

Forslag

til

Lov om ændring af lov om sanering.

Fremsat den 11. april 1975 af boligministeren.

§ 1.

I lov om sanering, jfr. lovbekendtgørelse nr. 474 af 16. august 1973, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 1, nr. 4, indføres efter „ejer“: „eller om foranstaltninger som nævnt under nr. 3 skal gennemføres af kommunalbestyrelsen, henholdsvis saneringsselskabet, for ejernes regning“.

2. I § 21, stk. 2, indsættes efter „stk. 3“: „og 4“, og efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

„Stk. 3. Såfremt et påbud, der er meddelt efter stk. 1, ikke efterkommes inden en i påbudet fastsat tidsfrist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningen gennemføre for ejernes regning“.

Stk. 3. bliver herefter stk. 4.

3. I § 49, stk. 2, ændres „§ 21, stk. 3“ til: „§ 21, stk. 4“.

4. § 52, stk. 4-6, ophæves og i stedet indsættes:

„Stk. 4. På grundlag af lånetilsagnet ydes midlertidige lån, efterhånden som udgifterne afholdes. Lånene ydes til kommunalbestyrelsen og forrentes med 6½ pct. årligt. Endvidere erlægges et bidrag til en reserve- og administrationsfond på 0,2 pct. årligt af hovedstolen. Kommunalbestyrelsen yder på samme vilkår midlertidige lån til den private ejer eller til det pågældende saneringsselskab til afholdelse af udgifter som nævnt i stk. 1. Lånene skal sikres ved oprykkende

panteret i den pågældende ejendom, om fornødent tillige ved bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Stk. 5. Låntageren skal efter arbejdets afslutning optage størst mulige lån til delvis finansiering af den i stk. 1 omhandlede foranstaltning. Disse lån skal enten optages i institutter, godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter, Grundejernes Investeringsfond eller i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Senest et halvt år efter det tidspunkt, der i lånetilsagnet er fastsat for fuldførelsen af arbejdet, skal lånet nedbringes med nettoprovenuet af lån som nævnt i 1. og 2. pkt., og lånet skal herefter have sikkerhed inden for 90 pct. af ejendommens værdi. Kommunalbestyrelsen kan forlænge fristen i 3. pkt. Det nedbragte endelige lån afvikles ved en annuitetsydelse, der fastsættes på grundlag af en afdragsperiode på 20 år.

Stk. 6. Såvel et midlertidigt som et endeligt lån forfalder ved låntagerens afhændelse af ejendommen. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at den nye ejer overtager lånet på nærmere fastsatte vilkår. Når i øvrigt de forudsætninger, under hvilke lånet er ydet, efter kommunalbestyrelsens skøn er væsentligt forrykket, kan lånet opsiges med et halvt års varsel.

Stk. 7. Lån til kommunalbestyrelsen efter stk. 4 nedbringes med de beløb, som kommunalbestyrelsen modtager efter stk. 5, og skal afdrages i takt med låntagerens afdrag på det lån, som kommunalbestyrelsen har ydet.“

Stk. 7 bliver herefter stk. 8.

Boligmin. 1. kt. j. nr. 569-5-1974.

252 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

5. § 52 a, stk. 2, affattes således:

„Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes efter tilsvarende regler og på samme vilkår som i § 52, stk. 3-8.“

6. I § 53, stk. 1, ændres „§ 52, stk. 7“ til: „§ 52, stk. 8“.

7. I § 54, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter „nr. 3“: „og 5“.

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. juli 1975.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget er et led i regeringens bestræbelser for at øge beskæftigelsen inden for byggefagene. Det tager sigte på at lette mulighederne for at gennemføre moderniseringer samt gårdanlæg i tilknytning til saneringsplaners gennemførelse.

Ved gennemførelse af en saneringsplan vil det som regel være påkrævet, at der efter nedrivninger m. v. etableres et fælles gårdanlæg på de ryddede arealer. Ligeledes vil det ofte være rimeligt og hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med saneringen i øvrigt foretages moderniseringer i en tilbageværende forhusbebyggelse. Sædvanligvis kan disse foranstaltninger gennemføres, uden at det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen eller saneringsselskabet at råde over de pågældende ejendomme. Saneringsloven åbner mulighed for at pålægge de private ejere selv at gennemføre den pågældende modernisering eller at deltage i etableringen af det forudsatte gårdanlæg. Lovforslaget søger at fremme disse foranstaltninger ved at lette finansieringsmulighederne. Efter de gældende regler får den private ejer en erstatning over saneringsregnskabet for det tab, som påføres ham som følge af det meddelte påbud. Til de udgifter, som ikke dækkes ved denne erstatning, kan boligministeren yde lån til den pågældende private ejer. Disse lån indgår ikke i saneringsregnskabet, men skal holdes inden for de fastsatte rammer for statsstøtten til sanering.

Disse finansieringsmuligheder foreslås lettet på den måde, at renten for det omhandlede lån nedsættes fra fuld markedsrente til 6½ pct. p. a., løbetiden forlænges fra 10 til 20 år, og den procent af ejendommens værdi, inden for hvilken lånet skal have sikkerhed, foreslås forhøjet fra 85 til 90 pct. I forbindelse hermed foreslås det af praktiske grunde, at de omhandlede lån ikke længere ydes direkte af boligministeren til den pågældende private ejer, men at de i overensstemmelse med proceduren i saneringsloven i øvrigt ydes via kommunalbestyrelsen, som således får indseende med arbejdets gennemførelse.

Lovforslaget tager endvidere sigte på at fremme den rent praktiske gennemførelse af de gårdanlæg, som de private ejere får pålæg om i henhold til saneringsplanen. Efter hidtidig praksis vil forhandlinger mellem ejerne og med myndighederne ofte betyde, at gårdanlæggets etablering ikke sker umiddelbart efter saneringsplanens gennemførelse i øvrigt. Følgen er, at de ryddede arealer kommer til at henligge uanvendte i en længere periode. For at fremskynde gårdanlæggets etablering foreslås der tilvejebragt hjemmel for i saneringsplanen at foreskrive, at det pågældende gårdanlæg skal gennemføres af kommunalbestyrelsen eller saneringsselskabet på de private ejeres vegne, uden at dette berører ovennævnte finansieringsmuligheder. De pågældende ejere vil allerede under saneringsplanens udarbejdelse, jfr. informationsbestemmelserne i lovens § 9 a, få kendskab til, om gårdanlægget vil blive foreslået gennemført ved kommunalbestyrelsens, henholdsvis saneringsselskabets, foranstaltning. Denne tidlige information forudsættes at sikre, at hovedparten af ejerne vil være indforstået, såfremt det i en godkendt saneringsplan foreskrives, at gårdanlægget vil blive etableret ved kommunalbestyrelsens eller saneringsselskabets foranstaltning. Såfremt ejerne under saneringsplanens udarbejdelse tilkendegiver, at de selv vil etablere gårdanlægget i umiddelbar tilslutning til saneringsplanens gennemførelse i øvrigt, forudsættes saneringsplanen at foreskrive denne ordning. Fastsættes det, at gårdanlægget etableres ved kommunalbestyrelsens eller saneringsselskabets foranstaltning for ejernes regning forudsættes det, at kommunen eller selskabet etablerer anlægget i umiddelbar forbindelse med saneringsplanens gennemførelse i øvrigt, dvs. umiddelbart efter, at de pågældende arealer er ryddet. Det forudsættes endvidere, at gårdanlægget udformes så enkelt som muligt, så det får karakter af retablering, dog med opfyldelse af bygningsmyndighedernes krav. Anlægget skal have en sådan karakter, at det senere kan udbygges, men dog være tjenligt, hvis ejerne og lejerne

ikke ønsker yderligere foretaget. Udgifterne til etablering af et sådant anlæg forudsættes medtaget i saneringsregnskabet.

Hvis derimod saneringsplanen går ud på, at der meddeles de private ejere pålæg om at gennemføre gårdanlægget, vil der intet være i vejen for, at ejerne på et senere tidspunkt kan overlade til kommunalbestyrelsen eller saneringsselskabet at etablere gårdanlægget på forretningsførerbasis. For det tilfælde, at en sådan ordning ikke aftales, og det meddelte påbud ikke efterkommes inden den tidsfrist, der er fastsat, foreslås indsat en bestemmelse, som giver kommunalbestyrelsen adgang til efter udløbet af tidsfristen at etablere anlægget ved kommunalbestyrelsens eller saneringsselskabets foranstaltning.

Gennemførelse af moderniseringer eller senere udbygninger af de gårdanlæg, som er etableret som led i saneringen, vil medføre en øget brugsværdi for lejerne og nødvendiggør til forrentning og afskrivning af udgifterne en lejeforhøjelse, der modsvarer den øgede brugsværdi. Lejen i de ejendomme, der er tale om, vil som regel være forholdsvis lav, og lejeforhøjelsen kan som følge heraf let medføre relativt betydelige lejeforhøjelser, som det kan være svært for beboerne at klare. Hvis der til finansieringen optages lån i Grundejernens Investeringsfond, hvor udlånene sker til en rente — $6\frac{1}{2}$ pct. p. a. — der for tiden er væsentligt lavere end markedsrenten, åbnes der herved mulighed for en noget lavere leje, end hvis lånene optages på det almindelige lånemarked. En tilsvarende rentesats foreslås nu indført for lån efter §§ 52 og 52 a.

Efter reglerne i boligreguleringsloven har ejerne ved moderniseringer, der medfører en lejeforhøjelse, hvorved den hidtidige leje — som det let kan ske i de ejendomme, der her er tale om — fordobles eller bliver endnu højere, pligt til at tilbyde andre lejligheder. For at fremme de moderniseringer, der er omfattet af en saneringsplan og for samtidigt at sikre, at lejerne kan blive boende, vil der blive fremsat lovforslag om ændringer i boligsikringsloven, hvor-efter der fremtidig skal kunne ydes boligsikring efter de særlige bestemmelser om udsanerede også til beboere, der bliver boende i lejligheder, som moderniseres som led i en saneringsplan. Disse regler betyder, at beboere med en månedsleje på f. eks. 200 kr., der som følge af moderniseringen vil stige til 400 kr. om måneden eller mere, vil kunne få boligsikring, svarende til forskellen mellem hidtidig leje og den forhøjede leje det første år efter lejeforhøjelsens ikrafttræden. Denne boligsikringsydelse nedsættes hvert år med 10 pct. af første års ydelse, såfremt lejen overstiger $\frac{1}{4}$ af lejerens husstandsind-

komst, og i andre tilfælde med 20 pct. hvert år. Gennem disse regler sker der en betydelig lettelse for såvel ejere som lejere af de problemer, der er knyttet til gennemførelse af de moderniseringer, som dette lovforslag omhandler.

I det omfang, de forbedrede finansieringsmuligheder som forventet medfører flere ansøgninger om lån til modernisering og etablering af gårdanlæg, vil lovforslagets bestemmelser betyde en øget *administration*. Navnlig vil dette berøre kommunernes administration, idet det foreslås, at de pågældende lån fremtidigt skal ydes fra boligministeriet via den pågældende kommune til ansøgeren.

Lovforslaget vil få *økonomiske konsekvenser* i det omfang, de forbedrede finansieringsmuligheder medfører flere ansøgninger om de pågældende lån. Statslånene forudsættes i første række at ville medføre en videre anvendelse af de fastsatte rammer for statsstøtten til sanering end hidtil. Efter disse rammer kan boligministeren i hvert finansår give tilsagn om ydelse af lån og tilskud på i alt 77 mill. kr., hvoraf tilsagn om tilskud ikke må overstige 20 mill. kr. I de seneste finansår har det været muligt at anvende tilskudsrammen på 20 mill. kr. fuldt ud, medens lånerammen på 57 mill. kr. ikke har været anvendt fuldt ud. Lovforslaget vedrører alene lån, og såfremt behovet for lån efter de foreslåede regler ikke vil kunne dækkes inden for den nævnte støtte-ramme på 77 mill. kr., forudsættes yderligere midler — dog højst 30 mill. kr. — i finansåret 1975-76 reserveret af de midler på i alt 350 mill. kr., der er afsat til beskæftigelsesfremmende formål inden for byggesektoren.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Til nr. 1.

Forslaget giver hjemmel til i en saneringsplan at foreskrive, at det i saneringsplanen forudsatte gårdanlæg skal etableres ved kommunalbestyrelsens eller saneringsselskabets foranstaltning på de private ejeres vegne.

Det forudsættes herved, at gårdanlægget etableres i umiddelbar forbindelse med de øvrige saneringsforanstaltninger, som planen omfatter, og at anlægget udformes så enkelt som muligt.

Til nr. 2.

For at lette mulighederne for at få efterlevet pålæg om modernisering m. v. eller etablering af et gårdanlæg efter saneringslovens § 21, foreslås fastsat, at der i pålægget til ejerne kan sættes en tidsfrist, inden for hvilken de pågældende arbejder skal være gennemført. Såfremt denne tidsfrist ikke over-

holdes, kan foranstaltningerne gennemføres af kommunalbestyrelsen.

Til nr. 3.

Forslaget er en konsekvens af ændringsforslag nr. 2.

Til nr. 4.

Efter forslaget lettes finansieringsmulighederne for de moderniseringer m. v., som pålægges de private ejere. Renten for lånet foreslås nedsat fra fuld markedsrente til 6½ pct. p. a., og afdragsperioden foreslås forlænget fra 10 til 20 år, svarende til realkreditlovens løbetid for lån til ombygninger, der forøger bygningens værdi med mere end 15 pct. Endvidere foreslås lånegrænsen forhøjet fra 85 til 90 pct. af ejendommens værdi. Af administrative grunde foreslås, at lånene — som saneringslån i øvrigt — ydes til låntageren via kommunalbestyrelsen. Dette nødvendiggør visse konsekvensændringer i lovens § 52, stk. 4-6, som foreslås affattet som nye stykker 4-7. Den foreslåede formulering indeholder ikke realitetsændringer ud over de nævnte.

Til nr. 5.

Som til moderniseringer m. v. efter § 52 kan der efter § 52 a ydes lån til gårdrydningsudgifter, der ikke finansieres som saneringsudgifter. Det foreslås,

at disse lån skal ydes efter tilsvarende regler og på samme vilkår som de tilsvarende lån til moderniseringer efter § 52. Også for disse lån foreslås således en forbedring af finansieringsmulighederne.

Til nr. 6.

Forslaget er en konsekvens af ændringsforslag nr. 4.

Til nr. 7.

Forud for en saneringsplans iværksættelse kan der ydes statslån til f. eks. saneringsselskaber, bl. a. til køb af ejendomme og til nedrivninger, som må forventes påbudt i den senere saneringsplan. Disse lån forrentes med fuld markedsrente. Ved ændringen af saneringsloven i 1973 blev det bestemt vedrørende lån til ejendomskøb, at renten opsummeres således, at den først erlægges i forbindelse med lånets indfrielse. Det vil i de fleste tilfælde være ensbetydende med tidspunktet for tilsagnet om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse.

Denne lovændring blev gennemført for at imødekomme selskabets likviditetsproblemer. Renteudgiften virkede tyngende på selskabets likviditet. Det foreslås nu, at en tilsvarende ordning foruden lån til ejendomskøb også skal omfatte de lån, der kan ydes til saneringsselskaberne til forlods nedrivninger.

Bilag 1.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

Gældende formulering.

§ 8. I saneringsplanen fastsættes bestemmelser om

- 1) saneringsområdets afgrænsning,
- 2) i hvilket omfang planens gennemførelse kræver henholdsvis nedrivning, ombygning, forbedring eller istandsættelse af den bestående bebyggelse,
- 3) tilvejebringelse af fællesarealer og fællesanlæg for saneringsområdets bebyggelse, som findes påkrævede eller hensigtsmæssige, samt om vedligeholdelse og drift af sådanne arealer og anlæg.
- 4) hvilke ejendomme eller dele af ejendomme det er nødvendigt at råde over til saneringsplanens gennemførelse, og hvilke af de under nr. 2 og eventuelt nr. 3 nævnte foranstaltninger der kan udføres særskilt af den pågældende ejendoms ejer, og
- 5) hvilke ejere der i henhold til § 36 a har adgang til i fællesskab at overtage saneringsplanens gennemførelse ved et saneringslav.

§ 21. — — —

Stk. 2. Påbud og servitutpålæg i medfør af stk. 1 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes derom. Meddelelsen til ejeren skal indeholde oplysning om bestemmelserne i stk. 3, § 24, § 25, stk. 2 og 3, og § 52.

§ 49. — — —

Stk. 2. Ved selskabssaneringer og ejerlavssaneringer yder kommunen midlertidige lån til selskabet eller lavet til afholdelse af saneringsudgifter. Ved foranstaltninger, der udføres i henhold til § 36, og i tilfælde, der er omfattet af § 21, stk. 3, yder kommunen midlertidige lån til den pågældende private ejer til afholdelse af saneringsudgifter.

§ 52. — — —

Stk. 2. — — —

Stk. 3. — — —

Lovforslaget.

1. I § 8, stk. 1, nr. 4, indføjes efter „ejer“: „eller om foranstaltninger som nævnt under nr. 3 skal gennemføres af kommunalbestyrelsen, henholdsvis saneringselskabet, for ejernes regning.“

2. I § 21, stk. 2, indsættes efter „stk. 3“: „og 4“, og efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

„Stk. 3. Såfremt et påbud, der er meddelt efter stk. 1, ikke efterkommes inden en i påbudet fastsat tidsfrist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningen gennemføre for ejernes regning.“

Stk. 3. bliver herefter stk. 4.

3. I § 49, stk. 2, ændres „§ 21, stk. 3“ til: „§ 21, stk. 4“.

Gældende formulering.

Stk. 4. På grundlag af lånetilsagnet ydes midlertidige lån, efterhånden som udgifterne afholdes. Lånene ydes på vilkår, der fastsættes efter reglerne i § 50, stk. 2, nr. 1 og 3. Lånene skal sikres ved oprykkende panteret i den pågældende ejendom, om fornødent tillige ved bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Stk. 5. Låntageren skal efter arbejdets afslutning optage størst mulige lån til delvis finansiering af den i stk. 1 omhandlede foranstaltning. Disse lån skal enten optages i institutter godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter eller i hvert enkelt tilfælde godkendes af boligministeren. Senest et halvt år efter det i lånetilsagnet fastsatte tidspunkt for fuldførelsen af den pågældende foranstaltning skal statslånet nedbringes med nettoprovenuet af de i 1. og 2. pkt. omhandlede lån, og lånet skal herefter have sikkerhed inden for 85 pct. af ejendommens værdi. Boligministeren kan forlænge fristen i 3. pkt. Det således nedbragte endelige lån afvikles ved en annuitetsydelse, der fastsættes på grundlag af en afdragsperiode på 10 år.

Stk. 6. Såvel et midlertidigt som et endeligt lån forfalder ved låntagerens afhændelse af ejendommen. Boligministeren kan dog tillade, at den nye ejer overtager lånet på nærmere fastsatte vilkår. Når i øvrigt de forudsætninger, under hvilke lånet er ydet, efter boligministerens skøn er væsentligt forrykket, kan lånet opsiges med et halvt års varsel.

Lovforslaget.

4. § 52, stk. 4-6, ophæves og i stedet indsættes:

„*Stk. 4.* På grundlag af lånetilsagnet ydes midlertidige lån, efterhånden som udgifterne afholdes. Lånene ydes til kommunalbestyrelsen og forrentes med 6½ pct. årligt. Endvidere erlægges et bidrag til en reserve- og administrationsfond på 0,2 pct. årligt af hovedstolen. Kommunalbestyrelsen yder på samme vilkår midlertidige lån til den private ejer eller til det pågældende saneringsselskab til afholdelse af udgifter som nævnt i stk. 1. Lånene skal sikres ved oprykkende panteret i den pågældende ejendom, om fornødent tillige ved bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed.

Stk. 5. Låntageren skal efter arbejdets afslutning optage størst mulige lån til delvis finansiering af den i stk. 1 omhandlede foranstaltning. Disse lån skal enten optages i institutter, godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter, Grundejernes Investeringsfond eller i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Senest et halvt år efter det tidspunkt, der i lånetilsagnet er fastsat for fuldførelsen af arbejdet, skal lånet nedbringes med nettoprovenuet af lån som nævnt i 1. og 2. pkt., og lånet skal herefter have sikkerhed inden for 90 pct. af ejendommens værdi. Kommunalbestyrelsen kan forlænge fristen i 3. pkt. Det nedbragte endelige lån afvikles ved en annuitetsydelse, der fastsættes på grundlag af en afdragsperiode på 20 år.

Stk. 6. Såvel et midlertidigt som et endeligt lån forfalder ved låntagerens afhændelse af ejendommen. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at den nye ejer overtager lånet på nærmere fastsatte vilkår. Når i øvrigt de forudsætninger, under hvilke lånet er ydet, efter kommunalbestyrelsens skøn er væsentligt forrykket, kan lånet opsiges med et halvt års varsel.

Stk. 7. Lån til kommunalbestyrelsen efter stk. 4 nedbringes med de beløb, som kommunalbestyrelsen modtager efter stk. 5, og skal afdrages i takt med låntagerens afdrag på det lån, som kommunalbestyrelsen har ydet.“

Stk. 7 bliver herefter *stk. 8.*

*Gældende formulering.***§ 52 a.** — — —

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes på vilkår, der fastsættes efter reglerne i § 50, stk. 2, nr. 1 og 3, og i øvrigt bestemmes af boligministeren i det enkelte tilfælde. Lånene skal afdrages inden for en periode af højst 10 år.

§ 53. Staten godtgør kommunen halvdelen af de tab, som kommunen måtte lide på lån i henhold til § 49, stk. 2 og 3, § 51 og § 52, stk. 7.

§ 54. Lån ydet i henhold til § 47, stk. 1 nr. 3-6, forrentes fra udbetalingen med en rente, som fastsættes som angivet i § 50, stk. 2, nr. 1 og 3. For lån, der er ydet til et saneringselskab i henhold til § 47, stk. 1, nr. 3, erlægges renten først i forbindelse med lånets indfrielse.

Lovforslaget.

5. § 52 a, stk. 2, affattes således:

„*Stk. 2.* Lån efter stk. 1 ydes efter tilsvarende regler og på samme vilkår som i § 52, stk. 3-8.“

6. I § 53, stk. 1, ændres „§ 52, stk. 7“ til: „§ 52, stk. 8“.

7. I § 54, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter „nr. 3“: „og 5“.

Bilag 2.**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om sanering.***Folketingsåret 1968-69.*

Sp. 1901, 2317, 7566 og 7787.

A. 2113. B. 2203. C. 993.

Loven stadfæstet 18. juni 1969 (Lovt. nr. 318).

Folketingsåret 1970-71.

Sp. 2515, 3774, 6228 og 6464.

A. 2337. B. 1725 og 1963. C. 821.

Loven stadfæstet 19. maj 1971 (Lovt. nr. 227).

Folketingsåret 1972-73.

Sp. 3091, 3652, 6511 og 6742.

A. 4137. B. 2107. C. 1447.

Loven stadfæstet 13. juni 1973 (Lovt. nr. 323).