

Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel I.

Gennemførelse af brandsikring.

§ 1. Ejere af bygninger med mere end 2 etager, som benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, skal sørge for, at bygningerne opfylder nærmere af boligministeren fastsatte krav til trapper, trapperum, redningsvinduer, adgangsforhold m. v., som tager sigte på at sikre beboernes redningsmuligheder i tilfælde af brand.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på fritliggende en- og tofamiliehuse, uanset om disse indeholder mere end 2 etager.

§ 2. Ejeren af en beboelsesbygning, som er opført før år 1900, skal snarest lade foretage en gennemgang af bygningen for at konstatere, om bygningen opfylder kravene, og skal inden 1. august 1976 foretage indberetning til kommunalbestyrelsen om gennemgangen og om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene.

Stk. 2. Ejeren skal sørge for, at kravene opfyldes snarest muligt og senest inden 1. april 1977.

Stk. 3. Mener ejeren, at det ikke er muligt at opfylde kravene eller en del af dem inden 1. april 1977, skal begrundet indberetning herom indsendes til kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning, om der er grundlag for at forlænge fristen.

§ 3. Uanset bygningens opførelsestidspunkt skal ejeren af en beboelsesbygning, som efter en saneringsplan eller kommunens

planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden, og som senest den 15. maj 1976 har modtaget meddelelse herom fra kommunalbestyrelsen, lade foretage gennemgang, indberetning og brandsikring efter reglerne i kap. II. Det samme gælder, hvis bygningen er eller må forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år efter lovens ikrafttræden.

§ 4. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at § 2 skal gælde for andre bygninger eller grupper af bygninger end de i § 2, stk. 1, og § 3 nævnte. Beslutningen kan kun træffes for bygninger, som er omfattet af § 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter de frister, der skal gælde for indberetning om gennemgang af disse bygninger og for opfyldelse af kravene.

§ 5. Er der i medfør af lejeloven valgt beboerrepræsentanter for ejendommen, skal disse have adgang til at deltage i gennemgangen af bygningen og til at udtale sig over de påtænkte foranstaltninger. Deres bemærkninger skal medfølge ejerens indberetning til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Er der ikke valgt beboerrepræsentanter, skal lejerne gøres bekendt med ejerens indberetning til kommunalbestyrelsen.

§ 6. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra de af boligministeren fastsatte krav, når der på anden måde kan sikres beboerne lige så forsvarlige redningsmuligheder.

Stk. 2. Ejeren skal underrette beboerrepræsentanterne eller lejerne, jfr. § 5, om meddelte dispensationer, herunder fristforlængelser.

Kapitel II.

Særlige regler om bygninger, der skal nedrives eller ombygges inden for en kortere årrække.

§ 7. Ejeren af en beboelsesbygning, som efter meddelelse fra kommunalbestyrelsen er omfattet af § 3, skal lade foretage en gennemgang af bygningen for at konstatere, om den opfylder kravene til brandsikring, og derefter afgive indberetning til boligtilsynet, jfr. lov om boligtilsyn, om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene. Indberetningen til boligtilsynet skal ske inden 1. september 1976.

Stk. 2. Boligtilsynet afgør, om bygningen skal brandsikres i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i medfør af denne lov, eller om kravene under hensyn til bygningens begrænsede levetid kan lempes. Tilsynet kan som betingelse herfor stille krav om anden form for brandsikring. Boligtilsynet fastsætter en frist for udførelsen af brandsikringen.

Stk. 3. Finder boligtilsynet, at en bygnings hele tilstand og indretning er af en sådan beskaffenhed, at det ud fra en sundhedsmæssig og socialhygiejnisk vurdering skønnes urimeligt at brandsikre bygningen efter stk. 2, når herved tillige henses til bygningens begrænsede levetid og de udgifter, der er forbundet med udførelsen af brandsikring, skal tilsynet i stedet meddele forbud mod benyttelse af bygningen efter udløbet af en nærmere fastsat frist, der ikke må overstige 6 måneder. Boligtilsynet kan i særlige tilfælde undtagelsesvis forlænge denne frist med indtil 6 måneder. Boligtilsynet skal samtidig påbyde, at bygningen derefter straks nedrives og grunden ryddes.

Stk. 4. Boligtilsynets beslutninger efter stk. 2 og 3 skal træffes inden 3 måneder

efter, at tilsynet har modtaget indberetning efter stk. 1.

§ 8. Ejere og panthavere i ejendommen kan påklage boligtilsynets forbud efter § 7, stk. 3, til boligtilsynsrådet inden 4 uger efter, at de er blevet bekendt med tilsynets beslutning. Boligtilsynsrådet træffer afgørelse om, hvorvidt forbudet skal opretholdes, eller om bygningen skal brandsikres efter § 7, stk. 2. Boligtilsynets beslutning efter § 7, stk. 3, anses i øvrigt som meddelt i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn med de virkninger, som følger af lov om boligtilsyn § 19, stk. 1 og stk. 3, 1. og 2. pkt., § 20 og §§ 26-29.

§ 9. Ved nedrivning af en bygning efter påbud i medfør af § 7, stk. 3, er ejeren berettiget til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen, ryddeligggørelse af grunden og erstatning for det tab, han lider som følge af nedrivningen. Erstatningen betales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i § 21, stk. 4, i lov om boligtilsyn nævnte myndigheder.

Stk. 2. Staten godtgør kommunen halvdelen af erstatningen efter stk. 1. Statens udgift afholdes af det beløb, hvoraf der i henhold til lov om sanering kan ydes tilskud til dækning af saneringstab.

Kapitel III.

Finansiering.

§ 10. Brandsikring i medfør af denne lov betragtes som forbedring.

Stk. 2. Udgiften til brandsikring kan finansieres med midler fra Grundejernes Investeringsfond efter reglerne i kapitel V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Den del af udgifterne til brandsikring, som dækkes ved optagelse af lån, kan ikke samtidig afskrives på ejendommens opretningskonto, jfr. § 15, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, men de årlige ydelser på lån, der er optaget til dækning af udgiften, afskrives på kontoen. I det omfang, ydelser på lån afskrives på nævnte konto, kan forbedringen ikke medføre lejeforhøjelse, jfr. § 13, stk. 7, i boligreguleringsloven.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan med tilsynsmyndighedens samtykke yde garanti

for lån i det omfang, sådanne lån kun kan opnås, hvis der foruden pant i ejendommen også stilles anden sikkerhed for lånet.

Stk. 5. § 26 i lov om boligtilsyn finder ikke anvendelse på lån, der optages til dækning af udgifter til brandsikring efter denne lov.

§ 11. Udgifterne til brandsikring af bygninger, der er omfattet af § 7, stk. 1, skal udlejerens søge dækket med de beløb, der ved arbejdets udførelse er afsat på ejendommens vedligeholdelseskonto, jfr. § 15, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og ved frigivelse af bundne beløb vedrørende ejendommen i Grundejernes Investeringsfond i muligt omfang.

Stk. 2. Den resterende del af udgiften kan udlejerens løbende afskrive med de beløb, der indgår på ejendommens vedligeholdelses- og opretningskonto, jfr. § 15, stk. 1 og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Såfremt udlejerens optager lån til dækning af udgiften, skal de årlige ydelser på sådanne lån så vidt muligt afskrives på de nævnte konti.

Stk. 3. § 10, stk. 3, sidste pkt., og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. For lån, der ydes med garanti efter stk. 3, hæfter låntageren ikke personligt, men alene med den pantsatte ejendom. Staten godtgør kommunen halvdelen af de tab, som kommunen lider på garantier efter stk. 3.

§ 12. Når særlige forhold taler derfor, kan kommunalbestyrelsen yde et rente- og afdragsfrit lån med pant i ejendommen til delvis dækning af brandsikringsudgiften i bygninger som nævnt i § 7, stk. 1. Lånet kan højst udgøre halvdelen af udgifterne til brandsikring efter fradrag af de beløb, der er nævnt i § 11, stk. 1. For lånet hæfter låntageren ikke personligt, men alene med den pantsatte ejendom. I det omfang, foranstaltningerne finansieres med lån efter denne bestemmelse, kan ejeren ikke kræve lejeforhøjelse.

Stk. 2. Boligministeren kan yde statslån til dækning af halvdelen af kommunale udgifter i medfør af stk. 1 inden for de midler, der bevilges i henhold til lov om sanering.

Stk. 3. Det rente- og afdragsfri lån forfalder til indfrielse, når ejendommen gøres til genstand for sanering med støtte efter

lov om sanering. Ved lånets indfrielse tilbagebetaler kommunen statens andel af lånet. Er ejendommen ikke blevet omfattet af en sanering, når der er forløbet 6 år efter lånets udbetaling, kan kommunalbestyrelsen forlænge rente- og afdragsfriheden for indtil 4 år. Er ejendommen ikke inden udløbet af denne periode saneret med offentlig støtte, skal lånet derefter tilbagebetales over 5 år.

Kapitel IV.

Om tilvejebringelse af lejligheder til genhusning.

§ 13. Kommunalbestyrelsen kan indgå aftaler med sammenslutninger af grundejere og af almennyttige boligselskaber om fremskaffelse af lejligheder til genhusning af husstande, der må fraflytte deres hidtidige bolig som følge af beslutninger i medfør af § 7.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om udbetaling af et beløb til dækning af omkostninger m. v. i forbindelse med genhusning. Beløbet udbetales til den, der efter aftalen har formidlet genhusningen. En del af beløbet kan af denne udbetales til udlejerens af den lejlighed, der benyttes til genhusning.

Stk. 3. Staten refunderer inden for nærmere fastsatte rammer kommunen halvdelen af udbetalte beløb efter stk. 2.

§ 14. Såfremt en udlejer i medfør af § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene opnår kommunalbestyrelsens samtykke til at nedrive en beboelsesejendom som følge af, at bygningen er brandfarlig, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at genhusning af lejerne kan ske efter reglerne i § 13.

Stk. 2. Reglerne i saneringslovens § 64 og i boligsikringslovens § 3 a finder anvendelse for lejere, der må fraflytte deres bolig som følge af opsigelse med den i stk. 1 nævnte begrundelse.

Kapitel V.

Forskellige bestemmelser.

§ 15. Overholder ejeren ikke sine pligter efter loven, herunder pligten efter § 1, eller

efter bestemmelser fastsat i medfør af loven, kan kommunalbestyrelsen påbyde ham at berigtige forholdet.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan, når et i medfør af stk. 1 meddelt påbud ikke efterkommes, gennemføre brandsikring på ejerens bekostning. Har ejeren ikke overholdt pligten til indberetning efter § 7, stk. 1, træffer boligtilsynet beslutning efter § 7, stk. 2 eller 3, og kommunalbestyrelsen foretager derefter det fornødne på ejerens bekostning. Beløbet kan inddrives ved udpantning i ejendommen. Det har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter. Bestemmelserne i kapitel III om finansiering af udgifterne til brandsikring finder tilsvarende anvendelse.

§ 16. Byggearbejder, der foretages indberetning om i henhold til § 2 eller i henhold til beslutninger i medfør af § 4, er fritaget for byggesagsbehandling efter byggelovgivningen. Kommunalbestyrelsen kan dog bestemme, at der skal ske sædvanlig byggesagsbehandling.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 gælder også for byggearbejder, som udføres i henhold til § 7.

§ 17. Kommunalbestyrelsens beslutninger i medfør af loven kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed. Det samme gælder for boligtilsynets beslutninger i medfør af § 7, stk. 2.

§ 18. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter §§ 4 og 16 skal bekendtgøres på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Beslutninger, som kun angår en enkelt ejendom, skal dog alene skriftligt meddeles ejeren.

§ 19. Der kan anvendes et beløb på 1,5 mill. kr. til oplysningsvirksomhed i forbindelse med denne lov samt til oprettelse af en konsulenttjeneste, der kan bistå ejerne ved

gennemgangen af bygningerne og udfærdigelse af forslag til brandsikring.

§ 20. Med bøde eller hæfte straffes den, der

- ikke rettidigt afgiver indberetning som foreskrevet i § 2, stk. 1, eller § 7, stk. 1,
- ikke sørger for, at kravene er opfyldt inden udløbet af den frist, der er fastsat i § 2, stk. 2, eller i medfør af § 2, stk. 3,
- ikke efterkommer beslutninger, påbud eller forbud, der er truffet i henhold til loven,
- tilsidesætter vilkår eller betingelser, som er knyttet til tilladelser i henhold til loven.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges virksomheden som sådan bødeansvar.

Stk. 3. I de bestemmelser, der udfærdiges af boligministeren i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde eller hæfte for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

§ 21. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af denne lov. Der kan herunder fastsættes regler om sagkyndig bistand ved gennemgang af bygningerne samt regler, der pålægger ejere pligt til oplysning af beboerne om brandfare m. v. Endvidere kan der fastsættes regler om ryddeliggørelse af trapperum, kældre, gårdarealer m. v.

Stk. 2. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning vedrørende statsstøtte udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling af bankens bestyrelse og efter forhandling med boligministeren.

§ 22. Loven træder i kraft den 1. marts 1976.

§ 23. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Givet på Christiansborg slot, den 25. februar 1976.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

MARGRETHE R.

Helge Nielsen.

12. I § 67 A, stk. 1, 4. pkt., indsættes efter „kontant“: „hvis det sammenlagt med den i § 67, stk. 1, 4. pkt., omhandlede udbytteskat overstiger 25 kr.“

§ 2.

Loven har virkning, hvor dødsfaldet er indtrådt den 1. januar 1977 eller senere.

Givet på Amalienborg, den 17. december 1976.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

MARGRETHE R.

Svend Jakobsen.

17. december

Nr. 617.

**Lov om ændring af lov om brandsikring af ældre
beboelsesbygninger m. v.
(Boligtilsynets beslutninger).**

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:
Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1.

I lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. foretages følgende ændringer:

§ 7, stk. 4, affattes således:

„Stk. 4. Boligtilsynets beslutninger efter

stk. 2 og 3 skal træffes inden udgangen af maj 1977.“

§ 2.

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Givet på Amalienborg, den 17. december 1976.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

MARGRETHE R.

Helge Nielsen.

- ▶ [Tilbage til menu](#)
- ▶ [Klik her for at vise kronologisk fortegnelse](#)

Bekendtgørelse om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

Boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 som ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977

Bemærk:

Bekendtgørelsen er ophævet ved bekendtgørelse nr. 81 af 6. maj 1983, for så vidt angår ejendomme opført år 1900 og senere.

I medfør af §§ 1 og 21, stk. 1, i lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. fastsættes:

§ 1. Bygninger med mere end 2 etager, der helt eller delvis benyttes til beboelse, skal opfylde kravene i §§ 2-7, medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen efter lovens § 6 eller besluttet af boligtilsynet efter lovens § 7.

Stk. 2. Tagetager, der benyttes til beboelse eller ophold, medregnes som etage.

Stk. 3. Bygninger, hvor gulvet i øverste etage er beliggende mere end 4,5 m over terræn, betragtes som bygninger med mere end 2 etager.

Stk. 4. Bygninger, som på grund af skrånende terræn el.lign. har 2 etager til den ene side og mere end 2 etager til den anden side, betragtes som bygninger med mere end 2 etager.

Stk. 5. I bygninger, som herefter er omfattet af kravene, gælder disse for samtlige etager.

Stk. 6. Undtaget fra kravene i §§ 2-7 er bygninger, hvor de enkelte beboelseslejligheder eller beboelsesrum har adgang til sikkerhedsstige i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet (BR-72, kap. 4.1.5., stk. 3).

Stk. 7. De brandtekniske definitioner og klassifikationer i bygningsreglementet (BR-72, kap. 6) finder anvendelse på de i bekendtgørelsen anvendte brandtekniske betegnelser.

Fælles krav.

§ 2. Hver lejlighed skal i hver etage have mindst 1 redningsvindue, som kan nås af brandvæsenets redningsstiger.

Stk. 2. Vægge mellem lejligheder (lejlighedsskel) skal mindst svare til BD-bygningsdel 60.

Stk. 3. I brandvægge og tilsvarende adskillende konstruktioner skal åbninger lukkes med en konstruktion svarende til væggen m.m., dog mindst svarende til BS-bygningsdel 60.

Stk. 4. Loft i kælder skal have overflader mindst svarende til beklædning af klasse 1.

Trapper.

§ 3. Indvendige trapper skal være anbragt i trapperum med uhindret adgang direkte til det fri eller med adgang til det fri gennem forrum eller gang.

Stk. 2. Vægkonstruktioner og etageadskillelser i trapperum, forrum og gange, der tjener som flugtvej, skal svare til BD-bygningsdel 60 eller BD-bygningsdel 90. Væg mod kælder skal svare til BS-væg 60. I bygninger med mere end 3 etager, hvor hver lejlighed kun har adgang til 1 trappe, skal etageadskillelsen mellem kælder og trapperum med tilhørende forrum eller gang mindst svare til BS-bygningsdel 60.

Stk. 3. Overflader på vægge og lofter i trapperum samt undersider af trappeløb skal mindst svare til beklædninger af klasse 1. I bygninger, hvor hver lejlighed har adgang til 2 trapper, kan eksisterende vægpaneler i trapperum dog bibeholdes, når panelerne har overflader, der mindst svarende til beklædninger af klasse 2 og ikke er højere end 1,5 m.

Stk. 4. I trapperum må ikke forefindes gasmålere, træskabe til elmålere og trappelysautomater m.m. eller skabe og skabsrum.

§ 4. I hver etage må der til hver trappe højst være adgang fra 4 lejligheder.

Stk. 2. I bygninger, hvor hver lejlighed har adgang til 2 trapper, må der kun være forbindelse mellem de 2 trapper gennem de enkelte lejligheder og gennem en eventuel tagetage.

Døre.

§ 5. Døre fra trapperum til lejligheder skal svare til BD-entredør 30. I lejligheder med adgang til 2 trapper kan kravet fraviges efter følgende regler:

a) i lejligheder, hvor der er mindst 1 tætsluttende træddør uden glaspartier mellem de 2 døre til trapperne, kan trappedørene udføres som tætsluttende træddøre uden glaspartier,

b) i lejligheder, hvor der er mindst 2 tætsluttende træddøre uden glaspartier mellem de 2 døre til trapperummene og mindst 8 m mellem trappedørene, kan glaspartier bibeholdes i den ene trappedør, når den pågældende trappe ikke har forbindelse til kælder, jfr. stk. 2.

Stk. 2. Døre fra trapperum til kælder skal mindst svare til BD-dør 30. Direkte adgang fra trapperum til kælder må i bygninger med 2 trapper kun forefindes ved den ene trappe. I bygninger med 1 trappe må direkte adgang fra trapperum til kælder kun forefindes i følgende tilfælde:

a) når gulvet i øverste lejlighed ligger højst 10 m over terræn.

b) når gulvet i øverste lejlighed ligger højere end 10 m over terræn, såfremt trappen svarer til mindst BS-bygningsdel 30, og såfremt der fra hver lejlighed, hvis gulv ligger højere end 10 m over terræn, er adgang til en altan, der vender ud mod brandredningsvejen.

Stk. 3. I tagetager, der kun delvis anvendes til beboelse, skal døren til den del af tagetagen, der ikke anvendes til beboelse, være mindst BD-dør 30.

Stk. 4. Andre døre i trapperum end de i stk. 1-3 nævnte skal mindst være tætsluttende træddøre uden glaspartier. Dette krav gælder ikke udgangsdøre til det fri og døre til wc-rum, hvortil der kun er adgang fra trapperum.

Erhvervslokaler i bygninger med beboelse.

§ 6. Døre fra trapperum til erhvervslokaler skal udføres i overensstemmelse med følgende regler:

a) døre fra trapperum til erhvervslokaler, hvis samlede bruttoetageareal er mindre end 150 kvadratmeter, skal udføres efter bestemmelserne i § 5. Er bruttoetagearealet større end 150 kvadratmeter, skal døre fra trapperum udføres mindst som BD-dør 60,

b) døre fra trapperum til erhvervslokaler med større brandbelastning og til lokaler, hvori der foregår brandfarlige arbejdsprocesser, skal uanset lokalernes størrelse udføres mindst som BS-dør 60,

c) ved erhvervslokaler med særlig stor brandbelastning eller brandfare kan kommunalbestyrelsen forlange, at lokalerne forsynes med selvstændig adgang til det fri, og at døråbninger m.v. til trapperum lukkes med væg mindst svarende til BS-væg 60.

Elevatorer

§ 7. Elevator med tilhørende spil m.v. skal være adskilt fra kælder med væg mindst svarende til BS-bygningsdel 60. Dør fra kælder til elevator og spilrum m.v. skal mindst svare til BD-dør 60.

Anmeldelse om brandsikring.

§ 8. De i loven foreskrevne indberetninger til kommunalbestyrelsen og boligtilsynet om gennemgang af bygningerne og om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene om brandsikring, skal ske på særlige af boligministeriet udfærdigede skemaer, betegnet »Indberetning om brandsikring«. Skemaerne rekvireres hos kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. I indberetningen skal ejeren oplyse, hvilken teknisk sagkundskab han har benyttet til gennemgangen og udarbejdelsen af forslag til brandsikring.

Beboernes medvirken.

§ 9. Er der i medfør af lejeloven valgt beboerrepræsentanter for ejendommen, skal ejeren give dem underretning om, hvornår den i loven foreskrevne gennemgang af bygningerne vil finde sted. Det skal i

indberetningskemaet angives, om beboerrepræsentanterne har bemærkninger til de foreslåede brandsikringsforanstaltninger. Bemærkningerne skal påføres skemaet eller vedlægges dette.

Stk. 2. Er der ikke valgt beboerrepræsentanter, skal ejeren ved meddelelse til lejerne eller ved opslag gøre lejeren bekendt med indberetningen til kommunalbestyrelsen. Meddelelsen skal indeholde oplysning om, hvor en genpart af indberetningen ligger til gennemsyn for lejerne.

Fredede bygninger.

§ 10. Er bygningen fredet i medfør af lovgivningen om bygningsfredning, skal ejeren i indberetningen gøre opmærksom herpå. Forslaget til brandsikring indsendes af kommunalbestyrelsen til Fredningsstyrelsen til forelæggelse for Det særlige Bygningssyn. Arbejdet må først iværksættes, når kommunalbestyrelsen efter modtagelsen af Fredningsstyrelsens udtalelse har godkendt forslaget.

Ordensforskrifter m.m.

§ 11. Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal stedse holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsentes indsats i tilfælde af brand.

Stk. 2. Lofts- og kælderrum, der hører til de enkelte lejemål, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved lejerskifte.

Undtagelser.

§ 12. Bekendtgørelsen gælder ikke for fritliggende en- og tofamiliehuse.

Stk. 2. For andre en- og tofamiliehuse, der kun har 3 etager, gælder kravene i §§ 3 og 5 ikke, såfremt følgende krav opfyldes:

- a) i hver etage skal være mindst 1 redningsvindue mod gaden.
- b) kælderen skal adskilles mod trappen med en konstruktion mindst svarende til BD-bygningsdel 60 og med dør mindst svarende til BD-dør 30.
- c) i tofamiliehuse skal tillige døre fra trapperum til lejligheder, herunder værelser, være tætsluttende trædøre uden glaspartier.
- d) værelser i tofamiliehuse, hvorfra der kun er adgang til det under a) nævnte redningsvindue gennem trapperummet, skal være forsynet med et redningsvindue, jfr. § 2, stk. 1.

Stk. 3. Bekendtgørelsen gælder ikke for lokaler, der omfattes af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 252 af 21. maj 1974 om brandvænsforanstaltninger i ældre hoteller m.v.

Ikrafttræden.

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Boligministeriet, den 27. februar 1976.

Helge Nielsen

/Johs Bløcher.

11 02 051 ✓

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

§ 1.

I boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. som ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 foretages følgende ændring:

I § 12 indsættes efter *stk. 1*, som nyt stykke:

„*Stk. 2*. For andre en- og tofamiliehuse, der kun har 3 etager, gælder kravene i §§ 3 og 5 ikke, såfremt følgende krav opfyldes:

- a) i hver etage skal være mindst 1 redningsvindue mod gaden.
- b) kælderen skal adskilles mod trappen med en konstruktion mindst svarende

til BD-bygningsdel 60 og med dør mindst svarende til BD-dør 30.

c) i tofamiliehuse skal tillige døre fra trapperum til lejligheder, herunder værelser, være tætsluttende trædøre uden glaspartier.

d) værelser i tofamiliehuse, hvorfra der kun er adgang til det under a) nævnte redningsvindue gennem trapperummet, skal være forsynet med et redningsvindue, jfr. § 2, stk. 1.”

Stk. 2 bliver herefter *stk. 3*.

§ 2.

Bekendtgørelsen træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Boligministeriet, den 15. marts 1977.

Ove Hove.

/ Johs. Bløcher.

Boligmin. 7. kt. j. nr. 722-138-75.

00-0-89156

81: 11 02 044 ✓
501: 11 02 049 ✓

11 Oh 059

Bekendtgørelse af Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

Herved bekendtgøres lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. med de ændringer, der følger af lov nr. 617 af 17. december 1976 og lov nr. 182 af 9. maj 1977.

Kapitel I.

Gennemførelse af brandsikring.

§ 1. Ejere af bygninger med mere end 2 etager, som benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, skal sørge for, at bygningerne opfylder nærmere af boligministeren fastsatte krav til trapper, trapperum, redningsvinduer, adgangsforhold m. v., som tager sigte på at sikre beboernes redningsmuligheder i tilfælde af brand.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på fritliggende en- og tofamiliehuse, uanset om disse indeholder mere end 2 etager.

§ 2. Ejeren af en beboelsesbygning, som er opført før år 1900, skal snarest lade foretage en gennemgang af bygningen for at konstatere, om bygningen opfylder kravene, og skal inden 1. august 1976 foretage indberetning til kommunalbestyrelsen om gennemgangen og om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene.

Stk. 2. Ejeren skal sørge for, at kravene opfyldes snarest muligt og senest inden 1. april 1978.

Stk. 3. Mener ejeren, at det ikke er muligt at opfylde kravene eller en del af dem inden 1. april 1978, skal begrundet indberetning herom indsendes til kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning, om der er grundlag for at forlænge fristen.

§ 3. Uanset bygningens opførelsetidspunkt skal ejeren af en beboelsesbygning, som efter en saneringsplan eller kommunens planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden, og som senest den 15. maj 1976 har modtaget meddelelse herom fra kommunalbestyrelsen, lade foretage gennemgang, indberetning og brandsikring efter reglerne i kap. II. Det samme gælder, hvis bygningen er eller må forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år efter lovens ikrafttræden.

§ 4. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at § 2 skal gælde for andre bygninger eller grupper af bygninger end de i § 2, stk. 1, og § 3 nævnte. Beslutningen kan kun træffes for bygninger, som er omfattet af § 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter de frister, der skal gælde for indberetning om gennemgang af disse bygninger og for opfyldelse af kravene.

Stk. 2. Beslutninger efter stk. 1, 1. pkt., der træffes før 1. april 1979, skal godkendes af boligministeren.

§ 5. Er der i medfør af lejeloven valgt beboerrepræsentanter for ejendommen, skal

nævnte konto, kan forbedringen ikke medføre lejeforhøjelse, jfr. § 13, stk. 7, i boligreguleringsloven.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan med tilsynsmyndighedens samtykke yde garanti for lån i det omfang, sådanne lån kun kan opnås, hvis der foruden pant i ejendommen også stilles anden sikkerhed for lånet.

Stk. 5. § 26 i lov om boligtilsyn finder ikke anvendelse på lån, der optages til dækning af udgifter til brandsikring efter denne lov.

§ 10 a. Inden for et samlet beløb på 30 mill. kr. kan boligministeren stille midler af statskassen til rådighed for Grundejernes Investeringsfond til ydelse af tilskud til brandsikringsforanstaltninger i beboelsesbygninger, som er opført før år 1900, og som ikke er omfattet af § 3.

Stk. 2. Statstilskud efter stk. 1 kan alene ydes til beboelseslejligheder med et bruttoetageareal på ikke over 60 m². Tilskuddet udgør 25 pct. af den del af de på lejligheden hvilende brandsikringsudgifter, der overstiger 4.000 kr. Tilskuddet kan højst udgøre 2.000 kr. for hver lejlighed. Tilskud, der efter foranstående beregninger vil udgøre mindre end 500 kr. for en lejlighed, udbetales ikke.

Stk. 3. Tilskuddet er ikke indkomstskattepligtigt for tilskudsmodtagerne. Udgifterne, der skattemæssigt betragtes som udgifter til forbedringer, og som er betalt ved tilskud efter denne lov, medregnes ikke ved opgørelsen af grundlaget for skattemæssige afskrivninger. De medregnes heller ikke ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved afståelse af den forbedrede ejendom. Udgifter, der skattemæssigt betragtes som udgifter til vedligeholdelse, kan ikke fradrages ved indkomstopgørelsen, hvis de er betalt ved tilskud efter denne lov. Standardfradraget for vedligeholdelse af én- og to-familieshuse berøres ikke af tilskuddet.

Stk. 4. I det omfang, der ydes tilskud til brandsikringsforanstaltninger, kan ejeren ikke kræve lejeforhøjelse.

Stk. 5. Ansøgning om tilskud bilagt dokumentation for de med brandsikringsarbejderne forbundne udgifter indsendes til Grundejernes Investeringsfond.

§ 11. Udgifterne til brandsikring af bygninger, der er omfattet af § 7, stk. 1, skal ud-

lejerens søge dækket med de beløb, der ved arbejdets fuldførelse er afsat på ejendommens vedligeholdelseskonto, jfr. § 15, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og ved frigivelse af bundne beløb vedrørende ejendommen i Grundejernes Investeringsfond i muligt omfang.

Stk. 2. Den resterende del af udgiften kan udlejerens løbende afskrive med de beløb, der indgår på ejendommens vedligeholdelses- og opretningskonto, jfr. § 15, stk. 1 og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Såfremt udlejerens optager lån til dækning af udgiften skal de årlige ydelser på sådanne lån så vidt muligt afskrives på de nævnte konti.

Stk. 3. § 10, stk. 3, sidste pkt., og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. For lån, der ydes med garanti efter stk. 3, hæfter låntageren ikke personligt, men alene med den pantsatte ejendom. Staten godtgør kommunen halvdelen af de tab, som kommunen lider på garantier efter stk. 3.

§ 12. Når særlige forhold taler derfor, kan kommunalbestyrelsen yde et rente- og afdragsfrit lån med pant i ejendommen til delvis dækning af brandsikringsudgiften i bygninger som nævnt i § 7, stk. 1. Lånet kan højst udgøre halvdelen af udgifterne til brandsikring efter fradrag af de beløb, der er nævnt i § 11, stk. 1. For lånet hæfter låntageren ikke personligt, men alene med den pantsatte ejendom. I det omfang, foranstaltningerne finansieres med lån efter denne bestemmelse, kan ejeren ikke kræve lejeforhøjelse.

Stk. 2. Boligministeren kan yde statslån til dækning af halvdelen af kommunale udgifter i medfør af stk. 1 inden for de midler, der bevilges i henhold til lov om sanering.

Stk. 3. Det rente- og afdragsfrie lån forfalder til indfrielse, når ejendommen gøres til genstand for sanering med støtte efter lov om sanering. Ved lånets indfrielse tilbagebetaler kommunen statens andel af lånet. Er ejendommen ikke blevet omfattet af en sanering, når der er forløbet 6 år efter lånets udbetaling, kan kommunalbestyrelsen forlænge rente- og afdragsfriheden for indtil 4 år. Er ejendommen ikke inden udløbet af denne periode saneret med offentlig

selskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges virksomheden som sådan bødeansvar.

Stk. 3. I de bestemmelser, der udfærdiges af boligministeren i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde eller hæfte for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

§ 21. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af denne lov. Der kan herunder fastsættes regler om sagkyndig bistand ved gennemgang af bygningerne samt regler, der pålægger ejere pligt til oplysning af beboerne om brandfare m. v. Endvidere kan der fastsættes regler om ryddeliggørelse af trapperum, kældre, gårdarealer m. v.

Stk. 2. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning vedrørende statsstøtte udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og

Finansforvaltning. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling af bankens bestyrelse og efter forhandling med boligministeren.

§ 22. Loven træder i kraft den 1. marts 1976.

§ 23. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 2 i lov nr. 617 af 17. december 1976 er sålydende:

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 2 i lov nr. 182 af 9. maj 1977 er sålydende:

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Boligministeriet, den 26. maj 1977.

Ove Hove.

/ Keld Christiansen.

Budgetmæssige opgaver indenfor pensions-området er ligeledes overført til sikringsstyrelsen tillige med adgang til at pålægge kommunale myndigheder og revaliderings- og pensionsnævn at tilvejebringe statistiske oplysninger m.v.

Socialministeriet, den 27. februar 1976.

Eva Gredal.

/ Vibeke Lomholt.

Cirkulæreskrivelse om udpegning af bygninger i medfør af § 3 i lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

(Til samtlige kommunalbestyrelser og boligkommissioner).

Lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. træder i kraft den 1. marts 1976.

Loven pålægger ejere af bygninger med mere end 2 etager, som benyttes til beboelse eller ophold for mennesker at brandsikre deres bygninger i overensstemmelse med nærmere fastsatte krav. Fritliggende en- og familiehuse er undtaget fra loven.

Lovens § 2 indeholder regler om fremgangsmåden ved brandsikring af beboelsesbygninger, som er opført før år 1900.

Loven indeholder endvidere særlige regler om *beboelsesbygninger, der skal nedrives eller ombygges væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden, d.v.s. den 1. marts 1982*. Efter lovens § 3 skal kommunalbestyrelsen udpege disse bygninger og give meddelelse herom til ejerne snarest muligt.

Denne cirkulæreskrivelse indeholder vejledende retningslinier om afgrænsning af de bygninger, som kommunalbestyrelserne skal udpege efter § 3. Der vil senere blive udsendt dels et cirkulære med almindelige bestemmelser om lovens administration, dels et cirkulære om brandsikring m. v. af de bygninger, der er udpeget efter § 3.

1. Lovens § 3.

Bestemmelsen er formuleret således:

„Uanset bygningens opførelsetidspunkt skal ejeren af en beboelsesbygning, som efter en saneringsplan eller kommunens planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden, og som senest den 15. maj 1976 har modtaget meddelelse herom fra kommunalbestyrelsen, lade foretage gennemgang, indberetning og

brandsikring efter reglerne i kap. II. Det samme gælder, hvis bygningen er eller må forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år efter lovens ikrafttræden“.

2. Tidsfrist.

Efter loven skal ejerne af de bygninger, som kommunalbestyrelsen udpeger efter § 3 have meddelelse herom *senest den 15. maj 1976*. Allerede af denne grund er det nødvendigt, at arbejdet med udpegningen påbegyndes snarest. For at brandsikringen af disse bygninger kan gennemføres hurtigst muligt inden for de frister, der er angivet i loven, forudsættes det yderligere — selv om fristen først udløber den 15. maj 1976 — at kommunerne fremskynder udskillelsen af de omhandlede bygninger mest muligt med henblik på, at ejerne kan underrettes tidligst muligt efter lovens ikrafttræden. Meddelelse til de enkelte ejere behøver ikke at afvente kommunalbestyrelsens gennemgang af samtlige de grupper, af bygninger, der kan tænkes at falde ind under lovens § 3, men kan ske løbende i takt med gennemgangen af de enkelte bygninger. Opmærksomheden henledes på nødvendigheden af, at ejere af bygninger, der er opført før år 1900, meget hurtigt får meddelelse om udpegningen, da lovens § 2 pålægger dem at foretage gennemgang af bygningen, indberetning til kommunalbestyrelsen og derefter brandsikring inden nærmere fastsatte tidsfrister.

Bygninger, som ikke er udpeget efter § 3 senest den 15. maj 1976, skal brandsikres ifølge lovens almindelige regler herom.

3. Virkninger for kommunen af udpegning efter § 3.

Der er i lovens kap. II fastsat særlige regler om brandsikring af de bygninger, som kommunalbestyrelsen udpeger efter § 3. Disse regler indebærer, at det overlades til boligtilsynet at afgøre omfanget af brandsikring af disse bygninger. Boligtilsynet kan i særlige tilfælde meddele forbud mod fortsat benyttelse af bygninger og skal i så fald samtidig kræve disse nedrevet efter, at de er rømmet. I sådanne tilfælde påhviler det kommunalbestyrelsen at medvirke til dækning af ejerens udgifter ved nedrivningen samt at skaffe erstatningsmuligheder til beboerne.

Der er i loven særlige regler om finansiering af udgifterne til brandsikring af bygninger, der er udpeget efter § 3. Efter disse regler er der åbnet mulighed for offentlig støtte i form af dels kommunal garanti for lån til delvis dækning af udgifterne, dels rente- og afdragsfri lån.

4. Hvilke bygninger omfattes af § 3?

§ 3 omfatter beboelsesbygninger med mere end 2 etager, der

- efter en godkendt saneringsplan skal nedrives eller ombygges væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden,
- efter kommunens planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 6 år fra lovens ikrafttræden,
- er omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i boligtilsynsloven (lovbekendtgørelse nr. 362 af 3. juli 1974), hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år efter lovens ikrafttræden,
- forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i boligtilsynsloven, hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år efter lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen gælder, uanset hvornår bygningen er opført. Fritliggende en- og tofamiliehuse er dog undtaget.

Til nærmere belysning af de opstillede kriterier for, om en bygning skal udpeges efter bestemmelsen i lovens § 3, kan der peges på følgende vejledende retningslinier:

Det vil af foreliggende saneringsplaner fremgå, hvilke beboelsesbygninger der skal nedrives eller ombygges væsentligt inden 1.

marts 1982. Ved væsentlig ombygning tænkes på tilfælde, hvor ombygningen er af et sådant omfang, at den forudsætter rømning af bygningen og genhusning af beboerne.

Det fremgår af boligtilsynets materiale, for hvilke beboelsesbygninger der i medfør af § 12 i boligtilsynsloven er nedlagt forbud mod benyttelse senest 6 år efter lovens ikrafttræden, d.v.s. den 1. marts 1982. Hvis forbudet omfatter hele bygningen eller den overvejende del af denne, skal kommunalbestyrelsen udpege den. Hvis forbudet derimod kun omfatter en mindre del af bygningen, er formodningen for, at der ikke i medfør af boligtilsynsloven kunne have været nedlagt forbud mod den øvrige del af denne, og sådanne delkondemnerede bygninger skal sædvanligvis ikke udpeges, men skal brandsikres efter lovens almindelige bestemmelser. Beboelsesbygninger, der efter det foran anførte er omfattet af forbud mod benyttelse efter 1. marts 1982, skal udpeges uanset årsagen til den kondemnable tilstand, der har ført til forbudets nedlæggelse.

Omfattet af § 3 er endelig beboelsesbygninger, der som led i kommunens planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 1. marts 1982, eller som må forventes omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det inden dette tidspunkt forbydes at benytte bygningen. Udpegningen af disse bygninger vil kunne ske på grundlag af f. eks. oplysningerne i kommunens tidsfølgeplan eller kommunens og saneringsselskabernes overvejelser om den fremtidige saneringsvirksomhed samt på grundlag af det tilsyn, der i medfør af boligtilsynslovens § 3 er udøvet af boligtilsynet vedrørende ejendomme, som ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold giver grund til at befrygte, at deres tilstand ikke er sundhedsmæssigt eller brandmæssigt betryggende. For så vidt angår betingelserne for nedlæggelse af forbud, gælder også her, at en bygning ikke skal udpeges, hvis forbud efter boligtilsynslovens § 12 kun skønnes at kunne nedlægges for en mindre del af bygningen.

5. Meddelelsen til ejerne.

Kommunalbestyrelsens meddelelse til ejerne af beboelsesbygninger som nævnt i § 3 bør indeholde oplysninger om

- at den pågældende beboelsesbygning er omfattet af § 3 i lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.,
- at dette indebærer, at ejeren efter lovens § 7, stk. 1, skal lade foretage en gennemgang af bygningen for at konstatere, om den opfylder de i boligministeriets bekendtgørelse fastsatte krav til brandsikring, og derefter indsende indberetning til boligtilsynet om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene,
- at indberetningen skal sendes til boligtilsynet (adresse.....) inden 1. september 1976 på særligt skema (bør vedlægges) samt
- at ejeren ikke må påbegynde brandsikring af bygningen, før han har modtaget meddelelse fra boligtilsynet om, hvilke foranstaltninger der skal træffes i henhold til lovens § 7, stk. 2 eller 3.

Boligministeriet, den 27. februar 1976.

Helge Nielsen.

/ H. E. Rasmussen.

Cirkulære om lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

Ved lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. er det fastsat, at ejere af bygninger med mere end 2 etager, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, bortset fra fritliggende en- og tofamiliehuse, skal sørge for, at bygningerne opfylder nærmere af boligministeren fastsatte krav til brandsikring. For bygninger, der helt eller delvis benyttes til beboelse, er disse krav fastsat i boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976, hvortil der henvises. Loven og bekendtgørelsen er optrykt som bilag til cirkulæret. For de øvrige bygninger, som er omfattet af loven, vil kravene blive fastsat i en senere bekendtgørelse, jfr. pkt. 9 nedenfor.

I tilknytning til bekendtgørelsen, hvori kravene til beboelsesbygninger er fastsat, har boligministeriet ladet udarbejde en vejledning, der indeholder en beskrivelse af kravene samt nogle anvisninger på, hvordan kravene kan opfyldes. Vejledningen skal være en støtte for ejerne og deres rådgivere. Endvidere skal vejledningen være en hjælp for beboerne, der i medfør af lovens § 5 indrages i brandsikringen. Vejledningen er udsendt til samtlige kommuner, hvor den kan afhentes af interesserede. Yderligere eksemplarer kan rekvireres ved henvendelse til boligministeriet.

I dette cirkulære omtales den fremgangsmåde, hvorefter brandsikringen skal gennemføres.

Lovens krav om brandsikring omfatter i princippet alle de af loven omfattede bygninger, uanset hvornår de er opført. Der er imidlertid i loven foretaget en prioritering for at sikre, at de ældste bygninger, hvor

problemet gennemsnitligt må antages at være størst, forbedres hurtigst muligt. For beboelsesbygninger, der er opført før år 1900, er der i loven fastsat generelle frister for gennemgang, indberetning og brandsikring.

Loven stiller endvidere krav om hurtig brandsikring af en anden gruppe bygninger, nemlig de beboelsesbygninger, som kun har en begrænset levetid, fordi de må forventes nedrevet, ombygget eller kondemneret i løbet af få år. Der henvises herom nærmere til pkt. 8.

For beboelsesbygninger i øvrigt samt for bygninger, der kun benyttes til ophold, kan kommunalbestyrelsen fastsætte frister for indberetning om gennemgang af disse bygninger og for opfyldelse af kravene om brandsikring. Herom henvises til pkt. 9.

1. I henhold til lovens § 2, stk. 1, skal ejeren af en *beboelsesbygning, der er opført før år 1900*, snarest lade foretage en gennemgang af bygningen for at konstatere om bygningen opfylder de fastsatte krav til brandsikring. Han skal endvidere *inden den 1. august 1976 foretage indberetning* til kommunalbestyrelsen om gennemgangen og om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene.

Indberetningen til kommunalbestyrelsen skal foretages på et af Kommunernes Landsforening i samarbejde med boligministeriet udarbejdet indberetningsskema, der er udsendt til kommunerne, hvor ejerne kan rekvirere dem. Kommunerne kan rekvirere yderligere eksemplarer hos Kommune-tryk, Sommerstedgade 7, 1718 København V., tlf. nr. 01 22 97 25.

2. Da det kræver særlig indsigt at bedømme en bygnings brandmæssige tilstand, forudsættes det, at ejeren sikrer sig *sagkyndig bistand* til arbejdet. I indberetningsskemaet skal bl. a. oplyses, hvilken teknisk sagkyndig bistand ejeren har benyttet sig af ved gennemgangen og ved udarbejdelsen af forslag til brandsikringsforanstaltninger.

Boligministeriet afholder instruktionskurser for ca. 100 ingeniører og arkitekter i perioden 27. februar til 21. marts 1976. Instruktionskurserne afholdes for at sikre, at den fornødne sagkundskab står til rådighed. Ejerne skal imidlertid selv træffe aftale om rådgivningens omfang og honorering. Deltagerne i disse kurser vil blive optaget på lister over brandsikringskonsulenter, der skal stå til rådighed for ejerne ved gennemgangen. Listerne vil umiddelbart efter kursernes afslutning blive udsendt til samtlige kommunalbestyrelser, hvor de ejere, der ønsker at benytte denne bistand, kan få nærmere oplysninger. Ejerne kan også benytte anden sagkyndig bistand på området, idet optagelsen på de nævnte lister ikke skal betragtes som en autorisation til at udføre rådgivning vedrørende den i loven foreskrevne brandsikring.

3. I henhold til lovens § 5 skal *beboerrepræsentanter*, hvor sådanne er valgt i medfør af lejeloven, have adgang til at deltage i gennemgangen. Ejeren skal derfor give beboerrepræsentanterne besked om, hvornår gennemgangen finder sted, og beboerrepræsentanterne skal efter gennemgangen have lejlighed til at udtale sig over de påtænkte foranstaltninger. Beboerrepræsentanternes bemærkninger til ejerens forslag skal anføres på indberetningsskemaet eller på et bilag til skemaet.

Er der ikke valgt beboerrepræsentanter, skal ejeren ved meddelelse til *lejerne* eller ved opslag gøre lejerne bekendt med indberetningen til kommunalbestyrelsen, og ejeren skal give lejerne adgang til at gennemse en genpart af indberetningen.

4. *Kommunernes medvirken*. Med den ovenfor beskrevne fremgangsmåde med medvirken af sagkyndig bistand og beboere har det været hensigten at give mulighed for at begrænse den kommunale administration ved lovens gennemførelse mest muligt. Det

er således ikke forudsat, at der i kommunerne skal foretages en detaljeret gennemgang af samtlige indberetninger for at konstatere, om de foreslåede foranstaltninger opfylder kravene til brandsikring.

For ikke at forsinke gennemførelsen af brandsikringen er det endvidere i lovens § 16 fastsat, at brandsikringsforanstaltningerne er fritaget for byggesagsbehandling efter byggelovgivning. Kommunalbestyrelsen kan dog bestemme — enten generelt eller for enkelte bygninger — at byggesagsbehandling skal finde sted. Hvor det f. eks. er nødvendigt at foretage større ombygninger med indgreb i bygningens bærende dele, vil kommunalbestyrelsen på grundlag af indberetningsskemaet have baggrund for at forlange byggesagsbehandling.

I henhold til bekendtgørelsens § 10 skal ejeren af en bygning, som er *fredet i medfør af lovgivningen om bygningsfredning*, i indberetningsskemaet gøre opmærksom herpå. Forslaget til brandsikring skal af kommunalbestyrelsen indsendes til Fredningsstyrelsen til forelæggelse for Det særlige Bygningssyn. Arbejderne må først igangsættes, når kommunalbestyrelsen efter modtagelsen af Fredningsstyrelsens udtalelse har godkendt forslaget.

Opmærksomheden henledes endvidere på de bygninger, som er omfattet af en *bevaringsplan* i henhold til byggelovens § 43, eller som på anden måde er klassificerede som bevaringsværdige. Der vil i disse tilfælde kunne være behov for at forlange byggesagsbehandling med henblik på at varetage de interesser, som er knyttet til bevaringsværdige bygninger.

Kommunalbestyrelsens behandling af indberetningsskemaerne kan herefter sammenfattes således:

- Foretage fornøden registrering til kontrol med ordningens gennemførelse.
- Undersøge om gennemgangen er foretaget med sagkyndig bistand.
- Undersøge om beboerrepræsentanternes bemærkninger giver anledning til pålæg om ændring eller supplerings af ejerens forslag.
- Undersøge om forslaget til brandsikring skal forelægges for Fredningsstyrelsen.
- Vurdere om de foreliggende oplysninger umiddelbart foranlediger til at forlange byggesagsbehandling.

Herudover bør kommunalbestyrelsen foretage stikprøvekontrol af, om de foreslåede foranstaltninger er tilstrækkelige til at opfylde kravene.

Som nævnt er det i lovens § 2, stk. 1, fastsat, at indberetningsskemaet skal være indsendt senest 1. august 1976. Efter udløbet af fristen bør kommunalbestyrelsen undersøge, om der er afgivet indberetning for samtlige de af § 2 omfattede bygninger, altså beboelsesbygninger opført før 1900. Overfor ejere, der ikke har opfyldt deres pligter, skal kommunalbestyrelsen med hjemmel i lovens § 15 udstede påbud om at foretage gennemgang og indberetning.

Hvis der er tvivl, om en bygning er opført før eller efter år 1900, kan det undersøges, om ejendommen i sin tid var omfattet af lejevurderingen. Ifølge lov nr. 192 af 3. juni 1966 om lejevurdering, jfr. boligministeriets cirkulære af 4. juli 1966, var lejligheder i ejendomme fra før 1900 fritaget for lejevurdering.

5. Dispensation. I visse tilfælde vil det vise sig nødvendigt eller hensigtsmæssigt at foretage brandsikring på anden måde end foreskrevet i bekendtgørelsen. Kommunalbestyrelsen har i lovens § 6 hjemmel til at dispensere fra de fastsatte krav, såfremt ejeren fremsætter et alternativt forslag, der sikrer beboerne lige så forsvarlige redningsmuligheder.

Spørgsmålet om at gennemføre brandsikringen på anden måde end foreskrevet i bekendtgørelsen kan også rejses af Det særlige Bygningssyn i forbindelse med fredede bygninger eller af kommunalbestyrelsen selv, f. eks. ved bygninger, der er omfattet af en bevaringsplan.

6. I henhold til lovens § 2, stk. 2, påhviler det ejeren at sørge for, at *kravene er opfyldt inden 1. april 1977*. Det er ikke i loven forudsat, at kommunen skal foretage kontrol af, om fristen overholdes, men der kan være anledning til at gribe ind med udstedelse af påbud m. v., jfr. lovens § 15, såfremt kommunen gennem stikprøvekontrol eller henvendelse fra beboere bliver opmærksom på, at arbejderne ikke er udført.

7. Fristforlængelse. Det vil formentlig i nogle tilfælde vise sig at være umuligt at

udføre brandsikringsforanstaltningerne inden for den angivne frist f. eks. på grund af vanskeligheder ved at skaffe særlige materialer. I så fald skal ejeren i henhold til lovens § 2, stk. 3, indsende en begrundet indberetning herom til kommunalbestyrelsen, der herefter træffer beslutning, om der er grundlag for at forlænge fristen. Indberetning om fristforlængelse skal indsendes, såfremt blot en del af kravene ikke kan opfyldes inden for fristen. Ejeren er pligtig at udføre så stor en del af arbejderne, som det er muligt inden fristens udløb.

Ejeren skal i henhold til lovens § 6, stk. 2, underrette beboerrepræsentanterne eller lejerne om såvel fristforlængelse som dispensationer fra kravene.

8. Brandsikring af beboelsesbygninger med begrænset levetid. Loven indeholder særlige regler om hurtig brandsikring af beboelsesbygninger med begrænset levetid. Det drejer sig om beboelsesbygninger, der — *uanset opførelsetidspunktet* — skal nedrives eller ombygges væsentligt inden den 1. marts 1982, eller som er eller må forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det forbydes at benytte bygningen efter denne dato. Kommunalbestyrelsen skal inden den *15. maj 1976* give ejerne af disse bygninger meddelelse om, at deres ejendom er omfattet af disse regler. Der henvises herom til boligministeriets cirkulæreskrivelse af 27. februar 1976.

Ejerne skal lade foretage gennemgang af disse bygninger efter de samme regler, som er fastsat ovenfor under pkt. 1-3 for bygninger, der er opført før år 1900.

Indberetning om gennemgang skal *inden den 1. september 1976* indsendes til *boligtilsynet* på det skema, der udsendes til ejerne i forbindelse med kommunalbestyrelsens udpegning af bygningen. Boligtilsynet vil senere give ejerne meddelelse om, hvilke foranstaltninger der skal træffes for at brandsikre bygningen, og ejerne må derfor ikke påbegynde brandsikringen, før de har modtaget denne meddelelse fra boligtilsynet. Boligtilsynets meddelelse skal foreligge inden 3 måneder efter, at boligtilsynet har modtaget ejerens indberetning. Boligtilsynet fastsætter samtidig en frist for udførelsen af brandsikringen.

9. Det er som nævnt kun for beboelsesbygninger, der enten er opført før år 1900, eller som forventes saneret eller kondemneret m. v. inden den 1. marts 1982, at ejerens pligt til brandsikring er lagt fast i den ovenfor beskrevne procedure med bestemte frister for gennemførelsen. Kommunalbestyrelsen har imidlertid i lovens § 4 hjemmel til at beslutte, at de *øvrige bygninger*, der er omfattet af lovens § 1, også skal inddrages under den ovenfor beskrevne procedure. Beslutningen kan omfatte enkelte bygninger, bygninger inden for et afgrænset område som f. eks. en karré, eller bygninger der er opført inden for en bestemt tidsperiode. Samtidig med beslutningen skal der træffes bestemmelse om frister for gennemgang, indberetning og brandsikring.

Sådanne beslutninger bør træffes, så snart det i den enkelte kommune vurderes, at der er tilstrækkelig kapacitet til at iværksætte brandsikring af disse bygninger. Der kan også være anledning til at træffe beslutning over for enkelte bygninger, såfremt disse skønnes at være særligt brandfarlige.

Ved kommunalbestyrelsens afgrænsning af de bygningskategorier, der inddrages under den systematiske gennemgang, kan der ses bort fra beboelsesbygninger, der er opført på grundlag af bygningslovgivningen fra 1960 og senere (i Københavns kommune byggeloven af 1939), idet sådanne bygninger normalt vil opfylde kravene til brandsikring. Den omstændighed, at sådanne bygninger holdes udenfor den systematiske gennemgang, fritager ikke ejerne for at foretage brandsikring, hvor kravene undtagelsesvis ikke er opfyldt. Kommunalbestyrel-

sen bør, hvor den bliver opmærksom på sådanne tilfælde, give ejeren pålæg om at foretage nødvendig brandsikring.

Der er endnu ikke fastsat krav til brandsikring af bygninger, der ikke benyttes til beboelse. Der bør derfor ikke fastsættes frister for disse bygninger, før en bekendtgørelse med sådanne krav foreligger.

10. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter lovens § 4, jfr. ovenfor under pkt. 8, eller efter lovens § 16 (byggesagsbehandling) skal enten *bekendtgøres* på den måde, der er sædvanlig i kommunen, eller, såfremt beslutningen kun angår enkelte bygninger, ved skriftlig henvendelse til ejerne.

11. Kommunalbestyrelsens beslutninger i medfør af loven kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed.

12. Som nævnt gælder loven ikke for *fritliggende* en- og tofamiliehuse, selv om de har mere end 2 etager.

Ved bekendtgørelsens § 12, stk. 2, undtages endvidere lokaler, som brandsikres i medfør af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 252 af 21. maj 1974 om brandvænsforanstaltninger i ældre hoteller m. v. Justitsministeriets bekendtgørelse omfatter hoteller, kollegier, pensionater, kroer, klublejligheder, kostskoler, plejehjem, sygehjem, hvilehjem eller institutioner og virksomheder med lignende formål. Bygninger, som indrettes med indtil 5 soverum eller indtil 10 sovepladser, er ikke omfattet af justitsministeriets bekendtgørelse.

Boligministeriet, den 10. marts 1976.

Helge Nielsen.

/ Johs. Bløcher.

Som bilag til cirkulæret er udsendt lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. og bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. som udelades her.

12 02 052

Vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.

(Til samtlige kommunalbestyrelser m. v.).

I tilknytning til lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger og boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 udsendte boligministeriet en vejledning (den røde vejledning), der gjorde rede for kravene til brandsikring og gav nogle anvisninger på udførelsen af brandsikringen.

Siden har der vist sig et behov for yderligere vejledning for bl. a. at afklare tvivlsprogs spørgsmål vedrørende kravenes indhold. Endvidere er der fremkommet nye metoder til udbedring af træfyldningsdøre på en sådan måde, at de tilfredsstiller kravet til døre, der skal svare til BD-entredør 30.

De følgende afsnit i vejledningen knytter sig til de enkelte paragraffer i ovennævnte bekendtgørelse af 27. februar 1976, således som den er ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og senest ved bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977, der lemper kravene til ikke-fritliggende en- og lemperehuse.

Der er endvidere henvist til afsnit i „den røde vejledning“.

Ad § 2, stk. 1, redningsåbninger.

I den røde vejledning er angivet, at størrelsen på sidehængte redningsåbninger bør være mindst 45 × 90 cm. Ved gennemgang af et større antal bygninger har det vist sig, at en del vinduer efter tidligere gængse standardmål kun er 40 til 43 cm brede. Efter boligministeriets opfattelse vil en bredde på minimum 40 cm kunne accepteres for lejligheder, hvor gulvet højst ligger 10 m over terræn, samt for andre lejligheder, hvor der i øvrigt skønnes at være gode redningsmuligheder, f. eks. hvor brandvæsenets drejestiger kan bringes i anvendelse.

Udover de i vejledningen nævnte mål på 55 × 90 cm for vippevinduer kan andre mål for vippevinduer accepteres, når højde + bredde ikke er mindre end 145 cm, og når ingen af siderne er mindre end 55 cm.

Tophængte redningsåbninger skal være forsynet med beslag, der kan fastholde vinduet i åben stilling.

I erhvervslokaler i beboelsesbygninger skal der normalt forefindes redningsåbninger svarende til bestemmelserne for lejligheder.

Ad § 2, stk. 3 og vejledningens side 9 „Brandvægge (BS 60)“.

Under og efter den anden verdenskrig er der i mange kældre — efter krav fra civilforsvaret — brudt åbninger i brandvægge. Disse åbninger skal efter civilforsvarets bestemmelser være lukkede med halvtens udmuring. Mange af udmuringerne er imidlertid ulovligt blevet fjernet i tidens løb, og hvor dette er sket, skal åbningerne lukkes igen med en halvtensmur uden forbandt med de tilstødende mure, jfr. indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 139 af 16. april 1962 om murgennembrydninger.

Andre åbninger i brandvægge og tilsvarende adskillende konstruktioner skal lukkes med en konstruktion svarende til væggen m. m., dog mindst svarende til BS-bygningsdel 60.

Ad § 3, stk. 2.

Principielt skal der være adgang fra gade til en ejendoms ubebyggede areal. Foregår adgangen gennem port eller gennemgang, skal denne som flugtvej have gulv mod kæl-

Ad § 3, stk. 4.

Skabsrum med el-målere under trappe- løb kan bibeholdes under forudsætning af, at alle afgrænsende vægge, trappeløb m. v. udføres mindst som BD-bygningsdel 60 med klasse I beklædning. Døren til skabsrummet skal svare til BD-døre 30 og være aflåselig.

Ad § 5, døre.

Boligministeriet har i samarbejde med Praktiserende Arkitekters Råd og Det særlige Bygningssyn ladet foretage et antal brandprøvninger af brandmæssigt forbedrede træfyldningsdøre. De afprøvede dørkonstruktioner kan indgå som et supplement til det på side 15 i den røde vejledning angivne eksempel på sikring af døre, der skal svare til BD-entredøre 30 eller BD-døre 30.

Som resultat af disse prøvninger er der på 5 skitser (bilag) beskrevet eksempler på, hvorledes nogle typiske træfyldningsdøre kan sikres, så de efter boligministeriets skøn kan anvendes, hvor døre skal svare til BD-entredøre 30 eller BD-døre 30.

De 5 skitser omfatter:

- 1 eksempel på tosidig beklædning af døren med tyndere plader end angivet i den røde vejledning.
- 3 eksempler på ensidig beklædning af døren, samt
- 1 eksempel på sikring af en fyldingsdør med glasparti, således at glaspartiet kan bevares.

For alle de beskrevne eksempler gælder det, at dørene skal være selvlukkende; endvidere skal dørene slutte tæt i karm, og fugen mellem karm og mur skal være stoppet tæt, alt som nærmere beskrevet på side 15 i den røde vejledning.

I eksisterende trappedøre, der ændres svarende til BD-entredøre 30, kan eksisterende brevindkast bibeholdes, såfremt de er udført af ubrændbart materiale.

Døre med glasfyldinger, hvor glasset udskiftes med 9 mm krydsfiner eller spånplade eller 5 mm asbestcellulosecementplade, kan anerkendes som tætsluttende døre, naturligvis forudsat at de øvrige krav til sådanne døre er opfyldt.

Hvor der ikke er krav om døre svarende til BD-entredør 30, er det ikke nødvendigt

med stopning mellem karm og væg, såfremt dørindfatningerne slutter tæt til karm og væg.

Hvor der er flere døre til et lejemaal fra samme trappe, skal samtlige døre opfylde kravene til trappedøre.

Hvor døre fra lejlighed til trapperum er blændet, kan det accepteres, at de blændede døre udføres i samme kvalitet som de gående døre, såfremt der kun er max. 4 døre pr. repos incl. de blændede døre.

Eksisterende jernbeklædte 35 mm massive trædøre, der tidligere er godkendt til fyrrum og lign., kan normalt anerkendes svarende til BD-dør 30, hvis de er selvlukkende.

Eksisterende mellemdøre med en åbning på indtil 100 cm² fornedet, svarende til gasreglementets bestemmelser, kan anerkendes som tætsluttende døre, når de er uden glaspartier og i øvrigt opfylder kravene til sådanne døre.

Ifølge bekendtgørelsens § 5, stk. 1, kan kravene til entredøre i totrapperhuse lempes, når der i de enkelte lejligheder finder en eller flere tætsluttende „mellemdøre“ mellem de to trappedøre. Der har overfor boligministeriet været rejst spørgsmål om at erstatte kravet om tætsluttende mellemdøre med nogle andre supplerende redningsmuligheder. Man har imidlertid ment at måtte fastholde bekendtgørelsens bestemmelser herom. Findes mellemdørene ikke, må trappedørene således forstærkes, svarende til BD-entredør 30 som foran angivet.

Ad § 6. Erhvervslokaler.

En bygning med blandet beboelse og erhverv betragtes som en beboelsesbygning i relation til bekendtgørelsen af 27. februar 1976, hvis der blot er én bolig i bygningen.

Det gælder dog ikke bygninger, der er opført til erhverv, og hvori der af hensyn til virksomhedens drift er indrettet f. eks. en portnerbolig.

Når kælderetagen indeholder både pulterumsfunktion og erhverv, skal disse adskilles med BS-konstruktion 60, hvis erhvervet har adgang til den trappe, som ikke har forbindelse med den øvrige del af kælderen. I denne adskillelse må der kun forekomme BS-dør 60. Dør fra trappe til erhverv skal i øvrigt udføres efter bestemmelserne i bekendtgørelsens § 6.

Ad § 12.

Bekendtgørelsens § 12 er ændret og indeholder en lempelse for ikke-fritliggende en- og tofamiliehuse.

Enfamiliehuse fritages fra kravene i bekendtgørelsens §§ 3 og 5, dvs. kravene til trapperum og døre, når der i stedet er mindst et redningsvindue mod gaden i hver etage, og der foretages en adskillelse af kælderen mod trappen med en konstruktion mindst svarende til BD-bygningsdel 60 og med dør mindst svarende til BD-dør 30.

For tofamiliehuses vedkommende gælder de samme lempelser, men der kræves tillige, at der fra trapperummet til lejlighederne, herunder enkeltværelser, er en tætsluttende trædør.

Endvidere kræves for tofamiliehuses vedkommende, at værelser, hvorfra der kun er adgang til det ovenfor nævnte redningsvindue mod gaden gennem trapperummet, skal være forsynet med et redningsvindue.

De nævnte lempelser forudsætter, at disse huse i øvrigt er lovligt indrettede.

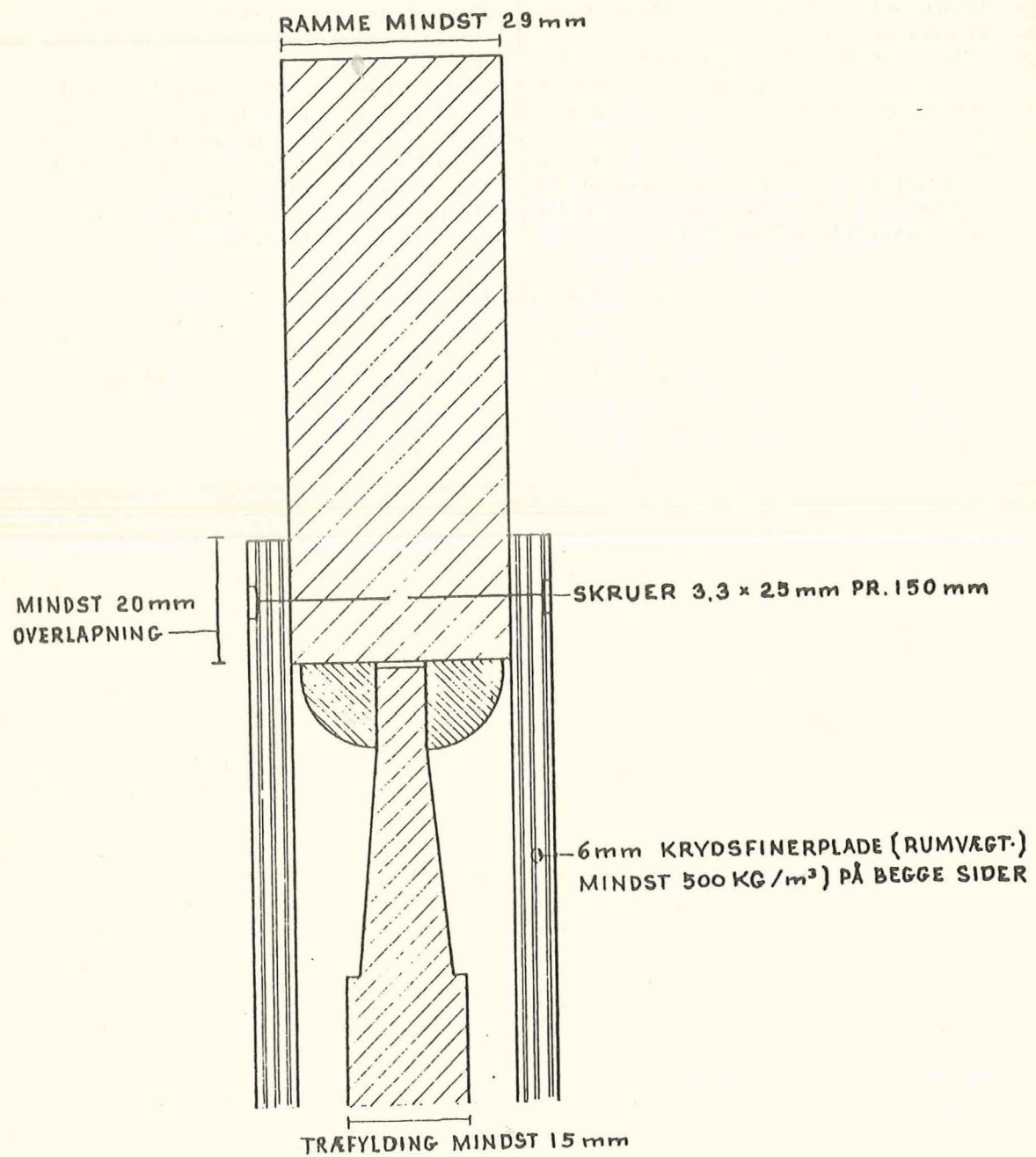
Boligministeriet, den 15. marts 1977.

P. M. V.

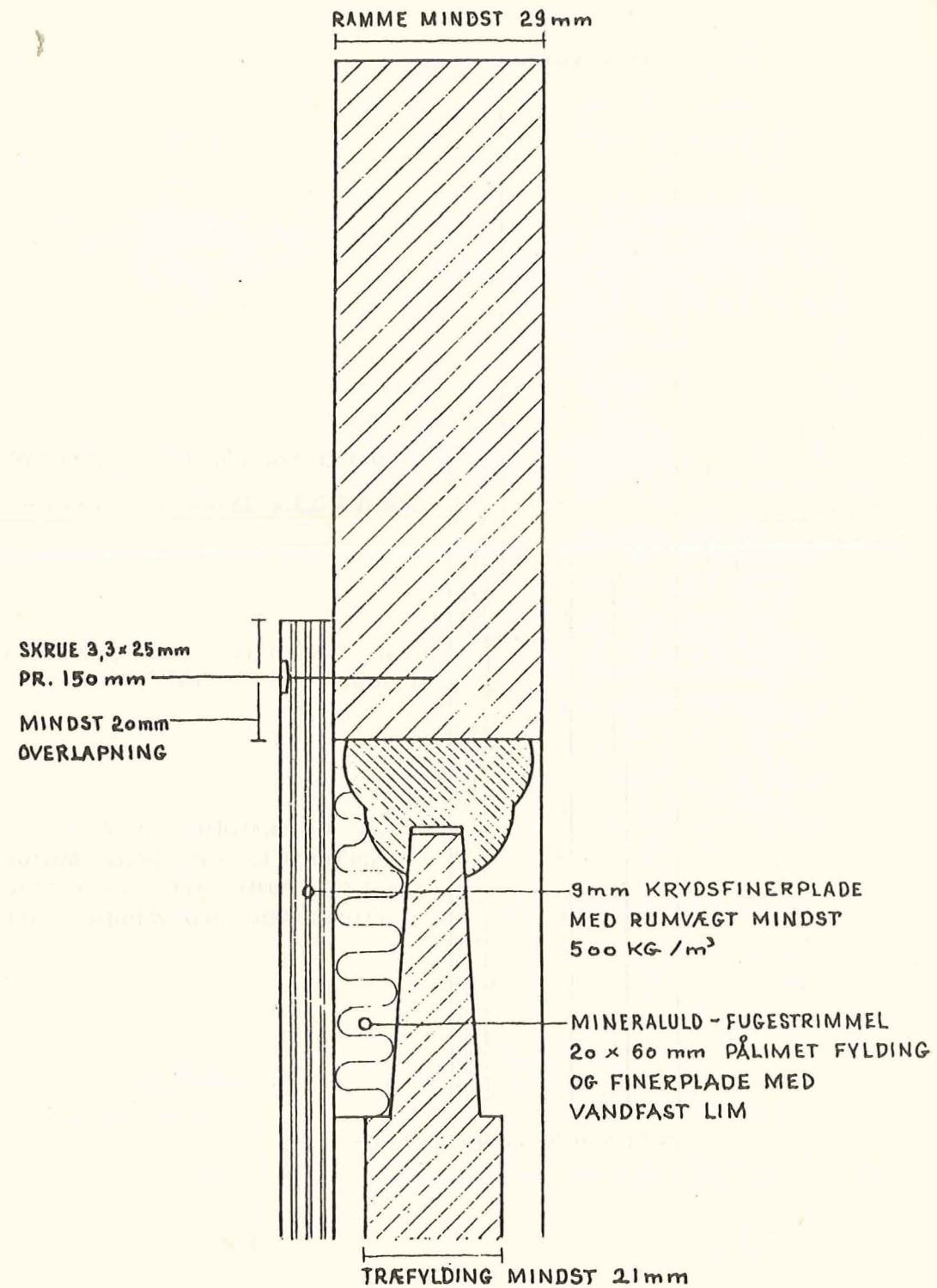
Henning Strøm.

/ Johs. Bløcher.

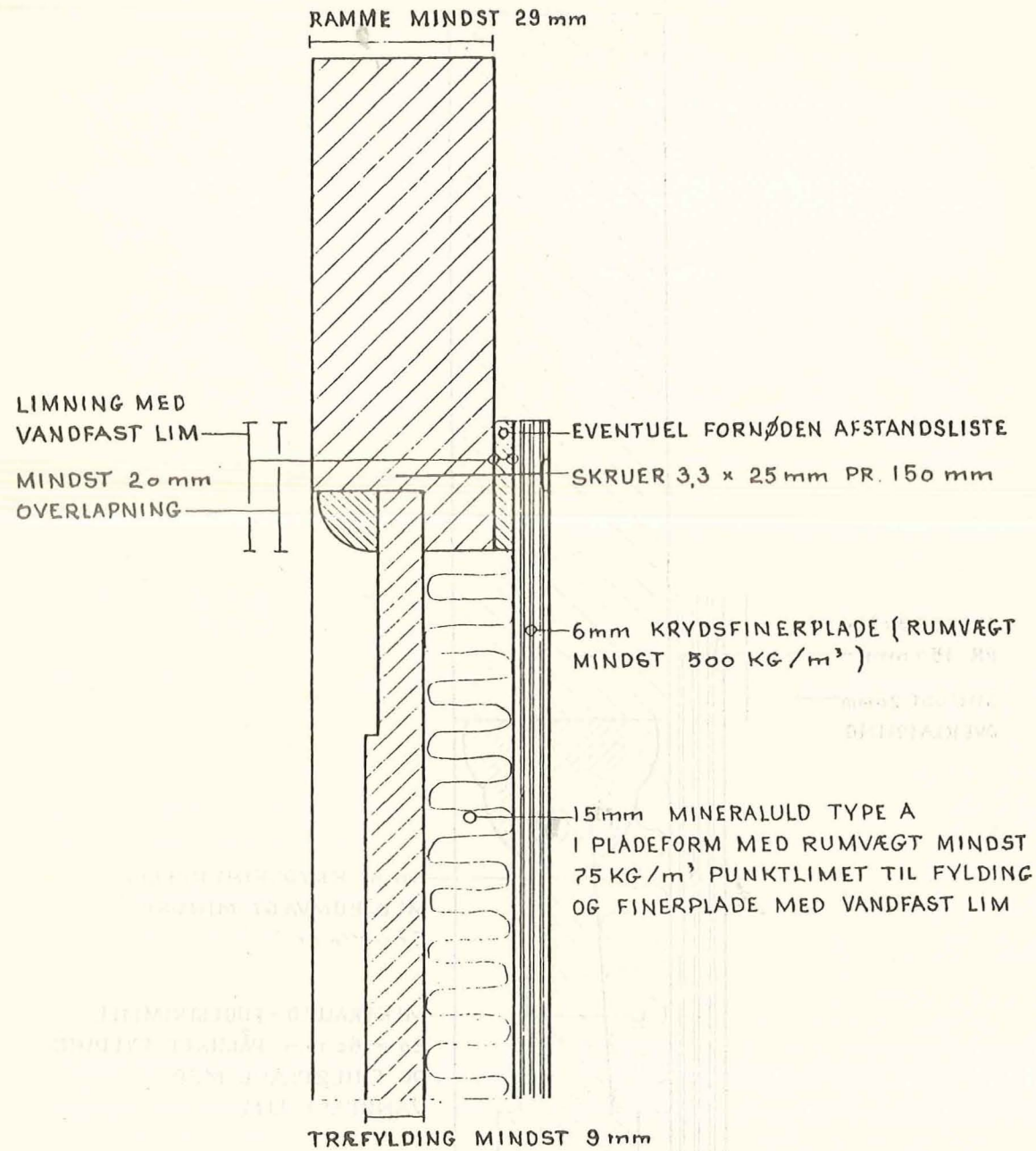
Træfyldingsdør, type 1.



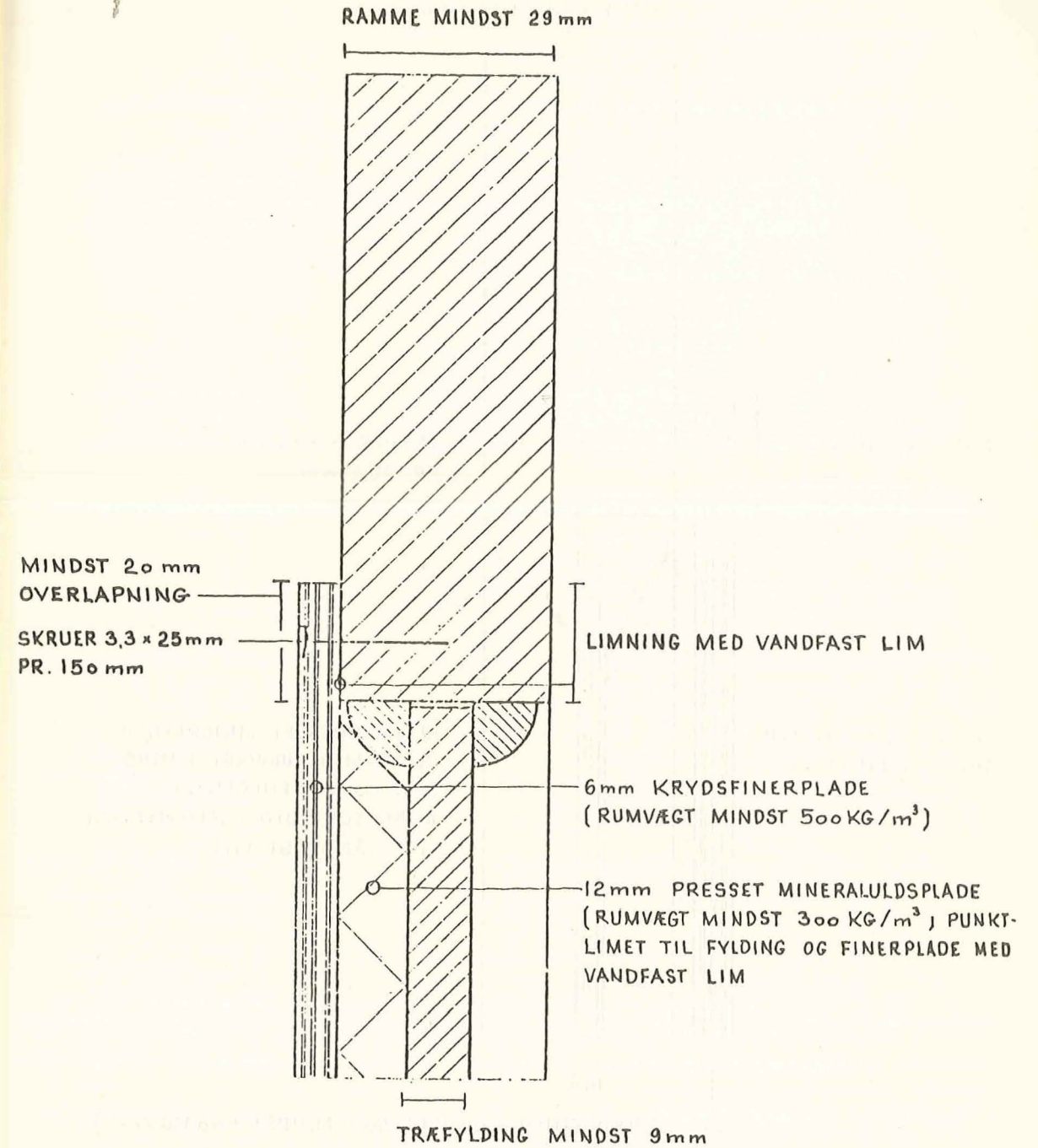
Træfyldingsdør, type 2.



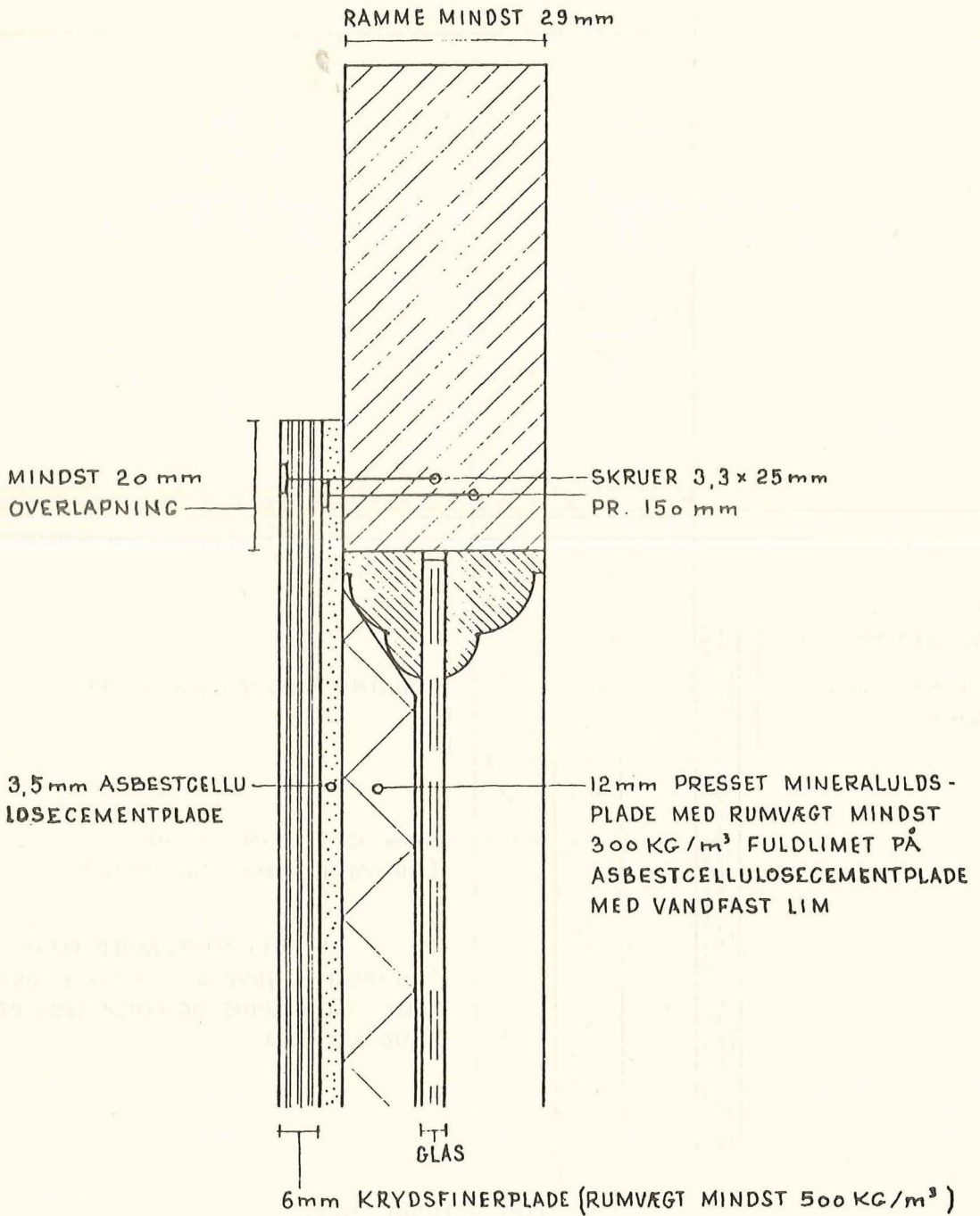
Træfyldingsdør, type 3.



Træfyldingsdør, type 4.



Træfyldingsdør med glasparti, type 5.



Cirkulære om ændringer i lovgivningen vedrørende brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

Indledning.

Lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. (brandsikringsloven) er senere ændret ved 2 love:

lov nr. 617 af 17. december 1976 (boligtilsynets beslutninger),

lov nr. 182 af 9. maj 1977 (fristforlængelse, finansiering m.v.) og er nu optrykt som boligministeriets lov bekendtgørelse af 26. maj 1977.

Ændringerne går i hovedtræk ud på, at de oprindelige tidsfrister for boligtilsynets beslutninger om brandsikring samt tidsfristerne for udførelse af brandsikringsarbejder er blevet udskudt. Der er samtidig skabt gunstigere muligheder for, at grundejerne kan få finansieret de udgifter, der medgår til brandsikringen.

Den seneste ændring af brandsikringsloven skal ses i sammenhæng med de samtidig ved lov nr. 183 af 9. maj 1977 og lov nr. 181 af 9. maj 1977 gennemførte ændringer i henholdsvis realkreditloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der ligeledes er af betydning for finansieringen af brandsikringsudgifter.

De tekniske krav til brandsikring, indeholdt i boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., er senere ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977. Vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger er udsendt med boligministeriets skrivelse af 15. marts 1977.

Reglerne om genhusning i den ældre almennyttige boligmasse er midlertidig udvidet ved boligministeriets bekendtgørelse nr. 175 af 29. april 1977 om ændring af bekendtgørelse nr. 157 af 25. april 1975 om almennyttig boligvirksomhed.

Dette cirkulære indeholder en gennemgang af de gennemførte ændringer, herunder en samlet redegørelse for de finansieringsregler, der nu gælder på brandsikringsområdet.

Cirkulæret erstatter afsnit II og III i boligministeriets cirkulære af 5. maj 1976 (Cirkulære om brandsikring af beboelsesbygninger med begrænset levetid. Finansiering af brandsikringsudgifter m. m.).

Boligministeriets cirkulære af 10. marts 1976 om lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. opretholdes med de ændringer, der følger af det under afsnit I omhandlede om ændringer af tidsfrister.

Cirkulæret er inddelt i følgende afsnit:

Afsnit I: Tidsfrister.

Afsnit II: Finansiering af brandsikringsarbejder.

Afsnit III: Genhusning.

Afsnit IV: Tekniske krav.

Som bilag til cirkulæret er optaget:

Bilag 1. Bekendtgørelse af 26. maj 1977 af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

Bilag 2. Bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., som ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977.

Bilag 3. Vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger dateret den 15. marts 1977.

Bilag 4. Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om almennyttig boligvirksomhed af 29. april 1977 (midtidig udvidelse af visse almennyttige boligselskabers genhusningsforpligtelse m.v.).

Afsnit I.

Tidsfrister.

1. Kravet om brandsikring omfatter efter loven i princippet alle bygninger på mere end 2 etager til beboelse eller ophold for mennesker, uanset hvornår de er opført. Der er imidlertid — på grund af omfanget af de brandsikringsarbejder, der skal udføres — foretaget en prioritering af brandsikringsindsatsen for at sikre, at de ældste bygninger, hvor problemerne i almindelighed må antages at være størst og mest presserende, forbedres særlig hurtigt.

Kravet om udførelse af brandsikringsarbejder skal således inden for en kort frist være opfyldt, dels i beboelsesbygninger der er opført før år 1900, dels i bygninger der må forventes at have en begrænset levetid.

Ved de ændringer af brandsikringsloven, der er gennemført ved lov nr. 617 af 17. december 1976 og lov nr. 182 af 9. maj 1977 er lovens oprindelige frister for udførelse og beslutninger omkring brandsikring i den ældre og dårligere boligbebyggelse blevet forlænget (se nedenfor under pkt. 2 og 3). Samtidig er der gennemført en midlertidig begrænsning i kommunalbestyrelsernes adgang til at fastsætte krav om gennemførelse af brandsikringsarbejder i bebyggelse, som er opført efter år 1900 (se nedenfor under pkt. 4).

Beboelsesbygninger med begrænset levetid. (Lovens § 3).

2. Ifølge brandsikringslovens § 7 skal ejeren af en beboelsesbygning, som af kommunalbestyrelsen er udpeget i medfør af lovens § 3, inden den 1. september 1976 have indsendt en indberetning til det stedlige boligtilsyn om sin gennemgang af bygningen og om de nødvendige brandsikringsforanstaltninger. Det drejer sig her om bygninger, der uanset opførelsetidspunktet enten må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt inden 1. marts 1982 som led i en sanering eller inden samme tidspunkt er eller må forventes forbudt til benyttelse eller ophold for mennesker.

Efter loven skulle boligtilsynet oprindelig inden 3 måneder efter, at indberetningen var modtaget, træffe afgørelse om, hvilke foranstaltninger der skulle iværksættes med henblik på brandsikring af den enkelte bygning. Denne frist blev ved lov nr. 617 af 17. december 1976 forlænget generelt, således at boligtilsynets beslutning nu i alle tilfælde — uanset hvornår indberetning rent faktisk har fundet sted — skal være truffet inden 1. juni 1977.

Beboelsesbygninger der er opført før år 1900. (Lovens § 2).

3. For beboelsesbygninger, der er opført før år 1900, gjaldt oprindelig ifølge brandsikringslovens § 2, at ejeren skulle sørge for, at kravene var opfyldt inden 1. april 1977.

Denne frist er ved lov nr. 182 af 9. maj 1977 blevet forlænget med 1 år, således at kravene nu først skal være fuldt opfyldt inden den 1. april 1978.

Under folketingets behandling af forslaget om forlængelse af færdiggørelsesfristerne for brandsikringsarbejder i disse bygninger fremhævedes stærkt nødvendigheden af, at der nu straks tages fat med at få udført de manglende arbejder. Herfor taler først og fremmest hensynet til beboerne i disse bygninger, som har krav på, at der hurtigst muligt skabes betryggende forhold i brandmæssig henseende. Hertil kommer også som noget meget væsentligt, at det må være i alles interesse, at forlængelsen af fristen ikke blot fører til en almindelig udskydelse af initiativerne. Hvis mange grundejere venter til sidste øjeblik med at iværksætte brandsik-

ringsarbejderne, kan der let lokalt opstå kapacitetsproblemer navnlig med hensyn til leverance af nødvendige materialer, men også med hensyn til at skaffe den fornødne arbejdskraft.

For at undgå at brandsikringsarbejderne skal hobe sig op i de sidste måneder før fristens udløb, har boligministeriet iværksat en informations- og annoncevirksomhed over for grundejerne med henblik på at skabe baggrund for en løbende gennemførelse af brandsikringsforanstaltninger.

For at sikre størst mulig effekt af denne informationskampagne bør kommunalbestyrelserne følge denne virksomhed op på lokalt plan, f. eks. ved annoncering, ved afholdelse af pressemøder, ved løbende stikprøvevis undersøgelser af, om de pågældende arbejder er påbegyndt eller lignende. Det bør i denne forbindelse understreges over for ejerne af de pågældende bygninger, at en overskridelse af færdiggørelsesfristen vil kunne straffes med bøde eller hæfte efter brandsikringslovens § 20, stk. 1.

Andre bygninger.

(Lovens § 4).

4. Det er som nævnt kun for beboelsesbygninger, der enten er opført før år 1900, eller som er særlig udpeget af kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 3, at ejerens pligt til brandsikring er lagt fast i en særlig procedure med bestemte frister for gennemførelsen. Efter lovens § 4 kan kommunalbestyrelsen imidlertid beslutte, at der også for andre bygninger, der er omfattet af lovens § 1, skal gælde særlige frister for indberetning om gennemgang og for opfyldelse af kravene, jfr. pkt. 9 i boligministeriets cirkulære af 10. marts 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

Ved den ændring af brandsikringsloven, der blev gennemført ved lov nr. 182 af 9. maj 1977, er der imidlertid sket en begrænsning i kommunalbestyrelsens adgang til selvstændigt at træffe sådanne beslutninger. Lovændringen går ud på, at den enkelte kommunalbestyrelse i perioden frem til 1. april 1979 ikke uden boligministerens godkendelse kan træffe beslutning om at udvide kravene i lovens § 2 vedrørende gennemgang, indberetning og udførelse af brandsikring til også at gælde for andre bygninger end be-

boelsesbygninger, som er opført før år 1900.

Denne begrænsning i den tidsmæssige iværksættelse af brandsikringsarbejder i nyere bygninger har forud for lovforslagets fremsættelse været forhandlet med repræsentanter for kommunerne, Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation.

Baggrunden for begrænsningen er, at gennemførelsen af brandsikringsarbejder i den ældste og dårligste boligmasse under alle omstændigheder må påregnes at kræve en så betydelig økonomisk indsats, at de nyere ejendommers brandsikring bør udskydes noget, således at brandsikringsinvesteringen kan blive udstrakt over en længere periode.

Denne udskydelse af brandsikringsinitiativerne i ejendomme fra efter år 1900 skal ses i sammenhæng med de ændringer på det finansieringsmæssige område, der er sket ved de samtidig gennemførte ændringer af realkreditloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ved disse ændringer, der nærmere er omtalt i afsnit II, er der bl. a. skabt grundlag for en øget udlånsindsats til lav rente fra Grundejernes Investeringsfond til finansiering af brandsikringsudgifter. Efter de ændrede regler forudsættes Grundejernes Investeringsfond over en 3-årig periode at frigøre og udlåne ca. 450 mio. kr. til brandsikring, hvoraf ca. 300 mio. kr. forlods reserveres til finansiering af brandsikringsudgifter i ejendomme fra før år 1900.

Det er væsentligt for denne udlånsvirksomhed fra investeringsfonden, at der tidsmæssigt finder en udskydelse sted af brandsikringen i de nyere ejendomme. Herved vil ejerne af disse bygninger også bedre kunne afpasse deres forbrug af vedligeholdelses- og opretningsmidler efter den kommende brandsikringsinvestering.

Lovændringen indebærer, at enhver kommunal beslutning, der træffes før 1. april 1979, skal godkendes af boligministeren. Dette gælder altså også beslutninger, der går ud på, at brandsikringsproceduren først skal iværksættes efter 1. april 1979.

I denne forbindelse skal man henlede kommunalbestyrelsernes opmærksomhed på, at beslutninger efter lovens § 4 om udvidelse af kravene i lovens § 2 må forudsætte, at der samtidig træffes bestemmelse om frister for gennemgang, indberetning og brandsikring.

Ved administrationen af den midlertidige godkendelsesordning vil boligministeriet tilstræbe, at de enkelte kommuners beslutninger kan indpasses i og koordineres med den samlede indsats på brandsikringsområdet samtidig med, at lokale forudsætninger omkring beskæftigelse, levering af materialer m.v. kan indgå i overvejelserne om godkendelse. Godkendelse vil dog altid kunne forventes meddelt for enkelte bygninger eller for bygninger inden for et afgrænset område, hvor en tidsmæssig fremrykning af brandsikringsindsatsen skønnes nødvendig. Lovændringen berører ikke den enkelte ejers mulighed for selv at bestemme tidspunktet for iværksættelse af brandsikringsarbejder til opfyldelse af den generelle pligt i lovens § 1.

Beslutninger, der efter lovens § 4 er truffet af kommunalbestyrelsen forud for ændringslovens ikrafttræden den 13. maj 1977, bevarer i princippet deres gyldighed.

Ud fra de ovenfor refererede hensyn bag lovændringen henstilles imidlertid til kommunalbestyrelserne at overveje at omgøre eller ophæve tidligere truffede beslutninger, for så vidt disse går ud på, at brandsikringsarbejderne skal være endelig udført inden 1. april 1979. Det samme gælder, hvor en overholdelse af de ved beslutningerne fastsatte tidsfrister gør det nødvendigt, at brandsikringsarbejderne i almindelighed påbegyndes inden denne dato.

Kommunalbestyrelsernes beslutninger om ophævelse eller forlængelse af tidligere fastsatte frister for gennemgang, indberetning og udførelse kan ske uden forelæggelse for boligministeriet.

Afsnit II.

Finansiering af brandsikringsudgifter.

5. Som omtalt i indledningen til cirkulæret blev der den 9. maj 1977 gennemført en række ændringer i lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., lov om realkreditinstitutter og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der set i sammenhæng giver gunstigere muligheder for finansiering af udgifterne til brandsikring. Ændringerne tager sigte på at skabe sikkerhed for grundejernes finansiering af udgifterne til brandsikring og samtidig at sikre

en finansiering, der begrænser de hermed forbundne lejeforhøjelser.

Baggrunden for disse lovgivningsinitiativer har været, at en opgørelse over finansieringsbehovet på grundlag af allerede projekterede og udførte brandsikringsarbejder havde vist, at de gennemsnitlige brandsikringsudgifter pr. lejlighed — i hvert fald for de ejendomme der skal brandsikres i første omgang — ligger væsentligt over udgiftsniveauet i det erfaringsmateriale, man havde til rådighed i sin tid ved udarbejdelsen af brandsikringsloven.

Gennemførelsen af lovændringerne på det finansielle område går i hovedtræk ud på følgende:

- Ved en midlertidig ændring af realkreditloven udvides adgangen til at optage realkreditlån til finansiering af brandsikringsudgifter.
- Ved en række ændringer i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der bl. a. vedrører Grundejernes Investeringsfonds udlånsformål og -vilkår, anbringelse af midler samt afvikling af bundne beløb, skabes der grundlag for en øget udlånsindsats fra fonden til finansiering af brandsikringsudgifter. Det forudsættes herved, at Grundejernes Investeringsfond over en 3-årig periode kan udlåne ca. 450 mio. kr. til brandsikring, hvoraf ca. 300 mio. kr. reserveres til finansiering af brandsikringsudgifter i ejendomme omfattet af brandsikringslovens § 2.
- For at undgå at brandsikringsarbejder medfører lejeforhøjelser i større omfang end højst nødvendigt, er der ved en ændring af den midlertidige boligreguleringslov generelt givet udlejerens adgang til at afholde udgiften til brandsikring over kontoen for udvendig vedligeholdelse. Ydelser på eventuelle lån til brandsikring kan dog ikke afskrives på denne konto. (For de særlige § 3-ejendomme gælder der fortsat særegler for anvendelsen af kontoen for udvendig vedligeholdelse til dækning af brandsikringsudgifter eller til dækning af årlige ydelser på brandsikringslån).
- Ved en ændring af brandsikringsloven stilles der af staten 30 mio. kr. til rådighed for Grundejernes Investeringsfond til ydelse af skattefrit tilskud til brand-

sikringsarbejder på ejendomme omfattet af lovens § 2. Disse statslige tilskud kan alene ydes i tilfælde, hvor brandsikringsudgiften for den enkelte lejlighed er særlig stor, og kun hvor der er lejligheder med et lille boligareal. For § 3-ejendomme er der i forvejen efter reglerne i brandsikringslovens § 12 mulighed for, at stat og kommune yder et rente- og afdragsfrit lån til delvis dækning af brandsikringsudgifterne.

Disse forbedringer i finansieringsvilkårene, herunder mulighederne for at få statstilskud, gælder ikke blot for fremtidige brandsikringsarbejder, men skal også kunne komme de ejere — og dermed tillige de lejere der bor i de pågældende bygninger — til gode, som allerede har udført eller påbegyndt brandsikringsarbejder. Dette gælder også, selv om disse arbejder midlertidigt er finansieret på anden måde.

I det følgende er der foretaget en nærmere gennemgang af de regler for finansiering af brandsikringsudgifter, der nu gælder efter de den 9. maj 1977 skete ændringer.

Pkt. 6 til 10 omhandler de finansieringsbestemmelser, der er *fælles* for brandsikrede ejendomme.

Pkt. 11 til 15 behandler de særlige finansieringsregler, der gælder for bygninger opført før år 1900 (§ 2-bygninger).

Pkt. 16 til 22 behandler de særlige finansieringsregler, der gælder for bygninger med begrænset levetid (§ 3-bygninger).

Pkt. 23 redegør for de særlige forhold, der gør sig gældende med hensyn til finansiering af brandsikringsudgifterne i øvrige bygninger, der ikke er omfattet af brandsikringslovens § 2 eller § 3.

Endelig omhandler *pkt. 24 til 27* forholdet til lejerne.

De bestemmelser i lov nr. 184 af 9. maj 1977 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der ikke direkte vedrører brandsikringsarbejders iværksættelse eller finansiering, er nærmere omtalt i boligministeriets cirkulære af 20. juli 1977 om ændringer af boligreguleringsloven.

Fælles finansieringsbestemmelser for brandsikrede ejendomme.

6. Ved den stedfundne ændring af realkreditloven den 9. maj 1977 (indførelse af § 17 c) er der skabt en *midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning* til hel eller delvis finansiering af brandsikringsarbejder, som udføres i medfør af brandsikringsloven, og som påbegyndes inden udgangen af marts 1979 (det påhviler låntageren at godtgøre dette over for låneinstituttet).

§ 17 c stiller ikke — som normalt ved realkreditfinansiering af forbedringsarbejder — krav om, at der som vilkår for opnåelse af den gunstigere belåning skal være tilført ejendommen en værdiforøgelse af en bestemt størrelsesorden.

Nødvendige brandsikringsarbejder vil efter bestemmelsen kunne belånes op til en lånegrænse på 100 pct. af de afholdte udgifter. Realkreditlånet kan dog ikke være større, end at de årlige ydelser på lånet kan dækkes inden for et beløb, der svarer til 2 pct. af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering af landets faste ejendomme.

Lånet skal endvidere have sikkerhed inden for en lånegrænse på 75 pct. af den brandsikrede ejendoms værdi i handel og vandel.

Lånets løbetid kan højst andrage 20 år. Er betingelserne for optagelse af et sådant realkreditlån opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1980.

Fordelingen inden for lovens rammer af lån til brandsikringsarbejder på almindelig og særlig realkredit er ikke til hinder for, at hele lånet ydes som særlig realkredit, hvis dette af det pågældende realkreditinstitut skønnes hensigtsmæssigt ud fra en vurdering af bl. a. lånets størrelse og de økonomiske og administrative konsekvenser, der vil være forbundet med en opdeling af långivningen.

Dersom en bygherre i medfør af brandsikringsloven eller anden lovgivning eventuelt måtte modtage kontant tilskud eller rente- og afdragsfrit lån fra det offentlige som direkte støtte, forudsættes det, at der ikke til sammen bliver tale om finansiering af de udførte brandsikringsarbejder med mere end 100 pct.

Bestemmelsen i § 17 c giver herudover — eventuelt i kombination med finansieringen af brandsikringsarbejder — mulighed for hel eller delvis finansiering af udgifter til

almindelige forbedrings-, opretnings- og isoleringsarbejder m.v. i udlejningsejendomme til helårsbeboelse. Der gælder her de samme vilkår for ydelse af lån som for brandsikringsarbejder, dog med den undtagelse, at der ikke til opretningsarbejder m.v. kan ydes større lån end, at de årlige ydelser på dette kan dækkes inden for et beløb svarende til 1 pct. af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Denne regel er nærmere omtalt i boligministeriets cirkulære af 20. juli 1977 om ændringer af boligreguleringsloven.

7. Indførelsen af den nye § 17 c i realkreditloven udelukker ikke, at der i visse tilfælde supplerende kan ydes lån til brandsikringsarbejder i medfør af samme lovs § 17 b. Denne bestemmelse, der indeholder en *anden midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning*, blev indføjet i realkreditloven ved lov nr. 422 af 25. august 1976.

For at der kan ydes lån efter denne bestemmelse, er det imidlertid en forudsætning, at de udførte brandsikringsarbejder (eventuelt i forbindelse med andre forbedringsarbejder) har medført en værdiforøgelse på mindst 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse. Det er endvidere en betingelse, at de pågældende byggearbejder er påbegyndt i tiden 1. oktober 1976 til udgangen af marts 1978. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt i dette tidsrum, og er videreført uden afbrydelse på normal måde. Inden udløbet af marts 1978 skal låntageren anmelde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Såfremt disse betingelser er opfyldt, kan lån ydes inden for en lånegrænse på 90 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen. Lånet skal endvidere for ejendommen som helhed have sikkerhed inden for en samlet lånegrænse på 75 pct. af den brandsikrede ejendoms værdi i handel og vandel.

Lånets løbetid kan højst andrage 20 år. Er betingelserne for optagelse af et sådant realkreditlån opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1979, dog udgangen af 1979 for byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mio. kr.

En kombination af låne reglerne i realkreditlovens § 17 b og § 17 c giver herefter i visse tilfælde mulighed for, at brandsikrings-

arbejder, der (eventuelt sammen med andre forbedringsarbejder) medfører en værdiforøgelse på mere end 10 pct. af den oprindelige bygnings værdi, kan realkreditbelånes efter 2 lånegrænser: nemlig 100 pct. af en så stor del af udgifterne, at de årlige ydelser på lånet kan holdes inden for 2 pct. af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering og 90 pct. af den værdiforøgelse, som de resterende brandsikringsudgifter skønnes at have tilført ejendommen. Det er herved stadig forudsat, at den samlede lånegrænse for ejendommen som helhed ikke kommer til at overstige 75 pct., og at der ikke i forbindelse med ydelse af tilskud eller lignende bliver tale om en finansiering med mere end 100 pct. af udgifterne ved de udførte arbejder.

8. For at sikre, at Grundejernes Investeringsskatsfond i videst muligt omfang har disponible midler til udlån til brandsikringsforanstaltninger, er den hidtidige adgang efter boligreguleringslovens kap. V til at kræve frigivet midler til dækning af visse vedligeholdelses- og opretningsarbejder, herunder brandsikringsarbejder, ophævet ved den stedfundne ændring af boligreguleringsloven den 9. maj 1977. Dette indebærer, at der heller ikke som tidligere forudsat i medfør af brandsikringslovens § 10 og § 11 kan ske frigivelse af bundne beløb vedrørende ejendommen i investeringsfonden.

Såfremt en indskyder i tillid til frigivelsesmuligheden til de nævnte formål, har iværksat sådanne arbejder inden 16. marts 1977 (datoen for lovforslagets fremsættelse), kan der dog ske udbetaling af bindingsbeløb, når udgiften er afholdt efter arbejdets fuldførelse, og kravet om refusion af den afholdte udgift er rejst over for investeringsfonden inden 31. december 1977.

Samtidig er det ved en tilføjelse til boligreguleringslovens § 36 (nyt nr. 5) tydeliggjort, at investeringsfonden også kan yde lån til forbedringer i form af brandsikringsarbejder.

Rentesatsen på sådanne udlån er efter lovændringen 8 pct. p.a.

Lånets løbetid fastsættes som hidtil af fonden efter reglerne i boligreguleringslovens § 38, stk. 3, og udgør normalt 15 år.

Lånegrænsen er også ændret efter lovens § 38, stk. 1, på 85 pct. af den af fonden fastsatte låneværdi for ejendommen. Men som

noget nyt er der ved lovens § 38, stk. 5, indført adgang til at yde investeringsfunds-lån til brandsikringsforanstaltninger udover denne lånegrænse, når pantessikkerheden suppleres med en kommunal garanti efter brandsikringslovens § 10, stk. 4, jfr. cirku-lærrets pkt. 9.

Lånet udbetales kontant.

Lån kan kun ydes, hvis forbedringerne og udgifterne skønnes rimelige.

Som følge af det store behov for lånemidler fra fonden til brandsikringsforanstaltninger kan det indtil videre ikke påregnes, at fonden kan afse midler til andre låneformål.

Ud fra de samme hensyn vil udlån fra investeringsfonden forlods blive reserveret til finansiering af brandsikringsudgifter i § 2-ejendomme. Der henvises herom til pkt. 5 og til pkt. 11-23, der behandler de særlige finansieringsregler, der gælder for de forskellige bygningskategorier.

9. I de særlige tilfælde, hvor lån, som det er nødvendigt at optage til dækning af udgifterne, kun kan forventes ydet i tilstrækkeligt omfang mod *supplerende sikkerhedsstillelse*, åbnes der adgang for kommunalbestyrelsen til med tilsynsmyndighedens samtykke at yde *garanti* for sådanne lån, jfr. lovens § 10, stk. 4. For lån, der ydes med garanti efter denne bestemmelse, hæfter låntageren såvel personligt som med den pantsatte ejendom.

Da gennemførelsen af brandsikring i almindelighed må forudsættes at medføre en værdiforøgelse af ejendommen, svarende til de afholdte udgifter, og da de pågældende lån i de alt overvejende tilfælde må påregnes ydet på sådanne vilkår, at lånene vil kunne færdigamortiseres inden for den pågældende bygnings tilbageværende levetid, vil der næppe i almindelighed være behov for denne supplerende garantistillelse, ligesom kommunerne i de tilfælde, hvor garanti ydes, kun i helt specielle tilfælde vil blive påført tab som følge deraf.

Behov for ydelse af kommunegaranti må navnlig forventes at kunne opstå i forbindelse med långivning i ejendomme, der i forvejen er højt prioriteret. Der kan f. eks. være behov for, at kommunen yder sikkerhedsstillelse for lån til nyetablerede andelsboligforeninger, som endnu ikke har kunnet oparbejde en rimelig egenkapital.

Om ydelse af kommunegaranti for lån i ejendomme, der brandsikres efter beslutninger truffet af boligtilsynet i medfør af lovens § 7, stk. 2, henvises til pkt. 18 og 21.

10. Efter § 26 i lov om boligtilsyn må en ejendom, for hvilken boligtilsynet har nedlagt forbud mod benyttelse, som udgangspunkt ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi med offentlige midler eller med midler fra offentligt anerkendte eller godkendte selskaber, institutter m.v. For at denne bestemmelse ikke skal være til hinder for, at finansieringen til gennemførelse af brandsikringsforanstaltninger af kondemnerede ejendomme kan ske ved låneoptagelse på det organiserede låne-marked, er det i brandsikringslovens § 10, stk. 5, bestemt, at det nævnte *belåningsforbud i boligtilsynsloven ikke finder anvendelse* på lån, der optages til dækning af udgifter til brandsikring, der gennemføres efter brandsikringsloven.

Særlige finansieringsregler for bygninger som er opført før år 1900, og som ikke er omfattet af brandsikringslovens § 3.

11. Som omtalt ovenfor i pkt. 8 er adgangen til at få bundne beløb frigivet fra Grundejernes Investeringsfond til dækning af visse vedligeholdelses- og opretningsarbejder ophævet samtidig med, at udlånsrenten for fondslånene er forhøjet til 8 pct. p.a. Der er herved skabt grundlag for en *oget udlånsindsats fra fonden til finansiering af brandsikringsudgifter*, og det er herefter forudsat, at fonden over en 3-årig periode stiller ca. 300 mio kr. til rådighed for brandsikring af bygninger opført før år 1900 (§ 2-bygningerne).

I det omfang udgifterne til brandsikring søges dækket ved optagelse af lån, vil investeringsfondslånene normalt blive givet til finansiering af halvdelen af de kontante udgifter til brandsikring, idet der til dækning af det resterende lånebehov forudsættes optaget realkreditlån efter §§ 17 c og eventuelt tillige 17 b i realkreditloven, jfr. pkt 6 og 7.

Om den administrative tilrettelæggelse af låneproceduren henvises til pkt. 15.

12. Afholder ejeren udgifterne til brandsikring helt eller delvis *uden låneoptagelse* kan den del af udgiften, der ikke lånefinansieres, i sådanne lejemål, der er omfattet af kap. II i boligreguleringsloven (lejemål der helt eller delvis anvendes til beboelse i kommuner med huslejeregulering), som hidtil *afskrives på ejendommens opretningskonto*, jfr. boligreguleringslovens § 15, stk. 2.

Ved ændringen den 9. maj 1977 af denne lov er der indført en tilsvarende adgang for udlejeren til at afholde udgiften til brandsikring over *ejendommens konto for udvendig vedligeholdelse*, jfr. lovens § 15, stk. 1. Kan udgiften ikke dækkes af kontiene i det regnskabsår, hvori den er afholdt, kan det manglende beløb afskrives senere, idet der er adgang til at overføre en negativ saldo på kontiene.

Om forholdet til lejerne henvises til pkt. 24-27.

13. Dækkes udgifterne til brandsikringen ved *optagelse af lån*, herunder lån i Grundejernes Investeringsfond, kan lånebeløbet hverken afskrives over vedligeholdelses- eller opretningskontoen.

På vedligeholdelseskontoen kan heller ikke afskrives de årlige ydelser på lånene.

Derimod skal de årlige ydelser til renter og afdrag på lånet i muligt omfang afholdes over ejendommens opretningskonto.

Om forholdet til lejerne henvises til pkt. 24-27.

14. Ved ændringen den 9. maj 1977 af brandsikringsloven (ny § 10 a) er der indført adgang til at yde *statstilskud* til delvis dækning af brandsikringsudgifterne i beboelsesbygninger, som er opført før år 1900, og som ikke er omfattet af lovens § 3.

Da det må forudsættes som overvejende hovedregel, at brandsikringsudgifterne for disse bygninger vil blive søgt helt eller delvis finansieret med lån fra Grundejernes Investeringsfond, er det af rationelle administrative grunde overladt til fonden på statens vegne at yde disse tilskud inden for et samlet beløb på 30 mio kr. Midlerne stilles af statskassen til rådighed for fonden.

Ansøgning om tilskud skal bilægges dokumentation for de udgifter, der er forbundet med brandsikringsarbejderne, jfr. pkt. 15.

Tilskuddet kan alene ydes til beboelseslejligheder med et bruttoetageareal på ikke over 60 m², idet det her må forventes, at brandsikringsudgifterne beregnet i gennemsnit pr. lejlighed bliver størst samtidig med, at mulighederne for at imødegå store leje-forhøjelser (ved at afskrive over vedligeholdelses- og opretningskontiene) er de mindste.

Tilskuddet udgør 25 pct. af den del af de på sådanne lejligheder hvilende brandsikringsudgifter, der overstiger 4.000 kr. Tilskuddet kan højst udgøre 2.000 kr. for hver lejlighed. Tilskud, der efter disse beregninger vil udgøre mindre end 500 kr. for en lejlighed, udbetales ikke. Det fremgår heraf, at brandsikringsudgiften pr. lejlighed mindst skal udgøre 6.000 kr. for, at tilskud kan komme til udbetaling. Det maksimale tilskudsbeløb på 2.000 kr. udløses ved en brandsikringsudgift på 12.000 kr. eller derover pr. lejlighed.

Enhver beboelseslejlighed, der i øvrigt opfylder lovens krav vedrørende størrelse og brandsikringsudgifter, er berettiget til tilskud, hvad enten den er beboet af ejeren eller er udlejet. Dette gælder også, hvor værelser som led i brandsikringen omdannes til lejligheder samt i blandede lejemål, hvori beboelsesandelen ikke overstiger 60m², og hvor den på boligarealet hvilende udgift i øvrigt opfylder betingelserne for, at der kan ydes tilskud.

Lejlighedernes bruttoetageareal beregnes efter samme regler, som anvendes ved beregning af etagearealer ved lejefastsættelse efter kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. nærmere herom i pkt. 27. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, kan ejerlejlighedsarealet således ikke lægges til grund ved afgørelsen af, om en lejlighed med hensyn til arealstørrelse kan få tilskud.

I de brandsikringsudgifter, der danner grundlag for beregningen af eventuelt tilskud indgår sædvanlige omkostninger, herunder byggelånsrenter, stempelafgift og indskud, men derimod ikke kurstab.

Baggrunden for at tilskud kun kan ydes i det omfang, beboelsesbygninger indeholder lejligheder på maksimalt 60 m², har som nævnt været, at det må forventes, at brandsikringsudgifterne i gennemsnit pr. lejlighed her bliver størst. Dette hænger igen sammen med, at de overvejende udgifter til brand-

sikring i almindelighed vedrører forhold uden for den enkelte lejlighed (adgangsarealer, vægge mellem lejligheder, trapper, gange, døre til lejligheder, kældre og tagetager), som forholdsmæssigt vil belaste lejen mest i små lejligheder.

Lovens tilskudsregler bygger derfor på det princip, at man ved afgørelsen af, om tilskud kan ydes, fordeler den del af bygningens samlede brandsikringsudgifter, der hviler på beboelsesarealerne, ligeligt pr. lejlighed og derefter — afhængig af hvor stor brandsikringsudgiften herved bliver — beregner om og i bekræftende fald i hvilket omfang, der kan ydes tilskud til lejligheder på højst 60 m². Disse principper vil derfor blive lagt til grund ved Grundejernes Investeringsfonds administration af tilskudsmidlernes fordeling.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvem tilskuddet skal komme tilgode, fører disse forudsætninger på samme måde til, at tilskuddet — dersom de nødvendige lejeforhøjelser også af ejeren fordeles ligeligt efter lejlighedsantal — udelukkende kommer lejerne i de tilskudsberettigede lejligheder tilgode.

Hvis ejeren derimod vælger, at den endelige fordeling af de nødvendige lejeforhøjelser skal ske i forhold til de enkelte lejligheds m²-etageareal eller i forhold til det hidtil gældende lejeniveau, er der ikke behov for i særlig grad at tilgodese de små lejligheder ved tilskudfordelingen. Det tilskud, der efter de ovennævnte regler kan udbetales fra investeringsfonden, bør derfor i dette tilfælde af ejeren fradrages de totale brandsikringsudgifter, inden den endelige fordeling af lejeforhøjelserne pr. m²-etageareal eller lejeniveau finder sted.

Tilskuddet er ikke indkomstskattepligtigt for tilskudsmodtagerne. Om den nærmere behandling af tilskuddet i relation til skatlovlovgivningen henvises til brandsikringslovens § 10 a, stk. 3.

Om forholdet til lejerne henvises til pkt. 24-27.

15. For § 2-bygningerne er der mellem realkreditinstitutterne og Grundejernes Investeringsfond indgået aftale om en *fælles administrativ tilrettelæggelse af långivningen og en forenklet långivningsprocedure* i brandsikringssager, hvor udgifterne helt eller delvis søges dækket både med realkreditlån og investeringsfondslån.

I sådanne tilfælde starter lånesagen med, at låneansøgningen indsendes til det pågældende realkreditinstitut, som derefter i samarbejde med investeringsfonden foretager besigtigelse og teknisk sagsbehandling samt afgiver ét fælles lånetilbud dækkende både realkreditlån og lån fra fonden.

Med henblik herpå er der udarbejdet et fælles ansøgningsskema, som fås ved henvendelse til realkreditinstitutterne eller Grundejernes Investeringsfond. Sammen med ansøgningsskemaet skal medsendes en genpart af det skema „Indberetning om brandsikring“, som tidligere af ejeren er fremsendt til kommunalbestyrelsen, og som indeholder en opregning af de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde brandsikringskravene. Hvis der søges om udbetaling af tilskud fra investeringsfonden i henhold til brandsikringslovens § 10 a, skal ansøgningen indeholde oplysning herom og skal være bilagt dokumentation for de udgifter, der er forbundet med brandsikringsarbejderne.

Ved en sådan integreret lånesagsbehandling vil det være muligt i én ekspedition at klarlægge det samlede finansieringsbehov og mulighederne for, at dette — eventuelt sammen med tilskud efter brandsikringslovens § 10 a — kan dækkes ved ydelse af realkreditlån (jfr. pkt. 6 og 7) og lån fra investeringsfonden. Herved kan man endvidere tilgodese, at der sker den mest hensigtsmæssige indbyrdes placering af långivningen i ejendommen samtidig med, at man kan få klarlagt behovet for eventuel kommunegaranti samt sikre, at der ikke finder en overfinansiering sted med realkreditlån.

Da det ikke kan udelukkes, at der i en række tilfælde kan være tale om, at der i forbindelse med brandsikringsarbejderne samtidig udføres opretnings- og andre forbedringsarbejder, skal det understreges, at det kun er rene brandsikringsudgifter, der kan forventes finansieret med lån fra Grundejernes Investeringsfond.

Det kan som udgangspunkt påregnes, at det opgjorte lånebehov normalt vil blive dækket med lån fra investeringsfonden på halvdelen af de rene kontante udgifter til brandsikring.

Ansøgning om lån til brandsikring skal først indsendes, når arbejdet er udført. Dette skal ses på baggrund af, at der er tale om et stort antal relativt små lån. Hvis låne-

ansøgningen derfor skulle behandles både med henblik på afgivelse af forhåndsudtalelser og endeligt lånetilbud, ville det føre til en stærk belastning af det administrative apparat med deraf følgende lang ekspeditionstid.

Særlige finansieringsregler for bygninger med begrænset levetid. § 3-bygninger.

16. For bygninger, der uanset opførelses-tidspunktet, af kommunalbestyrelsen er udpeget i medfør af brandsikringslovens § 3, og for hvilke boligtilsynet i medfør af § 7, stk. 2, har besluttet, at der skal gennemføres brandsikring, gælder *særlige finansieringsbestemmelser*, der tager sigte på at undgå, at lejerne i disse bygninger bliver belastet økonomisk hårdere end beboerne i andre ejendomme, der skal brandsikres. Det har herved været lagt til grund, dels at brandsikring af disse bygninger i almindelighed må forventes at blive dyrere end sikring af andre ejendomme, dels at disse bygningers restlevetid er meget begrænset samtidigt med, at lejlighedernes brugsværdi er relativ lav, således at den vanskeligt kan bære en væsentlig forhøjelse.

Det bemærkes herved, at den adgang til optagelse af lavt forrentede lån i Grundejernes Investeringsfond, som er tilvejebragt for så vidt angår § 2-bygninger (ovenfor pkt. 11 og 15) ikke kan bringes i anvendelse ved finansieringen af brandsikringsudgifter i § 3-bygninger. Derimod gælder der for disse bygninger andre regler, der skal tilgodese, at brandsikringsudgifterne mindst muligt påvirker lejeniveauet. Der gives således bl.a. mulighed for, at der kan ydes offentlig støtte til brandsikringen dels i form af kommunegaranti for lån alene med pantessikkerhed i ejendommen, dels i form af ydelse af rente- og afdragsfrit lån, som stilles til rådighed af kommune og stat i forening.

17. Ejere af bygninger, for hvilke brandsikringskrav er besluttet i medfør af lovens § 7, stk. 2, har i de huslejeregulerede kommuner *pligt til i videst muligt omfang* at søge de udgifter, der vedrører beboelseslejligheder, dækket med beløb, der ved arbejdets fuldførelse henstår på *ejendommens vedligeholdelseskonto*, jfr. § 15, stk. 1, i boligreguleringsloven.

Endvidere har ejeren *adgang* til at afskrive

yderligere udgifter på ejendommens *opretningskonto*, jfr. boligreguleringslovens § 15, stk. 2.

Såfremt de beløb, der ved arbejdets fuldførelse indestår på ejendommens vedligeholdelses- og opretningskonti, ikke er tilstrækkelige til at dække udgifterne, kan ejeren, hvis han *selv afholder udgiften*, løbende afskrive beløbet, efterhånden som der afsættes *yderligere midler på kontiene* (overførelse af negativ saldo).

Dækkes udgifterne ved *optagelse af lån*, kan lånebeløbene ikke afskrives på nogen af de nævnte konti, men til gengæld *skal de årlige låneydelser så vidt muligt afskrives* på kontiene.

Det har dog ikke været tanken, at hele ejendommens opretnings- og vedligeholdelseskonto over en årrække skal beslaglægges til foretning og afdrag på brandsikringslån. Der bør fortsat være mulighed for at afskrive udgifter til nødvendig vedligeholdelse på kontoen. I ejendomme, der består af flere bygninger, bør afskrivning således kun ske på den del af vedligeholdelseskontoen, der vedrører den del af bygningen, der skal brandsikres efter § 7, stk. 2. Brandsikringen heraf bør ikke medføre forringede vilkår for lejerne i ejendommens øvrige bygninger.

Om forholdet til lejerne henvises til pkt. 24-27.

18. Er det nødvendigt at optage lån til dækning af brandsikringsudgifterne, og kan sådant lån kun forventes ydet mod *supplerende sikkerhedsstillelse* udover pantessikkerhed i ejendommen, er der som nævnt under pkt. 9 adgang til for kommunalbestyrelsen at yde garanti for sådanne lån.

I modsætning til, hvad der gælder ved ydelse af kommunegaranti efter brandsikringslovens § 10, stk. 4, hæfter låntageren ved kommunal garanteret låneoptagelse i § 3-bygninger i henhold til lovens § 11, stk. 4, ikke personligt, men *alene med den pantsatte ejendom*.

Staten godtgør kommunen halvdelen af de eventuelle tab, som kommunen lider ved garantistillelse efter lovens § 11, stk. 4. Sådanne tab kan bl. a. tænkes at opstå, hvor en indgået garantiforpligtelse for lånet bliver aktualiseret, f. eks. som følge af, at bygningen nedrives som led i en sanering, inden lånet er fuldt tilbagebetalt, jfr. pkt. 20 og 21.

19. I henhold til brandsikringslovens § 12 kan kommunen, når særlige forhold taler derfor, yde *rente- og afdragsfrit lån* med pant i ejendommen.

Et sådant lån kan højst udgøre halvdelen af de samlede brandsikringsudgifter — i de huslejeregulerede kommuner dog efter fradrag af det beløb, som indestår på ejendommens vedligeholdelseskonto ved arbejdernes afslutning, jfr. pkt. 17.

Lånet ydes uden personlig hæftelse for låntageren.

Om forholdet til lejerne henvises til pkt. 24-27.

20. Boligministeren kan inden for de midler, der bevilges i henhold til lov om sanering, yde statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter til rente- og afdragsfrit lån.

Et af kommunen ydet rente- og afdragsfrit lån forfalder til indfrielse, når ejendommen gøres til genstand for sanering med støtte efter lov om sanering. Herved vil man kunne undgå, at den forøgelse af ejendommens værdi, der hidrører fra forbedringer, som er finansieret med dette lån — og som vil give sig udslag i størrelsen af den erstatning, der ydes ejeren for afståelse af ejendommen i forbindelse med saneringen — skal virke fordyrende i forhold til det offentlige. Ved lånets indfrielse tilbagebetaler kommunen statens andel af lånet.

Er ejendommen ikke blevet omfattet af en sanering, når der er forløbet 6 år efter lånets udbetaling, kan kommunalbestyrelsen forlænge rente- og afdragsfriheden for indtil 4 år. Er ejendommen heller ikke inden udløbet af denne periode saneret med offentlig støtte, skal lånet tilbagebetales over 5 år. Der svares ikke renter af lånet over tilbagebetalingsperioden, men restlånet forfalder til indfrielse, hvis ejendommen saneres med offentlig støtte, inden lånet er fuldt tilbagebetalt.

Hvis der til brandsikring af en bygning er ydet rente- og afdragsfrit lån, og bygningen derefter, inden en sanering er gennemført, eller inden lånet efter foranstående regler er tilbagebetalt, undergives forbud mod benyttelse i medfør af boligtilsynslovens § 12, medfører forbudets ikrafttræden ikke i sig selv, at lånet forfalder til indfrielse. Baggrunden herfor er den, at ejeren ved en bygnings kondemnering efter boligtilsyns-

loven ikke vil kunne gøre erstatningskrav gældende som følge af selve forbudets nedlæggelse. Der vil således ikke i disse tilfælde være tale om, at de bygningsforbedringer, der er finansieret med de offentlige lån, har tilført ejeren en økonomisk fordel, som kan kapitaliseres ved forbudets nedlæggelse. Lånet forbliver derfor indestående i ejendommen, indtil det efter foranstående regler forfalder til tilbagebetaling. Hvis ejendommen ikke inden udløbet af ovennævnte frister gøres til genstand for sanering, og kommunen skønner, at lånet — for hvilket låntageren alene hæfter med den pantsatte ejendom — ikke vil kunne dækkes af pantets realisationsværdi, kan kommunalbestyrelsen beslutte at afskrive sit tilgodehavende helt eller delvis. I dette tilfælde vil kommunen i almindelighed kunne forvente, at staten afskriver sit tilgodehavende i tilsvarende omfang.

21. Brandsikringslovens bestemmelser om adgang til at yde offentlig støtte skal som nævnt ses på baggrund af, at der her er tale om den allerdårligste bygningsmasse, hvor gennemførelse af brandsikring i nogle tilfælde kan være så bekostelig, at det under hensyn til ejendommens meget begrænsede levetid kan forekomme urimeligt at pålægge ejendommens ejer og lejere i fuldt omfang at afholde udgifterne til brandsikringen. Kommunens stillingtagen til, om der til nedbringelse af udgifterne bør ydes garanti for lån og/eller rente og afdragsfrit lån, må ske ud fra en vurdering af, om omkostningerne ved de gennemførte brandsikringsforanstaltninger uden en sådan støtte gennemsnitlig vil stille ejeren og beboerne økonomisk dårligere end ejere og beboere i andre ejendomme eller vil resultere i lejeforhøjelser, der ikke kan siges at modsvares af en tilsvarende øget brugsværdi. Kommunen bør i denne forbindelse være opmærksom på de problemer, der vil kunne opstå i de frie områder, hvor det ikke er muligt at afholde udgifterne til brandsikring over særlige konti m.v., og hvor udlejeren, selv med en mulig lejeforhøjelse efter § 35 i lov om leje, eventuelt ikke vil kunne gennemføre den fornødne brandsikring uden at få urimelige tab på driften af ejendommen i de år, den endnu skal bestå.

Omvendt må det være udgangspunktet for kommunens administration af lovens støttebestemmelser, at en eventuel offentlig støtte ikke stiller ejer og lejere gunstigere end ejere og lejere i tilsvarende ejendomme, der ikke falder ind under de særlige støttebestemmelser.

Ved kommunalbestyrelsens afvejning af omfanget og karakteren af den offentlige støtte, der i det enkelte tilfælde bør ydes, vil det ofte kunne tænkes, at støtten må ydes som en kombination af garanti for lån og direkte ydelse af rente- og afdragsfrit lån. Det må således påregnes, at det for den heromhandlede kategori af bygninger formentlig ofte vil vise sig nødvendigt, at der — som supplement til ydelse af offentlige lån — stilles særlig sikkerhed i form af kommunegaranti for låneoptagelse over det almindelige lånemarked. Endvidere vil det, som en yderligere støtte til nedbringelse af omkostningerne ved brandsikringen, kunne komme på tale, at garantien ydes for lån med længere løbetid end den pågældende bygnings forventede restlevetid. Dette vil eksempelvis kunne blive aktuelt for bygninger, der kun skal stå meget kort tid, eller for hvilke brandsikringsudgifterne har været uforholdsmæssigt store, og hvor de årlige ydelser på lånet ellers — uanset at der ydes rente- og afdragsfrit lån til nedbringelse af omkostningerne — vil kunne være meget tyngende.

22. Kommunens afgørelser af, om der i det konkrete tilfælde ydes støtte til udførelse af brandsikring og i bekræftende fald omfanget af denne støtte, kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed og kan således heller ikke indbringes for boligministeriet.

Udbetaling af rente- og afdragsfrit lån kan først finde sted, når der er modtaget dokumentation for, at de i medfør af § 7, stk. 2, påbudte brandsikringsforanstaltninger er udført. I øvrigt fastlægger den enkelte kommune selv de nærmere retningslinier vedrørende fremgangsmåden ved ansøgning om og ydelse af offentlig støtte, herunder om rente- og afdragsfrit lån bør ydes på grundlag af et meddelt *forhåndstilsagn* eller efter ansøgning fra ejeren *efter* brandsikringsarbejdernes udførelse. Det bemærkes herved, at boligtilsynets krav om brandsik-

ring af en bygning efter § 7, stk. 2, skal opfyldes, uanset om der ydes offentlig støtte til dækning af de hermed forbundne udgifter. Afgivelse af et forhåndstilsagn om ydelse af rente- og afdragsfrit lån må derfor i almindelighed i relation til ejeren skønnes uforment.

Ansøgerens andragende om offentlig støtte skal bilægges oplysninger om arbejdets omfang med tilhørende udgifter, ejendommens økonomiske forhold, herunder størrelsen af indestående på opretnings- og vedligeholdelseskonti m.v. Ejeren bør herudover indsende et driftsbudget for ejendommen med oplysning om, hvorledes den resterende del af udgifterne agtes finansieret, genpart af den ansøgning, han måtte have indsendt til realkreditinstitut, bank eller sparekasse, samt vilkår for allerede optagne lån eller for imødekommelse af ansøgninger om lån.

Finansieringsregler for „øvrige“ bygninger.

23. For „øvrige“ bygninger, d.v.s. bygninger som er opført år 1900 eller senere, og som ikke er omfattet af brandsikringslovens § 3, gælder der med én undtagelse principielt de samme regler om finansiering af brandsikringsudgifter, som for bygninger opført før år 1900 (ovenfor pkt. 6-10 og pkt. 11-15).

Undtagelsen går ud på, at der ikke kan ydes statstilskud i medfør af brandsikringslovens § 10 a til nedbringelse af brandsikringsudgifterne i sådanne nyere ejendomme.

Hertil kommer imidlertid, at de midler, der af Grundejernes Investeringsfond løbende kan frigøres til udlån til brandsikring, forlods vil blive anvendt til dækning af lånebehovet i § 2-bygninger, hvor problemerne i almindelighed må antages at være størst, og hvor gennemførelsen af brandsikringsarbejderne generelt er undergivet en særlig tidsfrist.

Indtil investeringsfonden nærmere har afklaret udlånsbehovet til denne kategori af bygninger, kan der derfor ikke siges noget endeligt om, hvornår og i hvilket omfang fonden tillige vil være i stand til at yde lavtforrentede lån til dækning af brandsikringsudgiften i nyere bygninger.

Det er bl. a. på denne baggrund at den tidsmæssige iværksættelse af brandsikringsarbejder ved en ændring af brandsikrings-

lovens § 4 er søgt udskudt, jfr. cirkulærets pkt. 4.

Der er derfor heller ikke for så vidt angår finansiering af brandsikringsudgifter i sådanne bygninger truffet nogen aftale om fælles lånesagsbehandling mellem Realkreditrådet og Grundejernes Investeringsfond, men ejeren må i stedet, hvis der søges optaget fondslån, rette henvendelse direkte til fonden for nærmere at orientere sig om udlånsmulighederne herfra.

Forholdet til lejerne.

24. Gennemførelse af brandsikringsforanstaltninger anses som en forbedring. Som følge heraf har en udlejer, der gennemfører brandsikring, som udgangspunkt ret til lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelse er dog udelukket overalt i landet i det omfang, brandsikringsudgifterne finansieres med statstilskud via Grundejernes Investeringsfond (ovenfor pkt. 14) eller med rente- og afdragsfrit kommunelån (ovenfor pkt. 19).

I øvrigt beror forholdet til lejerne på, om lejemålet alene omfattes af lejelovens regler, eller om lejemålet er omfattet af reglerne i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (lejemål om beboelse i kommuner med huslejerregulering).

25. I lejemål, der *ikke* er omfattet af boligreguleringslovens kap. II (lejemål om beboelseslejligheder i kommuner uden huslejerregulering og erhvervslejemål i hele landet) afgøres spørgsmål om lejeforhøjelse for forbedringer efter lejelovens § 35.

Efter reglerne heri kan parterne frit aftale lejeforhøjelse som følge af forbedringer, men kan der ikke opnås en aftale mellem parterne, kan udlejer få lejen kendt pligtig til at indgå en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen, jfr. lejelovens § 35, stk. 3.

Begrebet „øget brugsværdi“ er uddybet ved en bestemmelse i lovens § 35, stk. 5, hvorefter der skal tages hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt give mulighed for en passende afkastning af disse udgifter og rimelig af-

skrivning samt dækning for øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimeligt omfang.

Såfremt lejereren ikke kan acceptere udlejerens krav, og udlejereren desuagtet ønsker at fastholde kravet, må udlejereren anlægge sag ved boligretten, jfr. lejelovens § 35, stk. 6.

26. For lejemål, der er omfattet af kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder særlige regler for iværksættelse af forbedringer, der medfører lejeforhøjelse og for gennemførelse af lejeforhøjelser for forbedringer.

Særreglerne for iværksættelse af forbedringer i boligreguleringslovens § 13, stk. 1-4, omfatter forudgående huslejenævns kontrol inden iværksættelse af større forbedringsarbejder, adgang for lejerne til at kræve erstatningsbolig og til at kræve større arbejder udskudt, indtil der er forløbet en vis tid, efter at en ny ejer har overtaget ejendommen.

Disse regler finder ikke anvendelse på forbedringsarbejder, der er påbudt i henhold til lov om brandsikring.

Baggrunden for, at disse bestemmelser ikke finder anvendelse ved *påbudte* brandsikringer er, at der her er tale om myndighedskrav. Hvor der er beboerrepræsentanter, har lejerne endvidere haft mulighed for at være medbestemmende om, hvad der udføres. I andre tilfælde er lejerne blevet orienteret om, hvilke arbejder der skal udføres.

Hvad angår lejeforhøjelsens størrelse, kan udlejer efter boligreguleringslovens § 13, stk. 5, kræve en lejeforhøjelse, der modsvare det lejedes brugsværdi (omkostningerne ved foranstaltningen).

Lejeforhøjelse er dog udelukket i det omfang, brandsikringsudgifterne eller de årlige ydelser til renter og afdrag på lån til dækning af brandsikringsudgifterne afholdes over ejendommens opretnings- eller vedligeholdelseskonto.

Udgangspunktet for lejeforhøjelsen er, at den skal kunne dække den forøgelse af ejendommens driftsudgifter, der er en følge af forbedringens gennemførelse.

Långivning til brandsikring gennem Grundejernes Investeringsfond suppleret med tilskud til mindre lejligheder, hvor udgiften er særlig stor, står åben for alle ejere af § 2-bygninger. Huslejenævnet vil derfor

være berettiget til at nægte at godkende en større lejeforhøjelse, end den der kunne være opnået, hvis der var søgt billige lån og tilskud i muligt omfang.

I de regulerede områder kan udlejer i visse tilfælde kræve *lejeforhøjelse efter en enklere procedure*, jfr. § 13 a, stk. 2.

Reglerne går nærmere ud på, at en udlejer, der har udført brandsikring og finansieret dette arbejde med lån i Grundejernes Investeringsfond, kan varsle og gennemføre en lejeforhøjelse til brandsikring efter samme regler, som gælder for forhøjelser af ejendomsskatter m.v., jfr. lejelovens § 43. Beløbet, der kan varsles efter denne regel, kan dække udgifterne udover den årlige tilgang på opretningskontoen. Det forudsættes således, at opretningskontoen forlods anvendes til dækning af den årlige ydelse i muligt omfang, for at denne regel kan bruges.

Det er yderligere en betingelse, at lånet udelukkende er optaget til dækning af brandsikringsudgifter, og den således krævede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m².

Ordningen betyder, at lejeforhøjelserne kan udlignes på de brugere af ejendommen, der har fået deres brugsret øget gennem forbedringen, således at lejeforhøjelsen fordeles efter samme princip som normalt ved forbedringsforhøjelse. Det særlige er, at udlejer ikke skal indbringe sagen for nævnet, hvis 1/4 af lejerne protesterer, men hver enkelt lejer har fortsat adgang til i medfør af boligreguleringslovens § 14 at indbringe spørgsmålet om lejen for huslejenævnet.

27. Lejlighedernes bruttoetageareal beregnes efter de samme regler, som anvendes ved beregning af etagearealer i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. pkt. 8 i boligministeriets cirkulære af 26. juni 1975 om omkostningsbestemt leje i private udlejningssejendomme.

Bruttoetagearealet defineres som lejlighedens samlede areal, heri medregnet ydervægge og andel i adgangslokaler, herunder trapper.

Den tekniske definition findes i bygningsreglement 1972, kap. 2.2.4. med de undtagelser, der følger af reglerne for støttet byggeri. Vejledning herom er optaget som bilag 2 til nævnte cirkulære.

Dette bruttoetagearealbegreb anvendtes i lov om lejevurdering af 1966, og for ejendomme, der er omfattet heraf, vil de tidligere anvendte arealer kunne lægges til grund, medmindre det påvises, at disse er fejlagtige.

Opmærksomheden henledes på, at den arealopmåling, der er foretaget ved opdeling af bygningerne i ejerlejligheder, ikke medtager ejerlejlighedernes andel i trapperum m.v.

Den her anførte beregningsmåde skal anvendes ved beregningen af, om en lejlighed er tilskudsberettiget, jfr. pkt. 14, og ved fordeling af lejeforhøjelser efter areal, jfr. pkt. 26 i dette cirkulære.

Afsnit III.

Genhusning.

28. Hvis boligtilsynet i medfør af brandsikringslovens § 7, stk. 3, nedlægger forbud mod en bygnings benyttelse, påhviler det kommunalbestyrelsen at sikre genhusning af de husstande, der som følge af forbudets nedlæggelse må fraflytte deres lejligheder. Dette fremgår af lovens § 8, hvorefter et sådant forbud betragtes som meddelt i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn med de virkninger, der følger heraf med hensyn til bl.a. genhusning af beboerne, jfr. kap. XI i særloven.

Genhusningspligten omfatter udover genhusning af lejere af beboelseslejligheder til lige genhusningspligt for indehavere af private andelslejligheder og ejerlejligheder, der må fraflytte deres bolig som følge af forbud efter brandsikringslovens § 7.

Fremskaffelse af lejligheder.

29. Husstanden kan *selv skaffe* sig en anden lejlighed. I så fald er kommunalbestyrelsens pligt til genhusning bortfaldet.

Genhusning kan ske inden for det *almennyttige nybyggeri*, hvor anvisning kan finde sted af ledige lejligheder, som ved tilsagn om statsstøtte er forbeholdt anvendt til husstande, der bliver husvilde bl. a. som følge af beslutninger i medfør af boligtilsynsloven.

Genhusning kan tillige ske i den *ældre boligmasse i det almennyttige byggeri*, idet genhusningsreglerne i boligministeriets bekendtgørelse nr. 157 af 24. april 1975 om almennyttig boligvirksomhed § 15, stk. 7 og 8, i et vist omfang vil kunne finde anvend-

delse. Efter disse regler har samtlige et selskabs afdelinger i visse tilfælde pligt til at stille hver 5. ledige lejlighed i *den ældre boligmasse* til rådighed for genhusning. Denne genhusningsforpligtelse gælder imidlertid kun, hvor der er tale om husstande, der er blevet husvilde som følge af egentlig saneringsvirksomhed, og genhusning i denne boligmasse vil derfor kun kunne ske i forbindelse med nedlæggelse af forbud i medfør af brandsikringsloven, dersom det tillige vil være nødvendigt at rømme lejlighederne af hensyn til en saneringsplans gennemførelse.

De nærmere regler herom findes uddybet i pkt. 15 i boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 om organisation og udlejning af almennyttigt byggeri.

Da brandsikringslovens genhusningsforpligtelse rejser de største problemer i hovedstadsområdet, er der ved boligministeriets bekendtgørelse nr. 175 af 29. april 1977 § 1, nr. 3, foretaget en midlertidig ændring af ovennævnte bekendtgørelse af 24. april 1975.

Ændringen går ud på, at der i perioden 1. juni 1977 til 1. juni 1979 sker en udvidelse af genhusningsforpligtelsen af afdelinger i hovedstadsområdet (Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter). Disse boligafdelinger skal i denne periode i stedet for hver femte stille hver tredje ledige lejlighed til rådighed, og genhusningsforpligtelsen omfatter i denne periode ikke alene husstande, der bliver husvilde som følge af sanering, men også som følge af beslutninger i medfør af § 7 i lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

Genhusning af husstande, der bliver husvilde ved nedlæggelse af lejligheder som følge af forbud i medfør af § 7, vil endvidere kunne ske i *kommunens egne ejendomme*.

Det skal i denne forbindelse oplyses, at Københavns kommune har givet tilsagn om midlertidigt at ville foretage en udvidelse af genhusningen i kommunens beboelsesejendomme svarende til udvidelsen for det ældre almennyttige byggeri.

Endelig er der i *brandsikringslovens § 13* fastsat særlige regler om fremskaffelse af lejligheder til genhusning af husstande, der må fraflytte deres hidtidige bolig som følge af beslutninger i medfør af lovens § 7. Ifølge disse bestemmelser åbnes der mulighed for kommunalbestyrelsen til at indgå aftaler

med sammenslutninger af grundejere og af almennyttige boligselskaber om fremskaffelse af lejligheder til genhusning.

Som et led i indgåelsen af sådanne aftaler kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om at ville udbetale et beløb til dækning af omkostninger m.v. i forbindelse med genhusningen til den sammenslutning, der ifølge aftalen formidler genhusningen. Af dette beløb kan sammenslutningen stille en del til rådighed for udlejeren af den lejlighed, der benyttes til genhusning. Efter brandsikringslovens § 13, stk. 3, refunderer staten inden for nærmere fastsatte rammer kommunen halvdelen af det udbetalte beløb. Det fastsættes herved, at statens andel af et af kommunalbestyrelsen udbetalt beløb højst kan andrage 450 kr. for hver gennemført genhusning, der finder sted i medfør af aftalen. Statens udgifter hertil afholdes inden for de midler, der bevilges i henhold til lov om sanering.

De lejligheder, der fremskaffes ved aftaler mellem kommunalbestyrelsen og sammenslutninger, kan efter kommunalbestyrelsens beslutning herom tillige bruges til genhusning af lejere, der må fraflytte en lejlighed i en beboelsesbygning, som kommunalbestyrelsen i medfør af boligreguleringslovens § 60 har givet samtykke til at nedrive som følge af, at bygningen er brandfarlig.

Økonomisk støtte til beboerne.

30. Af bestemmelsen i § 8 om, at boligtilsynets beslutning efter § 7, stk. 3, anses som meddelt i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn, følger, at de husstande, der skal genhuses, har mulighed for at opnå støtte til betaling af indskud m.v. i en ny lejlighed samt boligsikring efter særlig gunstige regler.

Kommunalbestyrelsen (eller samarbejdsudvalget) kan i medfør af saneringslovens § 64 betale eller yde lån til hel eller delvis betaling af depositum, boligandel, boligindskud eller forudbetalt leje, såfremt husstanden skønnes at have behov herfor.

Endvidere kan ydes lån til betaling af indskud i almennyttigt boligbyggeri efter reglerne i kap. XI i bekendtgørelse nr. 317 af 31. maj 1976 af lov om boligbyggeri. Disse regler er særlig gunstige for boligtagere, som har måttet fraflytte den hidtidige lejlighed som følge af sanering, kondemne-

ring eller gennemførelse af offentlige anlæg. Der henvises herom til cirkulære af 24. juni 1975 om organisation og udlejning af almennyttigt byggeri, afsnit III.

Endelig kan der i medfør af § 3 a i lov om boligsikring ydes en særlig boligsikring til husstande, der må flytte som følge af sanering, kondemnering m.v. Der henvises herom til cirkulære om boligsikring af 11. november 1976, afsnit IV.

Ovennævnte bestemmelser i saneringslovens § 64 og boligsikringslovens § 3 a finder tillige anvendelse i de tilfælde, hvor der sker genhusning i medfør af brandsikringslovens § 14 som følge af, at en udlejer får tilladelse til at nedrive en beboelsesejendom, jfr. brandsikringslovens § 14, stk. 2.

Reglerne i saneringslovens § 64, boligbyggerilovens kap. XI og boligsikringslovens § 3 a gælder såvel, når bolig anvises, som når husstanden selv skaffer sig anden lejlighed.

Afsnit IV.

Tekniske krav.

31. I medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. § 1 og § 21 stk. 1, fastsatte boligministeren i bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 tekniske krav til brandsikring af de bygninger, der er omfattet af loven. Bekendtgørelsen indeholder endvidere regler af administrativ karakter samt ordensforskrifter. Denne bekendtgørelse er siden ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976, og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977, jfr. bilag 2.

Ændringen af 6. oktober 1976 indeholder nogle lempelser med hensyn til kravet om, at der ikke må være direkte adgang fra trapperum til kælder i en-trappehuse, og med hensyn til gasledninger i trapperum. Derudover er der foretaget en tydeliggørelse af bekendtgørelsens bestemmelser om krav til døre i tagetager.

Ændringen af 15. marts 1977 indeholder en lempelse af kravene til brandsikring af sammenbyggede en- og tofamiliehuse i 3 etager.

32. I tilknytning til den oprindelige bekendtgørelse lod boligministeriet udarbejde pjecen „Brandsikring af ældre ejendomme“

(den røde vejledning), der indeholder en beskrivelse af kravene til brandsikring samt nogle anvisninger på, hvordan kravene kan opfyldes. Denne pjeces er tænkt som en støtte for ejerne og deres rådgivere, samt for de beboere, der i medfør af brandsikringsloven inddrages i brandsikringsproceduren.

Siden pjecen blev udsendt i marts 1976, er der som ovenfor anført sket ændringer i de tekniske krav til brandsikring. Endvidere er der rejst en række spørgsmål til uddybning af forståelsen af kravenes indhold. Endelig er der i praksis indhøstet en række erfaringer med hensyn til brandsikringens gennemførelse. På dette grundlag blev der efter forhandling med Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation udarbejdet en supplerende vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger, dateret den 15. marts 1977. Vejledningen er optrykt som bilag til cirkulæret. Vejledningen vedrører størrelsen af de redningsåbninger, som kræves i hver lejlighed, samt hvordan man kan udbedre eksisterende fyldningsdøre, således at de svarer til BD-entredør 30 eller BD-dør 30.

Pjecen af marts 1976 er på grund af de ovenfor anførte ændringer samt supplerende oplysninger forældet på en række områder. Der er derfor udarbejdet et rettelsesblad til pjecen, som er udsendt til samtlige kommunalbestyrelser. Rettelsesbladet medtager kun en del af, hvad der er anført i den supplerende vejledning af 15. marts 1977, og bør derfor læses i sammenhæng med denne. Rettelsesbladet behandler også ændringerne i bekendtgørelsen.

33. I boligministeriets cirkulære af 10. marts 1976 blev anført, at kommunalbestyrelsen bør foretage stikprøvekontrol af, om de foreslåede foranstaltninger til brandsikring er tilstrækkelige til at opfylde kravene.

Under behandlingen i folketinget af ændringen til brandsikringsloven af 9. maj 1977 blev kommunernes kontrol med, at brandsikringsforanstaltningerne bliver gennemført i overensstemmelse med lovens krav, draget frem. I betænkningen fra folketingets boligudvalg over lovforslaget er anført følgende:

„Udvalget har under et samråd med boligministeren drøftet kommunernes kontrol med, at brandsikringsforanstaltningerne bli-

ver gennemført i overensstemmelse med lovens krav. Boligministeren oplyste, at han i et cirkulære over for kommunalbestyrelserne vil fremhæve betydningen af, at der i fornødent omfang føres kontrol med, at brandsikringen foretages i overensstemmelse med forskrifterne“.

Under henvisning hertil opfordres kommunalbestyrelserne til at føre en sådan kontrol med brandsikringslovens gennemførelse, at det sikres, at brandsikringen foretages på forsvarlig vis.

Boligministeriet, den 9. juli 1977.

Ove Hove.

/ Keld Christiansen.

Bilag 1.

Lovbekendtgørelse nr. 228 af 26. maj 1977 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

(Udelades her).

Bilag 2.

Boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. som ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977.

I medfør af §§ 1 og 21 ,stk. 1, i lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. fastsættes:

§ 1. Bygninger med mere end 2 etager, der helt eller delvis benyttes til beboelse, skal opfylde kravene i §§ 2-7, medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen efter lovens § 6 eller besluttet af boligtilsynet efter lovens § 7.

Stk. 2. Tagetager, der benyttes til beboelse eller ophold, medregnes som etage.

Stk. 3. Bygninger, hvor gulvet i øverste etage er beliggende mere end 4,5 m over terræn, betragtes som bygninger med mere end 2 etager.

Stk. 4. Bygninger, som på grund af skrånende terræn el. lign. har 2 etager til den ene side og mere end 2 etager til den anden side, betragtes som bygninger med mere end 2 etager.

Stk. 5. I bygninger, som herefter er omfattet af kravene, gælder disse for samtlige etager.

Stk. 6. Undtaget fra kravene i §§ 2-7 er bygninger, hvor de enkelte beboelseslejligheder eller beboelsesrum har adgang til sikkerhedsstøtte i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet (BR-72, kap. 4.1.5., stk. 3).

Stk. 7. De brandtekniske definitioner og klassifikationer i bygningsreglementet (BR-72, kap. 6) finder anvendelse på de i bekendtgørelsen anvendte brandtekniske betegnelser.

Fælles krav.

§ 2. Hver lejlighed skal i hver etage have mindst 1 redningsvindue, som kan nås af brandvæsenets redningsstiger.

Stk. 2. Vægge mellem lejligheder (lejlighedsskel) skal mindst svare til BD-bygningsdel 60.

Stk. 3. I brandvægge og tilsvarende adskillende konstruktioner skal åbninger lukkes med en konstruktion svarende til væggen m.m., dog mindst svarende til BS-bygningsdel 60.

Stk. 4. Loft i kælder skal have overflader mindst svarende til beklædning af klasse 1.

Trapper.

§ 3. Indvendige trapper skal være anbragt i trapperum med uhindret adgang direkte til det fri eller med adgang til det fri gennem forrum eller gang.

Stk. 2. Vægkonstruktioner og etageadskillelser i trapperum, forrum og gange, der tjener som flugtvej, skal svare til BD-bygningsdel 60. Væg mod kælder skal svare til BS-væg 60. I bygninger med mere end 3 etager, hvor hver lejlighed kun har adgang til 1 trappe, skal etageadskillelsen mellem kælder og trapperum med tilhørende forrum eller gang mindst svare til BS-bygningsdel 60 eller BD-bygningsdel 90.

Stk. 3. Overflader på vægge og lofter i trapperum samt undersider af trappeløb skal mindst svare til beklædninger af klasse 1. I bygninger, hvor hver lejlighed har adgang til 2 trapper, kan eksisterende vægpåneler i trapperum dog bibeholdes, når pånelerne har overflader, der mindst svarer til beklædninger af klasse 2 og ikke er højere end 1,5 m.

Stk. 4. I trapperum må ikke forefindes gasmålere, træskabe til el-målere og trappe-lysautomater m.m. eller skabe og skabsrum.

§ 4. I hver etage må der til hver trappe højst være adgang fra 4 lejligheder.

Stk. 2. I bygninger, hvor hver lejlighed har adgang til 2 trapper, må der kun være forbindelse mellem de 2 trapper gennem de enkelte lejligheder og gennem en eventuel tagetage.

Døre.

§ 5. Døre fra trapperum til lejligheder skal svare til BD-entredør 30. I lejligheder med adgang til 2 trapper kan kravet fraviges efter følgende regler:

a) i lejligheder, hvor der er mindst 1 tæt-sluttende trædør uden glaspartier mellem de 2 døre til trapperne, kan trappedørene udføres som tætsluttende trædøre uden glaspartier,

b) i lejligheder, hvor der er mindst 2 tæt-sluttende trædøre uden glaspartier mellem de 2 døre til trapperummene og mindst 8 m mellem trappedørene, kan glaspartier bibeholdes i den ene trappedør, når den pågældende trappe ikke har forbindelse til kælder, jfr. stk. 2.

Stk. 2. Døre fra trapperum til kælder skal mindst svare til BD-dør 30. Direkte adgang fra trapperum til kælder må i bygninger med 2 trapper kun forefindes ved den ene trappe. I bygninger med 1 trappe må direkte adgang fra trapperum til kælder kun forefindes i følgende tilfælde:

a) når gulvet i øverste lejlighed ligger højst 10 m over terræn.

b) når gulvet i øverste lejlighed ligger højere end 10 m over terræn, såfremt trappen svarer til mindst BS-bygningsdel 30, og såfremt der fra hver lejlighed, hvis gulv ligger højere end 10 m over terræn, er adgang til en altan, der vender ud mod brandredningsvejen.

Stk. 3. I tagetager, der kun delvis anvendes til beboelse, skal døren til den del af tagetagen, der ikke anvendes til beboelse, være mindst BD-dør 30. Er der ikke beboelse i tagetagen, skal døre fra trapperum til tagetager mindst være tætsluttende trædøre uden glaspartier.

Stk. 4. Andre døre i trapperum end de i stk. 1-3 nævnte skal mindst være tætsluttende trædøre uden glaspartier. Dette krav

gælder ikke udgangsdøre til det fri og døre til wc-rum, hvortil der kun er adgang fra trapperum.

Erhvervslokaler i bygninger med beboelse.

§ 6. Døre fra trapperum til erhvervslokaler skal udføres i overensstemmelse med følgende regler:

a) døre fra trapperum til erhvervslokaler, hvis samlede bruttoetageareal er mindre end 150 m², skal udføres efter bestemmelserne i § 5. Er bruttoetagearealet større end 150 m², skal døre fra trapperum udføres mindst som BD-dør 60,

b) døre fra trapperum til erhvervslokaler med større brandbelastning og til lokaler, hvori der foregår brandfarlige arbejdsprocesser, skal uanset lokalernes størrelse udføres mindst som BS-dør 60,

c) ved erhvervslokaler med særlig stor brandbelastning eller brandfare kan kommunalbestyrelsen forlange, at lokalerne forsynes med selvstændig adgang til det fri, og at døråbninger m. v. til trapperum lukkes med væg mindst svarende til BS-væg 60.

Elevatorer.

§ 7. Elevatorer med tilhørende spil m. v. skal være adskilt fra kælder med væg mindst svarende til BS-bygningsdel 60. Dør fra kælder til elevator og spilrum m. v. skal mindst svare til BD-dør 60.

Anmeldelse om brandsikring.

§ 8. De i loven foreskrevne indberetninger til kommunalbestyrelsen og boligtilsynet om gennemgang af bygningerne og om de foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde kravene om brandsikring, skal ske på særlige af boligministeriet udfærdigede skemaer, betegnet „Indberetning om brandsikring“. Skemaerne rekvireres hos kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. I indberetningen skal ejeren oplyse, hvilken teknisk sagkundskab han har benyttet til gennemgangen og udarbejdelsen af forslag til brandsikring.

Beboernes medvirken.

§ 9. Er der i medfør af lejeloven valgt beboerrepræsentanter for ejendommen, skal ejeren give dem underretning om, hvornår

den i loven foreskrevne gennemgang af bygningerne vil finde sted. Det skal i indberetningsskemaet angives, om beboerrepræsentanterne har bemærkninger til de foreslåede brandsikringsforanstaltninger. Bemærkningerne skal påføres skemaet eller vedlægges dette.

Stk. 2. Er der ikke valgt beboerrepræsentanter, skal ejeren ved meddelelse til lejerne eller ved opslag gøre lejerne bekendt med indberetningen til kommunalbestyrelsen. Meddelelsen skal indeholde oplysning om, hvor en genpart af indberetningen ligger til gennemsyn for lejerne.

Fredede bygninger.

§ 10. Er bygningen fredet i medfør af lovgivningen om bygningsfredning, skal ejeren i indberetningen gøre opmærksom herpå. Forslaget til brandsikring indsendes af kommunalbestyrelsen til Fredningsstyrelsen til forelægning for Det særlige Bygningssyn. Arbejdet må først iværksættes, når kommunalbestyrelsen efter modtagelsen af Fredningsstyrelsens udtalelse har godkendt forslaget.

Ordensforskrifter m. m.

§ 11. Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m. v. skal stædes holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m. m. eller til oplagring af varer og affald m. m., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre

personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Stk. 2. Lofts- og kælderrum, der hører til de enkelte lejemål, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved lejerskifte.

Undtagelser.

§ 12. Bekendtgørelsen gælder ikke for fritliggende en- og tofamiliehuse.

Stk. 2. For andre en- og tofamiliehuse, der kun har 3 etager, gælder kravene i §§ 3 og 5 ikke, såfremt følgende krav opfyldes:

a) i hver etage skal være mindst 1 redningsvindue mod gaden,

b) kælderen skal adskilles mod trappen med en konstruktion mindst svarende til BD-bygningsdel 60 og med dør mindst svarende til BD-dør 30,

c) i tofamiliehuse skal tillige døre fra trapperum til lejligheder, herunder værelser være tætsluttende trædøre uden glaspartier,

d) værelser i tofamiliehuse, hvorfra der kun er adgang til det under a) nævnte redningsvindue gennem trapperummet, skal være forsynet med et redningsvindue, jfr. § 2, stk. 1.

Stk. 3. Bekendtgørelsen gælder ikke for lokaler, der omfattes af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 252 af 21. maj 1974 om brandvænsforanstaltninger i ældre hoteller m. v.

Ikrafttræden.

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bilag 3.

Vejledning nr. 66 af 15. marts 1977 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.

(Udelades her).

Bilag 4.

Boligministeriets bekendtgørelse nr. 175 af 29. april 1977 om ændring af bekendtgørelse om almennyttig boligvirksomhed.

(Udelades her).

Den 1. februar 1978

Til samtlige kommunalbestyrelser, brandsikringskonsulenter m.v.

Vedrørende brandsikring og fugtskader.

Under henvisning til vedlagte pressemeddelelse skal boligministeriet gøre opmærksom på, at efter de foreliggende oplysninger koncentrerer problemet med fugtskader sig især omkring træværket i trappens indgangsrepose og det nederste løb, som i det daglige er mest udsat for fugtpåvirkninger. Hvor sådant træværk i forbindelse med brandsikringsarbejder lukkes inde, øges risikoen for råd- og svampeskader betydeligt, hvis man ikke sikrer nødvendig ventilation. Endvidere kan der opstå fugtproblemer i kælderen, når denne adskilles fra trappen, hvis ikke der sørges for tilstrækkelig ventilation.

Boligministeriet har erfaret, at anvisningerne i BM's røde vejledning på, hvorledes brandsikringen af netop disse dele af trappen kan udføres, har givet anledning til visse misforståelser.

På side 11 i vejledningen gøres opmærksom på, at der ikke må være skabe eller skabsrum i trapperummet, og at et eventuelt skabsrum under nederste trapperepose og nederste trappeløb derfor må gøres utilgængeligt. Det kan ske, ved at rummet lukkes helt med en væg, hvori der er en åbning, som kun kan lukkes op ved hjælp af værktøj, for eksempel en fastskruet lem. Før rummet lukkes, må det omhyggeligt tømmes for alt, der kan brænde. Rummet hører til trapperummets brandcelle.

Denne tekst er misforstået, således at den sammenholdt med teksten til tegningen på samme side er læst som et krav om, at lukningen skal foretages med en BS-bygningsdel 60, og at der ikke alene skal foretages en lukning af skabsrum, men også af åbne arealer under underste trapperepose og nederste trappeløb.

Der er imidlertid ikke noget krav om lukning med BS-bygningsdel 60 og heller ikke et krav om, at de åbne arealer skal afspærres. Hvis sådanne åbne arealer alligevel afspærres, er det vigtigt at sikre tilstrækkelig ventilation.

Det må endvidere have for øje, at formålet med at forlange, at skabsrum gøres utilgængelige, dels er at hindre, at rummet bruges til at henlægge brandbart materiale i, og dels er at forhindre muligheden for ildspåsættelse. Anvisningen i vejledningen er kun et eksempel på, hvordan kravet kan opfyldes.

P. M. V.

E.B.

7.k.j.nr. 722-122-77

BD

12 02 149

MED 1 66.

Cirkulæreskrivelse om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.

(Til samtlige kommunalbestyrelser m.v.).

Ved lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., jfr. senest boligministeriets lovbekendtgørelse af 26. maj 1977, blev fastsat, at ejere af bygninger med mere end 2 etager, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, bortset fra fritliggende en- og tofamiliehuse, skulle sørge for, at bygningerne opfyldte nærmere af boligministeren fastsatte krav til brandsikring.

De tekniske krav til brandsikring er navnlig indeholdt i boligministeriets bekendtgørelse nr. 81 af 27. februar om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., som senere ændret ved bekendtgørelse nr. 501 af 6. oktober 1976 og bekendtgørelse nr. 95 af 15. marts 1977. I tilknytning til den oprindelige bekendtgørelse lod boligministeriet endvidere udarbejde pjecen "Brandsikring af ældre ejendomme" (den røde vejledning), der indeholder en beskrivelse af kravene til brandsikring samt nogle anvisninger på, hvordan kravene kan opfyldes.

Kravet om brandsikring omfatter efter loven i princippet alle bygninger på mere end 2 etager til beboelse eller ophold for mennesker, uanset hvornår de er opført.

Der blev imidlertid - da opfyldelsen af kravene ikke skønnedes at kunne gennemføres straks for hele boligmassen - foretaget en prioritering af brandsikringsindsatsen for at sikre, at de ældste bygninger, hvor problemerne i almindelighed måtte antages at være størst og mest presserende, blev brandsikret særlig hurtigt.

Kravet om udførelse af brandsikringsarbejder skulle således være opfyldt inden for en kort frist, dels i beboelsesbygninger opført før år 1900, dels i bygninger - uanset opførelsestidspunkt - der måtte forventes at have en begrænset levetid. For sidstnævnte bygninger gjaldt særlige regler i brandsikringslovens § 3 og § 7. I henhold til disse bestemmelser kunne boligtilsynet for så vidt angår bygninger, der uanset opførelsestidspunktet som led i en sanering enten måtte forventes nedrevet eller ombygget væsentlig inden 6 år fra lovens ikrafttræden, d.v.s. 1. marts 1982, afgøre, at der alene skulle ske lempet brandsikring. Det samme gælder, hvis bygningen var eller måtte forventes at blive omfattet af en beslutning i medfør af § 12 i lov om boligtilsyn, hvorefter det forbydes at benytte bygningen senest 6 år fra lovens ikrafttræden.

Det er således forudsat, at disse bygninger inden for nævnte 6-års frist skulle bedømmes af boligkommissionen, og nævnte lovbestemmelser har derfor for så vidt udtømt sine virkninger.

For beboelsesbygninger, der er opført før år 1900, gjaldt oprindeligt, at ejeren skulle sørge for, at kravene var opfyldt inden 1. april 1977, men fristen blev forlænget med 1 år, således at kravene først skulle være fuldt opfyldt inden den 1. april 1978.

Da det imidlertid er konstateret, at der endnu er bygninger, der er opført før år 1900, og som endnu ikke er brandsikret i overensstemmelse med lovens krav, skal man indskærpe, at kommunalbestyrelserne påser, at brandsikringsarbejderne umiddelbart gennemføres og om nødvendigt bringer boligtilsynslovens bestemmelser i anvendelse.

Boligstyrelsen, den 25.maj 1982

H.E. Rasmussen / Niels Andersen