

Til § 56

Fonden udreder inden for dækningsområdet indtil 95 pct. af udgifterne ved byggeskadernes udbedring. Efter forslagets *stk. 1* kan fonden enten finansiere disse udbedringsudgifter kontant, eller ved at der med pant i den pågældende ejendom optages realkreditlån og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut, mod at fonden betaler samtlige ydelser på lånet. Lånene kan maksimalt have en løbetid på 30 år.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 1, bortset fra optagelse af realkreditlignende lån. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsen. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev.

Efter forslagets *stk. 2* yder kommunalbestyrelsen garanti for låneoptagelse efter *stk. 1*. Offentlig garanti er en forudsætning for, at lån kan ydes ud over de i realkreditloven fastsatte lånegrænser.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3*, at fonden godtgør kommunen eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 178, stk. 3.

*Til § 57**Til kapitel 8**Erstatningsboliger m.v.*

Kapitlet svarer med enkelte modifikationer til kapitel 7 i den gældende lov.

Det foreslås, at udgifter til bidrag til byggeskade-fonden afholdes af kommunen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af udgiften.

Bestemmelsen svarer til gældende lovs §§ 87, stk. 1 og 88, stk. 2.

I kapitlet gennemgås følgende forslag:

- 1) opsigelse som følge af byfornyelse
- 2) anvisning af erstatningsboliger
- 3) fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning
- 4) regler for økonomisk støtte
- 5) klageregler mv.

Ad 1. Opsigelse.

Reglerne om opsigelse vedrører såvel boliger som erhvervslejemål. Når der er truffet en beslutning om byfornyelse, og kommunalbestyrelsen finder, at denne beslutning kræver fraflytning af et lejemål, skal udlejer opsige lejer. Denne lov giver udlejer en i forhold til lejelovgivningen selvstændig adgang til opsigelse. Der gælder særlige opsigelsesvarsler, uanset om der måske efter lejeloven eller som følge af aftale mellem udlejer og lejer gælder længere varsler.

Der gælder ligeledes særlige regler for, hvad opsigelsen skal indeholde af oplysninger. Er der tale om opsigelse af erhvervslejemål anvendes reglerne i lov om leje af erhvervslokaler mv. herom, dog med den forskel, at det skal oplyses, at erhvervslejer skal rette sine eventuelle krav på erstatning og godtgørelse ikke mod udlejer, men mod kommunalbestyrelsen.

Lejeren har ret til at gøre indsigelse mod opsigelsen og skal oplyses om det i opsigelsen. Lejeren skal rette sin indsigelse mod udlejer. Hvis der er tale om et beboelseslejemål, skal udlejer herefter – hvis opsigelsen ønskes opretholdt – indbringe opsigelsen for byfornyelsesnævnet. Er der tale om et erhvervslejemål, skal udlejer tilsvarende anlægge sag ved boligretten.

Der gælder særlige regler om udlejers oplysningspligt, hvis udlejer fortager udlejning af en beboelseslejlighed med viden om, at lejligheden skal fraflyttes som følge af en byfornyelsesbeslutning, eller at lejer har ret til en erstatningsbolig på grund af lejeforhøjelsens størrelse. Udlejer skal i så fald oplyse lejer om disse forhold, og sker dette ikke, kan lejeren forlange erstatning af udlejer. Den nye lejer har ikke ret til genhusning, medmindre fraflytningen først skal ske, eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Ad 2. Anvisning af erstatningsboliger.

Reglerne om erstatningslejemål gælder kun beboelse. Det er kommunalbestyrelsen, der skal anvise husstanden en anden bolig.

Der er to forskellige situationer, der vil kunne udløse ret til en erstatningsbolig.

Den ene er af fysisk art: boligen skal fraflyttes af kondemneringsgrunde, på grund af nedrivning eller på grund af ombygningsarbejder, der gør boligen ubeboelig i mere end 6 måneder. Hvis boligen skal fraflyttes af kondemneringsgrunde eller i forbindelse med friarealforbedringer, hvor en beboelsesbygning afstås med henblik på nedrivning, har alle husstande ret til en erstatningsbolig, dvs. lejere af beboelseslejligheder, lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig. Hvis lejligheden uden for de