

hjælpe kondemnable forhold for andre bygninger i området. Kommunalbestyrelsen skal orientere de berørte og give dem lejlighed til at udtale sig om en påtænkt nedrivning, før den kan træffe beslutning. Orientering kan dog undlades, hvis nedrivningen ikke bør udsættes på grund af nærliggende fare for beboerne eller andre.

For de forbedringer, der skal gennemføres af en privat ejer, opererer byfornyelsesloven med et ejer-veto og to andre former for veto, nemlig den kollektive vetoret, hvor et flertal af lejerne kan modsætte sig visse forbedringer, og den individuelle vetoret, hvor den enkelte beboer kan modsætte sig visse forbedringer, der alene vedrører den pågældendes bolig.

I lovforslaget ændres der ikke på indholdet af voretten, men der foreslås nogle tekniske ændringer. Der er således i gældende lov ikke fastsat regler om, hvornår et individuelt veto skal fremsættes. Med hensyn til det kollektive veto gælder en indsigelsesfrist på 6 uger fra ejeren har orienteret lejerne om projektet. Det foreslås, at denne frist også skal gælde for fremsættelse af det individuelle veto. Den enkelte lejer skal således kun fremsætte indsigelse én gang, og kommunalbestyrelsen beslutter herefter, i hvilket omfang projektet kan godkendes både under hensyntagen til den kollektive og den individuelle voretten.

I ejendomme, hvor nogle lejligheder er udlejet, mens andre lejligheder er overdraget som ejerlejligheder eller andelsboliger foreslås det, at den kollektive voretten skal være betinget af, at ikke blot et flertal af lejerne men et flertal af beboerne i ejendommen har fremsat indsigelse mod projektet. Den enkelte beboer/lejer kan herudover som følge af den individuelle voretten modsætte sig visse arbejder, der alene vedrører den pågældendes bolig.

I lejeloven og boligreguleringsloven er der ikke tillagt lejerne en egentlig voretten mod visse moderniseringsarbejder. For at sikre lejerne imod, at ejeren af en udlejningsejendom – under henvisning til lejelovgivningen – søger at gennemføre moderniseringer, som lejerne kan nedlægge veto imod efter byfornyelsesloven, foreslås det, at ejeren i en periode på fem år efter gennemførelsen af en forbedring i medfør af byfornyelsesloven ikke kan gennemføre sådanne foranstaltninger under henvisning til lejelovgivningen. Foranstaltningerne vil dog kunne gennemføres, hvis der f.eks. foreligger samtykke fra et flertal af lejerne, eller ejeren i medfør af anden lovgivning eller i øvrigt bliver forpligtet til at gennemføre foranstaltningerne.

Om voretten skal det i øvrigt bemærkes, at bl.a. Kommunernes Landsforening har foreslået, at

den individuelle voretten ophæves. Der henvises bl.a. til den samfundsmæssige interesse i en kontinuerlig gennemførelse af byfornyelsen og til, at den enkelte lejer ikke er uden retsbeskyttelse, idet påbuddet kan indbringes for byfornyelsesnævnet, ligesom lejeren har ret til genhusning, hvis lejeforhøjelsen overstiger 80 kr. pr. m² sammenlagt med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år. Ved lovens vedtagelse blev der imidlertid lagt stor vægt på, at den enkelte beboer, der ikke ønsker moderniseringer gennemført, skal kunne modsætte sig sådanne arbejder, der ikke har betydning for andre beboere i ejendommen. Der er på nuværende tidspunkt ingen erfaringer med, hvordan den individuelle voretten fungerer i praksis, og man har derfor kun fundet det rimeligt at foreslå tekniske ændringer af reglerne. Når de fornødne erfaringer foreligger, vil ministeriet imidlertid have grundlag for i et samspil med kommunerne og byfornyelsesselskaberne at vurdere om mere grundlæggende ændringer er påkrævede.

Det foreslås endvidere som et nyt stk. 3 i § 8 at indføre visse muligheder for kommunerne til, efter anmeldelse til boligministeren, at gennemføre byfornyelse eller boligforbedring på egen bekostning, dog således at staten kan påtage sig sin normale andel af udgifterne til byfornyelsesboligsikring og tilsvarende ydelser efter lovens §§ 46 og 47. Når der er indvundet erfaringer med bestemmelsen, vil det blive overvejet, om anmeldelsespligten kan ophæves.

b. Boligforbedringsbeslutninger

Udover ovennævnte ændringer i voretten og med hensyn til mulighederne for at ombygge erhvervslokaler til boliger, foreslås det, at kommunerne får en videregående pligt til at orientere ejere og lejere om påtænkte boligforbedringsbeslutninger for et område. Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen orientere om en påtænkt boligforbedringsbeslutning, men der er ikke tillagt ejere og lejere en egentlig indsigelsesret. Det foreslås derfor, at reglerne udbygges således, at kommunalbestyrelsen, før den træffer beslutning, skal offentliggøre et forslag til boligforbedringsbeslutning m.v., og give de berørte lejlighed til at fremsætte indsigelser inden for en frist på mindst 2 måneder.

c. Genhusning

For så vidt angår lovens kap. IV om genhusning, stilles for det første en række ændringsforslag af lovteknisk karakter.