget. Det drejer sig om byfornyelsesudgifter og afdragsbidrag for kommunens vedkommende og om byfornyelsesudgifter, rentebidrag, ydelsesbidrag og afdragsbidrag for statens vedkommende.

Nedenfor fremgår de samlede udgifter til fonden samt de samlede sparede udgifter til byfornyelse, idet bemærkes, at stat og kommune deler de nævnte udgifter ligeligt:

Mill. kr.	1990	1991	1992	1993	ialt 1990-93
Fondsbidrag			1,1	8,9	10,0
Sparede refusionsberettigede udgifter	0,45	1,1	1,8	2,4	5,75
Mer/mindre udgift	-0,45	-1,1	-0,7	6,5	4,25

Forslaget skønnes ikke i nævneværdigt omfang at have administrative konsekvenser for det offentlige.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

#### Til § 1

§ 1 indeholder forslag til ændringer i lov om byfornyelse og boligforbedring.

#### Til nr. 1

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse i § 31b, hvor det foreslås at overføre bestemmelserne om gårdrydninger i byggelovens § 15 til byfornyelsesloven.

Efter byggelovens bestemmelser har der ikke været krav om, at sundheds- og brandfarlige forhold er afhjulpel eller afhjælpes senest i forbindelse med en gårdrydning. En sådan bestemmelse gælder generelt for arbejder i medfør af byfornyelsesloven. Imidlertid er det næppe hensigtsmæssigt med en sådan vidtgående bestemmelse om afhjælpning af kondemnable forhold i de tilfælde, hvor der alene er tale om byfornyelsesbeslutninger vedrørende »enkelstående« friarealforbedringer. Det skønnes derfor hensigtsmæssigt at præcisere, at kommunalbestyrelsen kan træffe en byfornyelsesbeslutning alene for ejendommens udendørs opholdsarealer, når disse er utilfredsstillende, uden samtidig at afhjælpe eventuelle kondemnable forhold.

#### Til nr. 2

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget på finansloven for 1990 om ophævelse af den ekstraordinære kapitel III-bevilling. Da behovet for punktvisse fornyelser af utidssvarende byområder fortsat findes at være velbegrundet, foreslås det, at adgangen til at træffe forlods boligforbedringsbeslutninger for enkeltejendomme i byfornyelsesområder opretholdes inden for nærmere angivne delrammer, som fastsættes af boligministeren i forbindelse med de årlige ud-

meldinger af tilsagnsrammer til kommunerne, jf. de almindelige bemærkninger.

#### Til nr. 3

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget på finansloven for 1990 om ophævelse af den ekstraordinære kapitel III-bevilling. Da det findes hensigtsmæssigt, at der for en mindre del af den samlede bevillingsramme fortsat kan gennemføres boligforbedring af enkeltejendomme, uanset der i kommunen eksisterer egentlige byfornyelsesproblemer, foreslås prioriteringsreglen i § 8, stk. 1, ophævet for en af boligministeren fastsat andel af den enkelte kommunes bevillingsramme.

For en lang række kommuner, som i overvejende grad kun har boligforbedringsproblemer, er det tanken at fastsætte den nævnte andel til 100 pct. af den meddelte samlede bevillingsramme. Herefter vil disse kommuner være frit stillede med hensyn til at træffe beslutning om gennemførelse af enkeltstående boligforbedringer, boligforbedring af områder efter kapitel III eller byfornyelse efter kapitel II.

#### Til nr. 4 og 5

Fælles gennemførelsesforanstaltninger i henhold til § 25 omhandler typisk etablering af gårdanlæg/friarealer, hvor det er hensigtsmæssigt, at én rådgiver bistår ejerne med arbejdet. I princippet omhandler bestemmelsen dog alle slags fælles gennemførelsesforanstaltninger.

Ved etablering af en konkurrencesituation på rådgivningsområdet kan såvel de godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber som andre rådgivere påtage sig at udarbejde, fremsende og udføre sådanne projekter.

De eksisterende bestemmelser må derfor anses for at være overflødige. Der tilsigtes ikke nogen realitetsændring i relation til rådgivningsarbejdet med ophævelsen af bestemmelserne.

#### Til nr. 6

Forslaget præciserer, at i private andelsboligforeninger og i ejerlejlighedsopdelte ejendomme, hvor nogle af lejlighederne er udlejede, skal flertallet af lejerne forstås som flertallet af beboerne (husstande) i de enkelte ejendomme, jf. § 19b.

Til nr. 7

Det foreslås at overføre - med de nødvendige justeringer - bestemmelserne i byggelovens § 15 om gårdrydning, således at friarealforbedringsområdet fremover alene reguleres af byfornyelsesloven.

Efter de gældende regler er der intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen kan træffe en byfornyelsesbeslutning alene for ejendommenes udendørs opholdsarealer, når disse er utilfredsstillende, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 7, samt § 2. Det er herved forudsat, at der ikke er sundheds- og brandfarlige forhold i ejendomme i friarealforbedringsområdet, jf. lovens § 3, stk. 2.

Ved en sådan beslutning efter de almindelige procedureregler om tilvejebringelse og gennemførelse af byfornyelsesbeslutninger skal reglerne om udarbejdelse af § 9-redegørelse, om forslag til beslutning og om vedtagelse af beslutningen iagttages.

Det er hensigten med forslaget, at denne procedure ikke skal være mere kompliceret end den praksis, hvorefter de hidtidige regler om byggelovsgårdrydninger og -anlæg er blevet administreret. På denne baggrund har man fundet det ønskeligt at forenkle og smidiggøre reglerne i byfornyelsesloven om tilvejebringelse og gennemførelse af »enkeltstående« byfornyelsesbeslutninger vedrørende gårdrydninger og -anlæg i lighed med reglerne i § 31a om mindre byfornyelsesbeslutninger samt enkeltstående boligforbedringsbeslutninger, jf. § 33, stk. 1.

I forbindelse med byfornyelsesbeslutninger, der alene omfatter anlæg af fællesarealer for flere ejendomme, herunder tilvejebringelse af adgangs- og tilkørselsforhold, muligheder for brandvæsenets redningsindsats og parkering, kan kommunalbestyrelsen efter forslaget beslutte at fravige reglerne om udarbejdelse af § 9-redegørelse, og i stedet - som første led i offentlighedsproceduren - udarbejde og offentliggøre et forslag til byfornyelsesbeslutning i overensstemmelse med reglerne i § 9, stk. 3-10, jf. den foreslåede § 31b, stk. 1.

Indholdet og afgrænsningen af bestemmelsens anvendelsesområde svarer til reglerne i byggeloven, og da der er tale om begrænsede foranstaltninger, findes udarbejdelse af § 9-redegørelse overflødig.

Som en yderligere lempelse i offentlighedsproceduren kan kommunalbestyrelsen umiddelbart udarbejde og offentliggøre et forslag til byfornyelsesbeslutning uden at iagttage reglerne i § 9, stk. 3-10, for

så vidt ejerne og et flertal af de eventuelle lejere/beboere i de enkelte ejendomme skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornyelsesbeslutning, jf. den foreslåede § 31b, stk. 2.

Der er ikke i den foreslåede § 31b fastsat regler om, hvordan kommunalbestyrelsen kan informere ejere og lejere/beboere i området om forslaget eller om indsigelsesfristens længde. Kommunalbestyrelsen må imidlertid tilrettelægge sin informationsvirksomhed således, at ejere og lejere/beboere bliver bekendt med forslaget og har en reel mulighed for at overskue konsekvenserne af forslaget.

En række bestemmelser i loven henviser til lovens § 9 på den måde, at tidspunktet for nærmere angivne rettigheder og pligter indtræder, når kommunalbestyrelsen har offentliggjort en redegørelse eller et forslag til byfornyelsesbeslutning efter § 9. Det vil derfor være nødvendigt, at kommunalbestyrelsen kan beslutte at fravige disse regler, således at de pågældende rettigheders og pligters indtræden kan kobles sammen med den administrativt fastsatte lempede procedure.

I det omfang ovennævnte skriftlige accept af forslaget til byfornyelsesbeslutning ledsages af forslag til gennemførelsesprojekt samt underretning fra ejerne om eventuelle skriftligt fremsatte indsigelser, foreslås det, at der skabes adgang til at undtage kommunalbestyrelsens beslutning fra nærmere angivne bestemmelser i lovens §§ 25-27, jf. den foreslåede § 31b, stk. 3.

Dette betyder, at forslaget om gennemførelsesprojekt skal opfylde lovens almindelige krav med hensyn til beskrivelse af arbejderne, overslag over udgifterne til arbejderne gennemførelse og deres finansiering mv. Dog er der ikke i forslaget til lovændring forudsat oplysninger om eventuelt behov for erstatningsboliger, idet der ikke skønnes at være et sådant behov ved de omhandlede gårdrydningsbeslutninger.

Derimod foreslås det, at gennemførelsesprojektet skal være undtaget fra reglerne om kommunalbestyrelsens opfordring til ejerne om at udarbejde projekt, orientering af ejere og lejere samt indsigelsesfrister. Ejerne i et område kan således selv tilrettelægge, hvordan de vil informere eller samarbejde med lejerne om udarbejdelsen af et gennemførelsesprojekt. Ejerne kan herefter anmode kommunalbestyrelsen om at vedtage det, når der foreligger den nødvendige lejtertilslutning. Der er dog intet til hinder for, at kommunalbestyrelsen efter aftale med ejerne forestår udarbejdelsen af forslag til gennemførelsesprojekt og informationen om forslaget med henblik på at opnå ejer- og lejtertilslutning.

Finansiering af og støtte til friarealforbedringer for flere ejendomme sker efter lovens almindelige regler,

herunder at de såkaldte »skrabede« friarealforbedringer udelukkende finansieres i form af offentlige tilskud.

En byfornylsesbeslutning om friarealforbedringer for flere ejendomme kan af ejerne eller mindst 1/4 af de berørte lejere indbringes for byfornylsesnævnet, jf. § 24.

Lovforslaget omfatter - ligesom bestemmelserne i bygge-loven - alene friarealforbedring fælles for flere ejendomme. Friarealforbedring for en enkelt ejendom forudsættes at finde sted efter bestemmelserne i lovens § 19.

Til nr. 8

Bestemmelsen omhandler den situation, hvor almenyttige boligselskaber, private udlejere og kommunerne stiller erstatningsboliger til rådighed i forbindelse med gennemførelsen af byfornylsen. Bestemmelsen fastslår, hvornår ejerens anmeldelsespligt er opfyldt. Samtidig åbnes der for, at andre rådgivere end byfornylsesselskaberne kan varetage denne funktion.

Til nr. 9

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at andre rådgivere end de i dag godkendte 5 sanerings- og byfornylsesselskaber efter kommunalbestyrelsens bestemmelse kan få overladt administrative opgaver i forbindelse med byfornylsen. Det overlades til kommunalbestyrelsen at bestemme, hvilke rådgivere der får overladt administrative opgaver for kommunen.

Omfanget og karakteren af opgaver, som kommunalbestyrelsen kan overlade til godkendte byfornylsesselskaber eller andre rådgivere, og som vil være omfattet af lovens refusionssystem, er nærmere fastlagt i Boligstyrelsens cirkulære af 3. juli 1986 om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring mv.

Til nr. 10

Forslaget giver hjemmel til, at andre rådgivere end de i dag godkendte byfornylsesselskaber er omfattet af lovens refusionssystem.

I henhold til § 66 refunderer staten 50 pct. af bestemte byfornylsesudgifter, herunder en række administrationsudgifter, som nærmere er defineret i cirkulære af 3. juli 1986 om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring mv.

Til nr. 11

Forslaget er en konsekvens af, at bestemmelserne i bygge-lovens § 15 om gårdrydning foreslås ophævet.

Til nr. 12

Ændringen giver hjemmel til, at bidrag til byggeskadefonden omfattes af lovens refusionssystem, således at staten refunderer kommunen 50 pct. af udgifterne til bidraget.

Til nr. 13

Ad § 69a

Byggeskadefondsdekning begrænses til byggeskader, der opstår på ejendomme ombygget med støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring, og som hidrører fra ombygningsarbejder, hvortil der er ydet tilsagn om offentlig støtte efter lovens kap. VII, eller til hvis udbedring der er ydet dækning fra byggeskadefonden. Byggeskader i ejendomme, der er ombygget i henhold til en godkendt saneringsplan er således ikke omfattet.

Det er hensigten at tilpasse dækningsområdet, jf. stk. 2-3, i forhold til mindre ombygningsarbejder i overensstemmelse med den afgrænsning, som gælder for kvalitetssikring, jf. Byggestyrelsens cirkulære af 12. november 1986 om kvalitetssikring af byggearbejder, idet dette cirkulære samtidig med byggeskadefondens oprettelse sættes i kraft inden for byfornylsesrådet. Således sikres, at ombygningsarbejder for at kunne omfattes af byggeskadefonden altid skal være kvalitetssikrede.

Fonden dækker byggeskader, der følger af tilside-sættelse af almindelig omhu og viden ved projektering og udførelse af ombygningsarbejder. Denne type skader vil i vidt omfang kunne forebygges gennem effektiv kvalitetssikring. Det understreges dog, at fonden yder støtte, uanset om det efter gældende ret vil være muligt at drage nogen retsligt til ansvar for en byggeskade. Kan en skade således alene henføres til anvendelse af nye materialer, konstruktioner, bygningsdele eller metoder, vil sådanne skader ligeledes kunne henføres under fondens dækningsområde.

I det omfang der er tale om skader opstået som følge af slid, ælde eller følger af manglende vedligeholdelse, falder disse uden for dækningsområdet.

Ifølge stk. 4 har bygningsejerne efter et forsikringsprincip krav på at få dækket indtil 95 pct. af udbedringsudgifterne vedrørende byggeskader. Det forudsættes, at enhver udbetalt skadeserstatning fra en ansvarlig skadevolder eller et forsikringsselskab (ejers skadesforsikringsselskab eller skadevolders ansvarsforsikringsselskab) skal fragå i Byggeskadefondens støtte. Har Byggeskadefonden foreløbig dækket skadesudbedringsudgifterne, indtræder fonden i ejerens rettigheder over for en sådan eventuel ansvarlig skadevolder eller et forsikringsselskab.

Forslaget indebærer, at bygningsejerens selvrisiko for det enkelte byggeri andrager mindst 5 pct. af skadeudbedringsudgiften. Baggrunden for denne selvri-

siko er at fremme motivationen til at søge skader udbedret på det tidligst mulige tidspunkt. Af vedtægterne for fonden bør dog – som et almindeligt forsikringsretligt princip – fremgå, at skader, hvis opståen eller omfang kunne være forhindret af ejer, ikke vil blive dækket (fuldt ud).

Ifølge forslaget kan fondsdækning opnås for skader, der anmeldes til fonden inden 20 år regnet fra afleveringstidspunktet for ombygningen.

Den foreslåede bemyndigelse i stk. 6 tænkes udnyttet til at tilpasse fondens dækningsområde til de særlige forhold, der gør sig gældende for byfornyelsesområdet, herunder bl.a. fastsættelse af en nedre afgrænsning vedrørende mindre ombygningsarbejder samt fastsættelse af fondens dækningsområde og andel af skadeudbedringsudgifterne.

#### Ad § 69b

Ifølge stk. 1 skal bygherren, forinden der meddeles tilsagn om statsstøtte, foranledige en registrering af ejendommens tilstand.

Formålet hermed er at få foretaget en objektiv dokumentation af bygningens tilstand, inden arbejderne påbegyndes bl.a. med henblik på at konstatere forhold ved ejendommen, som senere skønnes at kunne forårsage skader.

Registreringen vil endvidere i forbindelse med afholdelse af det foreslåede 5 års-eftersyn kunne gøre det muligt at afgøre, om eventuelle skader kan henregnes til forhold ved den eksisterende bygnings tilstand.

5 års-eftersynet har bl.a. til formål at få vurderet bygningens almene vedligeholdelsestilstand og herunder registrere skader og tegn på skader, som først viser sig nogle år efter ombygningen. Herved bliver der grundlag for at gøre eventuelt ansvar gældende mod rådgivere, leverandører og entreprenører inden udløbet af 5 års-ansvarsperioden.

Registrering af ejendommens tilstand før byggearbejdernes start og 5 års-eftersynet vil være obligatorisk for ejendomme omfattet af fondens dækningsområde.

Det foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler for registrering og 5 års-eftersyn, idet der forudsættes særlige krav til indhold og omfang ved byfornyelsesarbejder begrundet i ombygningernes særlige karakter i forhold til det øvrige støttede byggeri. Regler herfor vil blive fastsat i samarbejde med fondens bestyrelse og byfornyelsens parter iøvrigt med henblik på den videst mulige koordination med kommuners og rådgiveres registreringer af ejendommene i byfornyelsesområderne.

Det vil således blive tilstræbt at udfærdige regler for registreringen, der på en gang udgør et tilstrække-

ligt og sikkert administrationsgrundlag for fonden, og som samtidig er i overensstemmelse med den decentrale administration, der iøvrigt kendetegner byfornyelsesområdet.

Bestemmelsen om bygningsejeres og bygherrers oplysningspligt har til formål at sikre fonden mulighed for at indhente nødvendige oplysninger til varetagelse af fondens administration.

#### Ad § 69c

Bestyrelsen foreslås sammensat således, at den repræsenterer et dækkende udsnit af berørte parter, der har indflydelse på byfornede ejendommers kvalitet og vedligeholdelse

Forslaget indebærer, at bestyrelsen udpeges af boligministeren på grundlag af indstillinger fra de i § 69c, stk. 2, nævnte organisationer og myndigheder. Udpegning sker for 4 år ad gangen, medmindre udpegning finder sted i løbet af en 4 års-periode.

Det foreslås i stk. 4, at boligministeren godkender fondens vedtægter. Ved denne godkendelse vil der bl.a. blive lagt vægt på, at vedtægterne indeholder bestemmelser, der sikrer en forsvarlig tilrettelæggelse af fondens virksomhed med henblik på at tilgodese dens formål.

Nærmere regler om fondens administration, regnskabsaflæggelse og revision foreslås fastsat efter tilsvarende retningslinier, som gælder for den i henhold til lov om boligbyggeri etablerede byggeskade-fond.

I stk. 5 er det foreslået, at fonden på boligministerens forlangende skal give enhver oplysning om fondens virksomhed.

#### Ad § 69d

Forslaget om fondsdækning bygger på, at fondens økonomiske midler tilvejebringes gennem bidrag, der beregnes som 1 pct. af de samlede støtteberettigede ombygningsudgifter.

Udgiften til bidraget vil blive delt ligeligt mellem stat og kommune, idet bidraget i medfør af den foreslåede ændring af § 66, stk. 3, gøres til en refusionsberettiget byfornyelsesudgift. Beløbet indbetales konstant af kommunen, når ombygningsregnskabet er godkendt. Hermed sikres forsikringsbeløbet indbetalt til fonden.

Bidraget skal foruden at dække byggeskadeudgifter finansiere 5 års-eftersyn og de med fonden forbundne administrationsudgifter.

Da det ikke er muligt med større sikkerhed at forudberegne, hvilket skadesvolumen der kan blive tale om, foreslås det i stk. 3, at der åbnes adgang for fonden til efter boligministerens nærmere bestemmelse at opkræve et ekstraordinært bidrag fra samtlige ejendomme, der er omfattet af fonden.

I det omfang der opkræves ekstraordinære bidrag, vil disse bidrag i overensstemmelse med lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 8 være nødvendige driftsudgifter, der kan dækkes over lejen.

#### Ad § 69e

Fonden udreder inden for dækningsområdet indtil 95 pct. af udgifterne ved byggeskadernes udbedring. Fonden kan enten finansiere disse udbedringsudgifter kontant, eller ved at der med pant i den pågældende ejendom optages indeksregulerede realkreditlån, mod at fonden betaler samtlige ydelser på lånet. I private udlejningsejendomme kan låneoptagelse efter ejernes valg i stedet ske med nominallån.

Kommunalbestyrelsen yder garanti for låneoptagelse efter stk. 1. Offentlig garanti er en forudsætning for, at lån kan ydes ud over de i realkreditloven fastsatte lånegrænser. Det bestemmes i stk. 3, at fonden godtgør kommunen restgælden, hvis der opstår tab som følge af garantiforpligtelsen.

Det foreslås i stk. 4, at boligministeren kan fastsætte regler om fondens regres ved senere overdragelse af byfornyeede ejendomme. Som udgangspunkt har fonden altid regresret over for en ansvarlig skadevolder. Heri ændres der ikke, men i tilfælde af ejendommens salg kan sælger ifalde det almindelige ansvar for ejendommens eventuelle mangler i indtil 20 år fra salgsdatoen. Det er på denne baggrund hensigten med bemyndigelsen at afskære fonden fra at foretage regres imod en senere sælger i en situation, hvor denne ikke vil kunne gøre det samme ansvar gældende imod en ansvarlig skadevolder. Som konsekvens af det ved Byggestyrelsens cirkulære af 25. juni 1986 om ansvarsforhold ved byggearbejder indførte 5-årige entreprenør- og leverandøransvar vil dette få den virkning, at Byggeskadefonden vil blive afskåret fra at gøre en sælger ansvarlig for byggeskader, enten når 5 års-ansvarsperioden er udløbet, eller når den ansvarlige entreprenør/leverandør inden udløbet af 5 års-ansvarsperioden i øvrigt ikke vil kunne gøres ansvarlig. Det samme gør sig gældende for så vidt angår tekniske rådgivere, hvis ansvar er fastlagt ved ABR 75.

#### Til nr. 14

Den foreslåede ændring er en konsekvens af den generelle begrænsning af klageadgangen efter byfornyelsesloven, herunder adgangen til at indbringe afgørelser for boligretten, som gennemførtes ved lov nr. 322 af 24. maj 1989. Herefter er det alene spørgsmål om forståelse af loven, eller en i medfør af denne fastsat bestemmelse, der kan indbringes for boligretten. Det foreslås derfor at gennemføre den samme be-

grænsning for afgørelser i henhold til bestemmelser udfærdiget i medfør af loven.

#### Til nr. 15 og 16

Som en konsekvens af det foreliggende forslag om at ligestille (andre) private rådgivere med de godkendte byfornyelsesselskaber ophæves selskabernes adgang til direkte i medfør af loven uden retskendelse at forlange adgang til fast ejendom og til at indkræve oplysninger til brug for boligforbedrings- og byfornyelsesvirksomheden.

Da en vigtig del af byfornyelses- og boligforbedringsarbejdet består i på et tidligt tidspunkt i processen at indsamle og registrere ejendomsoplysninger bl.a. igennem besigtigelse af den enkelte ejendom, er det fundet hensigtsmæssigt udtrykkeligt at medtage en bestemmelse, hvorved en kommunalbestyrelse kan bemyndige et byfornyelsesselskab eller en af kommunen antagen rådgiver til på kommunens vegne at fordrø de nødvendige oplysninger hos ejer, bruger og offentlige myndigheder og at forlange adgang til en ejendom uden retskendelse.

Lovens håndhævelses- og sanktionsmuligheder opretholdes, men nu således, at nægtes byfornyelsesselskabet eller anden rådgiver den nødvendige adgang til oplysninger eller til den faste ejendom, kan dette alene fordres ved kommunens medvirken.

#### Til § 2

§ 2 indeholder forslag til ændringer af lov om realkreditinstitutter.

#### Til nr. 1 og 3

Ændringerne er redaktionelle.

#### Til nr. 2

I konsekvens af den i forslaget § 1, nr. 13, foreslåede § 69e, hvorefter udgifter til udbedring af byggeskader kan finansieres ved, at der med pant i den pågældende ejendom kan optages realkreditlån, foreslås det, at lån til udbedring af byggeskader mod offentlig garanti, kan ydes ud over de i realkreditloven fastsatte lånegrænser.

Med henblik på at sikre, at fortsat vedligeholdelse og forbedring senere kan lånefinansieres i de pågældende ejendomme, foreslås det, at realkreditlåne på tilsvarende vis som tabsindekslån rykker for al anden låneoptagelse med pantsikkerhed i ejendommen.

#### Til nr. 4

I det i oktober 1989 fremsatte forslag til lov om realkredit (L26) foreslås, at lån (undtagen IS-lån) til alle typer boliger bortset fra ejerboliger højst kan have

en løbetid på 30 år, uanset til hvilket formål lånene ydes.

Det foreslås derfor, at de nominallån, der optages til finansiering af de i forslaget § 1, nr. 13, omhandlede byggeskader, højst skal have en løbetid på 30 år.

#### *Til § 3*

§ 3 indeholder forslag til ændringer af lov om indeksregulerede realkreditlån.

Til nr. 1, 2, 4, 7-9 og 11

Ændringerne er en konsekvens af de foreslåede bestemmelser om finansiering af byggeskader i byfornyeede ejendomme.

Til nr. 3

Det foreslås, at det indeksslån, der finansierer udbedringen af byggeskaderne i byfornyeede ejendomme, uden særskilt påtegning rykker tilbage for al senere låneoptagelse med pant i ejendommen. Det foreslås, at disse lån også rykker tilbage for indeksslån, der finansierer ombygningstab i ejendomme omfattet af en beslutning efter byfornylesloven.

Til nr. 5, 6 og 10

Det foreslås, at indeksslån, der optages til finansiering af de i forslaget § 1, nr. 13, omhandlede byggeskader, højst kan have en amortisationstid på 20 1/2 år, ligesom det foreslås, at de nævnte lån amortiseres efter serielånsprincippet.

#### *Til § 4*

Lovforslagets bestemmelser om en byggeskade-fond træder umiddelbart i kraft for ombygningsarbej-

der, der udbydes den 1. januar 1990 eller senere. Samtidig bliver det en betingelse for fondsdækning, at arbejderne er gennemført efter reglerne om kvalitetssikring, jf. Byggestyrelsens cirkulære af 12. november 1986, og at der er foretaget en forudgående registrering af ejendommens tilstand, jf. den foreslåede § 69 b i lovforslaget § 1, nr. 13.

For så vidt angår de arbejder, der er udbudt inden den 1. januar 1990, kan fondsdækning opnås, såfremt ovennævnte betingelser af Byggeskadefonden vurderes at være opfyldt.

Denne overgangsordning omfatter således ombygningsarbejder, der er udbudt før den 1. januar 1990, tilsagn om offentlig støtte først gives den 1. januar 1990 eller senere, og kravene om kvalitetssikring og førregistrering efter fondens vurdering er opfyldt. Hensigten med overgangsordningen er, at der så vidt muligt åbnes mulighed for, at fonden kan omfatte ombygningsarbejder, for hvilke det kan nås at tilpasse gennemførelsen til de nye regler, uanset at arbejderne er udbudt før den 1. januar 1990. Ordningen bør være frivillig, og skal betragtes i lyset af et ønske om, at flest mulige ombygningsarbejder omfattes af fonden.

Samtidig bevirker kravet om, at tilsagn om offentlig støtte skal være givet den 1. januar 1990 eller senere, at overgangsordningens tilbagevirkende kraft i tidsmæssig forstand begrænses til kun at omfatte bygningsarbejder, som modtager tilsagn efter lovens ikrafttrædelse og dermed arbejder, som endnu ikke er igangsat.

Endelig er det hensigten at lade reglerne om kvalitetssikring som nævnt ovenfor træde i kraft den 1. januar 1990 med virkning for ombygningsarbejder, der udbydes den 1. januar 1990 eller senere.

## Bilag 1

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

## § 1.

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987 som ændret ved § 3 i lov nr. 192 af 29. marts 1989 og § 1 i lov nr. 322 af 24. maj 1989, foretages følgende ændringer:

## 1. I § 3, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Undtaget herfra er beslutninger om tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer for flere ejendomme, jf. § 7.«.

## § 3.

---  
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning om gennemførelse af foranstaltninger omfattet af stk. 1, såfremt sundheds- og brandfarlige forhold, jf. § 70, er afhjulpet eller afhjælpes senest i forbindelse hermed.  
---

## 2. § 7b affattes således:

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

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

§ 7 b. I områder som angivet i § 2 kan kommunalbestyrelsen inden for de beløbsrammer, der fastsættes på de årlige finanslove til forbedringer efter kap. III, beslutte at søge gennemført boligforbedringer efter dette kapitel,

såfremt forbedringerne ikke skønnes at ville stride mod en kommende byfornylsesbeslutning.

## 3. I § 8, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte, at den efter § 7 b fastsatte andel af kommunens ramme for offentlig støtte helt eller delvist kan anvendes til boligforbedringer efter kapitel III.«.

§ 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, jf. § 67, efter vurdering af behovet for fornyelse i disse områder i sammenhæng med behovet for forbedringer i andre områder, jf. kap. III, i almindelighed søge forbedring af byfornylsesområderne gennemført forud for forbedringer efter kap. III.  
---

## 4. § 25, stk. 6, ophæves.

## § 25.

---

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

## 5. § 26, stk. 2, ophæves.

Stk. 3. bliver herefter stk. 2.

## § 26.

---

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

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

---

**6. § 31a, nr. 2,** affattes således:

»2) ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller, i ejendomme efter § 19b, mindst halvdelen af beboerne skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylsesbeslutning.«

**§ 31a.** Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at en byfornylsesbeslutning helt eller delvis kan undtages fra reglerne i § 5, stk. 3, § 9, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2, § 47, stk. 3, § 56, stk. 2, nr. 1, og § 56, stk. 4, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Byfornylsesbeslutningen omfatter højst 20 boliger og højst et areal på 6.000 m<sup>2</sup> og
- 2) ejerne og flertallet af de eventuelle lejere i de enkelte ejendomme har skriftligt tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylsesbeslutning.

**7. Efter § 31 a indsættes i kapitel II:**

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

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 kan yderligere undtages fra reglerne i § 9, stk. 3-10, § 11, stk. 2, § 40, stk. 2, og § 47, stk. 3, når ejerne og i udlejningsejendomme mindst halvdelen af lejerne eller, i ejendomme efter § 19b, mindst halvdelen af beboerne, skriftligt har tilkendegivet deres accept af forslaget til byfornylsesbeslutning.

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

- 1) accepten efter stk. 2 er ledsaget af et forslag til gennemførelsesprojekt, der indeholder de i § 25, stk. 3 og stk. 4, nr. 1-3, nævnte bestemmelser og oplysninger, og

- 2) ejerne har underrettet kommunalbestyrelsen om eventuelle skriftligt fremsatte indsigelser mod projektet.«

**8. § 42, stk. 11,** affattes således:

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

**§ 42.**

---

*Stk. 11.* Ejerens 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.

---

**9. I § 50 indsættes efter »et godkendt byfornylsesselskab«:** »eller en af kommunen antaget rådgiver«.

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

**10. I § 57, stk. 1,** indsættes efter »de i henhold til kap. V godkendte byfornylsesselskaber«: »eller de af kommunen antagne rådgiveres«.

**§ 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 på-

bud om, afholdes af kommunen. Endvidere afholder kommunen de i henhold til kap. V godkendte byfornylsesselskabers administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen.

### 11. § 65, stk. 2, ophæves.

#### § 65.

---

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

### 12. I § 66, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »ved byfornyelse«: », bidrag til byggeskadefond, jf. § 69d«.

#### § 66.

---

*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.

### 13. Efter § 69 indsættes som nyt kapitel:

#### »Kapitel VIIa Byggeskadefonden vedrørende byfornylsesforanstaltninger

**§ 69a.** Byggeskadefonden er en selvejende institution, der yder støtte til udbedring af skader, der har årsag i forhold ved ombygningen.

*Stk. 2.* Fondens dækningsområde omfatter:

- 1) Ombygningsarbejder efter denne lov gennemført med offentlig støtte i henhold til reglerne i kap. VII.
- 2) Udbedringsarbejder, der udføres med støtte fra fonden efter reglerne i dette kapitel.

*Stk. 3.* Fondens dækningsområde omfatter ikke mindre ombygninger.

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

*Stk. 5.* Støtte fra fonden kan opnås til udbed-

ring af skader, der anmeldes til fonden inden 20 år fra ombygningsarbejdernes aflevering.

*Stk. 6.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 2-5 nævnte forhold.

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

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

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

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

**§ 69c.** Fonden ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer. Bestyrelsen udpeges af boligministeren på grundlæg af indstillinger fra de i stk. 2 nævnte organisationer og myndigheder.

*Stk. 2.* Kommunernes Landsforening, Grundejernes Landsorganisation, Lejernes Landsorganisation og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation indstiller hver ét medlem til fondens bestyrelse. Københavns og Frederiksberg kommuner indstiller i fællesskab ét medlem. Stedfortrædere indstilles efter samme regler.

*Stk. 3.* Bestyrelsen udpeges for 4 år ad gangen. Finder udpegning sted i løbet af en periode, gælder den kun til periodens udløb.

*Stk. 4.* Boligministeren godkender fondens vedtægter og fastsætter nærmere regler om fondens administration, regnskaber og revision heraf.

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

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

*Stk. 2.* Der betales ikke bidrag for arbejder udført med støtte fra fonden, jf. § 69a, stk. 2, nr. 2.

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

*Stk. 4.* Såfremt indbetaling af bidrag efter stk. 3 ikke sker rettidigt, påløber der fra forfaldsdagen renter, der udgør den rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv.

*Stk. 5.* Inddrivelse af bidrag og renter foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Der tillægges kommunalbestyrelsen udpantningsret for bidrag og renter.

**§ 69e.** Fondens andel af udgiften til udbedring af byggeskader kan efter fondens bestemmelse herom helt eller delvis finansieres gennem optagelse af indeksregulerede realkreditlån med pant i den pågældende ejendom. I de i § 59, stk. 4, nævnte ejendomme kan låneoptagelse efter ejerens valg i stedet ske med nominallån. Fonden afholder samtlige ydelser på eventuelt optagne realkreditlån, jf. 1. og 2. pkt.

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

*Stk. 3.* Fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantistilløsen.

*Stk. 4.* Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for fondens regresret ved senere overdragelse af byfornyeede ejendomme.«.

**14. I § 84, stk. 1, 2. pkt.,** indsættes efter »stk. 1 og 2,«: »samt afgørelser efter bestemmelser fastsat i medfør af §§ 31 og 35,«.

**§ 84.** Byfornylsesnævnets afgørelse kan af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i leje-loven. Afgørelser efter § 24, stk. 1-3, § 43, stk. 1, § 64 a, stk. 1, og § 76, stk. 1 og 2, kan kun indbringes, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse.

**15. I § 86, stk. 1,** ændres »på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller et byfornylsesselskab« til: »på begæring af kommunalbestyrelsen eller boligkommissionen.«.

**§ 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.

**16. I § 86** indsættes efter stk. 3 som nyt stykke: »*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan bemyndige et byfornylsesselskab eller en af kommunen antaget rådgiver til på kommunalbestyrelsens vegne at fordrø de i stk. 1 nævnte oplysninger afgivet eller at forlange den i stk. 2 nævnte adgang til fast ejendom.«.

*Stk. 4.* bliver herefter stk. 5.

## § 2.

I lov om realkreditinstitutter jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

**1. I § 10, stk. 1,** ændres »stk. 2-16« til: »stk. 2-17«, og i *nr. 2* ændres »stk. 13« til: »stk. 14«.

**§ 10.** Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2-16, skal lån med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

- 1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.
- 2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager, dog 70 pct., hvis der samtidig efter lov om indeksregulerede realkreditlån ydes størst muligt jordbrugslån eller jordbrugslån på mindst 20 pct. af ejendommens værdi. Lån ud over en lånegrænse på 45 pct. kan dog ikke ydes som lån efter § 2, stk. 1, nr. 5, eller § 2, stk. 13, i lov om indeksregulerede realkreditlån.
- 3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

**2. I § 10** indsættes efter stk. 13 som nyt stykke: »*Stk. 14.* Mod offentlig garanti kan lån ydes til de ejendomme, der er nævnt i stk. 2, 4 og 5, ud over de der fastsætte lånegrænser og ud over ejendommens værdi til finansiering af udbedring af byggeskader i ombyggede ejendomme, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring § 69e.

Panteretten for disse lån rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen.«.

Stk. 14 - 19 bliver herefter stk. 15-20.

3. I § 10, stk. 18, der bliver stk. 19, ændres »stk. 17« til: »stk. 18«.

### § 10.

Stk. 18. Når lån ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, gælder den i stk. 17 nævnte begrænsning ikke, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på social pension eller invaliditetsydelse.

4. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 8 som nyt nummer:

»9) 30 år for lån efter § 10, stk. 14.«.

Nr. 9-12 bliver herefter nr. 10-13.

§ 13. Amortisationstiden for lån kan højst andrage:

- 1) 35 år for lån til opførelse af udlejnings- ejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 3.
- 2) 30 år for lån til skoler mv. efter de regler, som boligministeren fastsætter efter § 9, stk. 4.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugs- ejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse, ejerskifte, vedligeholdelse og opretning samt om- og tilbygning af kontor- og forretningsejendomme samt hoteller.
- 6) 20 år for lån til ejendomme til industri og håndværk.
- 7) 30 år for lån til opførelse, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af kollektive energiforsynings- anlæg med tilbehør, herunder ledningsnet, jf., § 10 a.
- 8) 30 år for lån efter § 10, stk. 13.
- 9) 20 år for lån til opførelse af fritidshuse.

10) 20 år for lån til ejerskifte, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, jf. dog nr. 8.

11) 15 år for lån til ejerskifte, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af fritidshuse.

12) 10 år for lån til andre formål.

### § 3

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 2, ændres »§ 2, stk. 13« til: »§ 2, stk. 14«.

#### § 1

Stk. 2. Realkreditinstitutternes udlån til de i § 2 nævnte formål kan ydes inden for de i §§ 10 og 10 a i lov om realkreditinstitutter nævnte lånegrænser, jf. dog § 2, stk. 2. Dansk Landbrugs Realkreditfonds udlån til de i § 2, stk. 1, nr. 5, og § 2, stk. 13, nævnte formål kan ydes inden for den i § 3 i lov om et finansieringsinstitut for landbrug mv. nævnte lånegrænse. Dansk Landbrugs Realkreditfonds udlån efter § 2, stk. 2, kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser.

2. I § 1, stk. 4, ændres »§ 2, stk. 9 og 10« til: »§ 2, stk. 10 og 11«.

#### § 1.

Stk. 4. Realkreditinstitutternes udlån til de i § 2, stk. 1, nr. 8, og § 2, stk. 8 og 10, nævnte formål kan ydes inden for en lånegrænse på 85 pct. mod kommunal garanti.

3. § 1, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Panteretten for lån til de i § 59, stk. 5, og § 69e i lov om byfornyelse og boligforbedring nævnte formål, hvortil der er ydet eller ydes offentlig garanti, rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen. Panteretten for lån efter § 69e rykker altid for lån efter § 59, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.«.

## § 1.

---

*Stk. 5.* Panteretten for lån til det i § 59, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring, nævnte formål, hvortil der er ydet eller ydes offentlig garanti, rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen.

---

4. I § 2 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Indeksloan kan ydes til udbedring af byggeskader i ombyggede ejendomme, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring § 69e.«.

Stk. 4-13 bliver herefter stk. 5-14.

5. I § 4, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 12 og 13« til: »§ 2, stk. 4, 7, 9, 13 og 14«.

6. I § 4, *stk. 1, nr. 1*, ændres »§ 2, stk. 6, 8 og 12« til: »§ 2, stk. 4, 7, 9 og 13«.

7. I § 4, *stk. 1, nr. 2*, ændres »§ 2, stk. 13« til: »§ 2, stk. 14«.

§ 4. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 3-7 og nr. 9, og § 2, stk. 6, 8, 12 og 13, amortiseres efter serielånsprincippet. For lån efter § 2, stk. 2, 3. pkt., sker amortisationen efter serielånsprincippet på kontantlånsiden. Amortisationstiden kan højst andrage:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 6, 8 og 12,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, § 2, stk. 2, 3. pkt., og § 2, stk. 13,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.

---

8. I § 4, *stk. 3 og 16*, og § 5, *stk. 6*, ændres »§ 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10« til: »§ 2, stk. 3, 5, 6, 8, 10 og 11«.

## § 4.

---

*Stk. 3.* Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, amortiseres efter reglerne i stk. 16-18.

---

*Stk. 16.* Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, amortiseres ved afdrag, der den første gang udgør 2,4 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Afdraget forhøjes derefter to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårige pro-

centvise stigning i priserne, der er nævnt i § 3, stk. 2.

---

## § 5.

---

*Stk. 6.* For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10, sker amortisationen i takt med nedbringelsen af restgælden på låntagerens pantebrev, jf. § 4, stk. 16-18, dog senest efter 35½ år.

---

9. I § 4, *stk. 4 og 13*, ændres »stk. 11« til: »stk. 12«.

## § 4.

---

*Stk. 4.* Lån efter § 2, stk. 11, amortiseres efter reglerne i stk. 13-15 eller efter serielånsprincippet. Amortisationstiden kan højst andrage 20½ år.

---

*Stk. 13.* Sker amortisationen af lån efter § 2, stk. 11, efter annuitetsprincippet, fremkommer terminsydelsen bortset fra 1. termin, der er afdragsfri, ved at gange den regulerede hovedstol med den på grundlag af annuitetsprincippet beregnede halvårige ydelsesprocent.

---

10. I § 5, *stk. 4, nr. 1*, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 11 og 12« til: »§ 2, stk. 4, 7, 9, 12 og 13«.

11. I § 5, *stk. 4, nr. 2*, ændres »stk. 13« til: »stk. 14«.

## § 5.

---

*Stk. 4.* Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 6, 8, 11 og 12,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 13,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.

---

## § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1990.

*Stk. 2.* § 1, nr. 13, finder anvendelse på ombygningsarbejder, der udbydes den 1. januar 1990 eller senere, og til hvilke der den 1. januar 1990 eller senere ydes tilsagn om offentlig støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

*Stk. 3.* For de ombygningsarbejder, der er udbudt inden den 1. januar 1990, og tilsagn om offentlig støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring er ydet den 1. januar 1990 eller se-

ner, kan § 1, nr. 13, finde anvendelse, såfremt arbejderne er gennemført under iagttagelse af de i Byggestyrelsens cirkulære af 12. november 1986 om kvalitetssikring af byggearbejder fastsatte bestemmelser, og såfremt der er foretaget en registrering, der efter Byggeskadefondens vurdering opfylder kravene i § 69b som affattet ved denne lovs § 1, nr. 13.

## Bilag 2

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om byfornyelse og boligforbedring***Folketingsåret 1979–80.*

Sp. 6039, 6600, 10352 og 10610.

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

Ikke instillet til kgl. stadfæstelse.

*Folketingsåret 1981–82.*

Sp. 372, 611, 7749 og 8749.

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

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

*Folketingsåret 1982–83.*

Sp. 4738, 5508, 8037 og 8523.

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

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

*Folketingsåret 1984–85.*

Sp. 6712, 7311, 10770 og 11073.

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

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

*Folketingsåret 1985–86.*

Sp. 5967, 6660, 12148, 12502.

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

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

*Folketingsåret 1986–87.*

sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

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

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

Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.

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

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

*Folketingsåret 1988–89.*

Sp. 1912, 2667, 7494 og 7834.

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

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

Sp. 4497, 5052, 9231 og 9489.

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

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

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter***Folketingsåret 1980–81.*

Sp. 65, 342, 939, 1379.

A. 27, B. 15, 91, C. 5.

Loven stadfæstet 5. november 1980 (Lovtidende nr. 48).

Sp. 4514, 5094, 5410, 5750.

A. 2855, B. 317, C. 323.

Loven stadfæstet 18. februar 1981 (Lovtidende nr. 56).

Sp. 7773, 7994, 8443, 8830.

A. 4407, B. 501, C. 455.

Loven stadfæstet 1. april 1981 (Lovtidende nr. 146).

*Folketingsåret 1981–82 (1. samling).*

Sp. 64, 369, 370, 750.

A. 757, B. 155.

Lovforslaget ikke vedtaget.

*Folketingsåret 1981–82 (2. samling).*

Sp. 374, 657, 1419, 1939.

A. 983, B. 43, C. 39.

Loven stadfæstet 17. februar 1982 (Lovtidende nr. 33).

Sp. 2411, 3245, 4145, 4550.

A. 3177, B. 293, C. 169.

Loven stadfæstet 31. marts 1982 (Lovtidende nr. 114).

Sp. 8028, 8418, 8812, 9070.

A. 5177, B. 1709, 1759, C. 797.

Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovtidende nr. 298).

*Folketingsåret 1982–83.*

Sp. 3314, 4096, 5564, 5957.

A. 1697, B. 915, C. 235.

Loven stadfæstet 2. marts 1983 (Lovtidende nr. 97).

Sp. 9877, 10410, 11609, 12017.

A. 4075, B. 1541, C. 513.

Loven stadfæstet 1. juni 1983 (Lovtidende nr. 219).

*Folketingsåret 1983–84 (2. samling).*

Sp. 83, 276, 1795, 2272.

A. 1, B. 143, C. 55.

Loven stadfæstet 28. marts 1984 (Lovtidende nr. 111).

*Folketingsåret 1984–85.*

Sp. 8060, 8068, 8448, 8497.

A. 4203, B. 1073, 1155, C. 303.

Loven stadfæstet 31. marts 1985 (Lovtidende nr. 126).

Sp. 8902, 9247, 10800, 11070.

A. 4775, B. 1895, C. 625.

Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 249).

*Folketingsåret 1985–86.*

Sp. 3633, 3870, 4050, 4622.

A. 2411, B. 395, C. 117.

Loven stadfæstet 19. december 1985 (Lovtidende nr. 579).

*Folketingsåret 1986–87.*

Sp. 76, 496, 763, 1077.

A. 115, B. 69, 195, C. 29.

Loven stadfæstet 17. oktober 1986 (Lovtidende nr. 691).

Sp. 2522, 2949, 4418, 4814.

A. 2021, B. 377, C. 211.

### Folketingets forhandlinger vedrørende lov om indeksregulerede realkreditlån

*Folketingsåret 1981–82 (2. samling).*

Sp. 698, 970, 2969, 3519.

A. 1535, B. 137, 269, C. 127.

Loven stadfæstet 17. marts 1982 (Lovtidende nr. 81).

*Folketingsåret 1982–83.*

Sp. 9507, 10088, 11005, 11280.

A. 4025, B. 1419, C. 417.

Loven stadfæstet 25. maj 1983 (Lovtidende nr. 193).

*Folketingsåret 1984–85.*

Sp. 7976, 8763, 10774, 11061.

Loven stadfæstet 19. december 1986 (Lovtidende nr. 931).

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

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

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

Sp. 3441, 4128, 11850, 12128.

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

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

*Folketingsåret 1987–88.*

Sp. 780, 1104, 3910, 4235.

A. 887, B. 139, C. 109.

Loven stadfæstet 23. december 1987 (Lovtidende nr. 860).

*Folketingsåret 1987–88 (2. samling).*

Sp. 209, 347, 968, 1127.

A. 539, B. 305, 353, C. 165.

Loven stadfæstet 6. juli 1988 (Lovtidende nr. 374).

*Folketingsåret 1988–89.*

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A. 557, B. 327, 537, C. 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988 (Lovtidende nr. 831).

Sp. 4497, 5046, 9230, 9489.

A. 3841, B. 1225, C. 851.

Loven stadfæstet 16. maj 1989 (Lovtidende nr. 291).

Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

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

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

A. 4117, B. 1669, 2199, C. 621.

Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 247).

*Folketingsåret 1986–87.*

Sp. 2522, 2949, 4418, 4814.

A. 2021, B. 377, C. 211.

Loven stadfæstet 19. december 1986 (Lovtidende nr. 931).

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.

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

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

Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.

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

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

*Folketingsåret 1987-88.*

Sp. 780, 1104, 3910, 4235.

A. 887, B. 139, C. 109.

Loven stadfæstet 23. december 1987 (Lovtidende nr. 860).

*Folketingsåret 1987-88 (2. samling).*

Sp. 209, 347, 968, 1167.

A. 539, B. 305, 353, C. 165.

Loven stadfæstet 6. juli 1988 (Lovtidende nr. 374).

*Folketingsåret 1988-89.*

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A. 557, B. 327, 537, C. 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988 (Lovtidende nr. 831.).

Sp. 4497, 5046, 9230, 9489.

A. 3841, B. 1225, C. 851.

Loven stadfæstet 16. maj 1989 (Lovtidende nr. 291).

Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

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

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