

Til lovforslag nr. L 160. Tilføjelse til tillæggsbetænkning afgivet af boligudvalget den 2. juni 1980

## Tilføjelse til tillæggsbetænkning

over

### Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring

Udvalget har, efter at lovforslaget ved 3. behandling blev henvist til fornyet behandling i udvalget, holdt et møde. I forbindelse hermed har boligministeren i et samråd besvaret en række spørgsmål. Boligministeren har herunder oplyst, at han agter at tage ændringsforslag nr. 7 (til § 57) i tillæggsbetænkningen og det uden for betænkning til 3. behandling stillede ændringsforslag til § 83 (blad nr. 847) tilbage. Boligministeren har i stedet i denne tilføjelse til tillæggsbetænkning stillet et ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Boligministeren har i denne forbindelse oplyst, at han, såfremt lovforslaget stadfæstes til ikrafttræden den 1. januar 1981, i oktober måned vil fremsætte forslag til ændring af loven, således at der åbnes mulighed for at yde rentesikring og grundkapital i allerede opdeltede ejerlejligheder, så længe de er udlejede, med henblik på at denne tilføjelse også skal træde i kraft 1. januar 1981.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren i tillæggsbetænkningen stillede ændringsforslag nr. 1, 2, 4, 5 og 6 og det af boligministeren i denne tilføjelse til tillæggsbetænkning stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (venstres medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved den fortsatte 3. behandling af lovforslaget.

Et *andet mindretal* (det konservative folkepartis medlemmer af udvalget) vil nærmere

redegøre for sin stilling ved den fortsatte 3. behandling af lovforslaget.

Et  *tredje mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved den fortsatte 3. behandling af lovforslaget.

Et  *fjerde mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved den fortsatte 3. behandling af lovforslaget.

Et  *femte mindretal* (venstresocialisternes medlem af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling ved den fortsatte 3. behandling af lovforslaget.

#### Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Majken Hessner (S), Preben Steen Nielsen (S), Kaj Poulsen (S), Dræbye (RV) og Arne Bjerregaard (KrF)):

Til § 57

Efter stk. 3 tilføjes som nyt stykke:

»*Stk. 01.* Ved ejerens overtagelse af en hidtil udlejet bolig skal såvel grundkapital som den ydede rentesikring tilbagebetales efter reglerne i § 56, stk. 3.«

**Bemærkninger**

Ændringsforslaget indebærer, at såfremt en ejer overtager en hidtil udlejet bolig, hvortil der er ydet rentesikring og grundkapital,

skal han tilbagebetale den ydede støtte med renter. Ændringsforslaget skal bl. a. sikre imod, at der opnås støtte ved midlertidige udlejninger af ejerboliger.

*Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd. Grünbaum (S)*

*Majken Hessner (S) Preben Steen Nielsen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) nfmd.*

*Svend Erik Hovmand (V) Fogh Rasmussen (V) Keld Andersen (KF)*

*Agnete Laustsen (KF) Arne Bjerregaard (KrF) Kalnæs (SF) Wilhelm (VS)*

*Kirsten Jacobsen (FP) Thorndahl (FP)*

Partierne CD og DR var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.

Til lovforslag nr. L 160, 158, 159 og 173

## **Bilagshæfte**

til

## **Betænkning**

over

- I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring,
- II. Forslag til lov om ændring af lov om boligsikring  
(Byfornyelse),
- III. Forslag til lov om ændring af lov om sanering  
(Genhusning af udsanerede i private udlejningsejendomme  
m.v.) og
- IV. Forslag til lov om ændring af lov om lands- og  
regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning i  
anledning af lov om byfornyelse og boligforbedring.

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

*Optrykning af materiale, som boligministeren har sendt til folketingets boligudvalg om byfornyelseslovforslaget.***1. Oversigt over det optrykte materiale.**

Boligministerens kommentarer til	
1. Redegørelse fra genhusningsforeningen i Ewaldsgade-karreen .....	spalte 1547
2. Håndværksrådets udtalelse .....	spalte 1549
3. Skrivelse fra DAL og FAB .....	spalte 1551
4. Henvendelse fra Kommunernes Landsforening .....	spalte 1559
5. Redegørelse fra Hvidbogsudvalget .....	spalte 1565
6. Redegørelse fra Amtsrådsforeningen i Danmark .....	spalte 1567
7. Skrivelse fra Den almindelige danske Lægeforening .....	spalte 1571
8. Henvendelse fra Fællesforeningen af Ejerejlighedsforeninger i Danmark .....	spalte 1577
2. <i>Notater efter samrådet på Marienborg 15. april 1980</i>	
Notat vedrørende pkt. 10 af 24. april vedrører en alternativ finansieringsmodel for byfornyelse. Det er optrykt som bilag til spørgsmål 57 .....	spalte 1626
Notat vedr. pkt. 11 om matrikulære ændringer er optrykt som bilag til spørgsmål 84 .....	spalte 1651
Notat vedrørende pkt. 14 af 9. maj 1980 vedrører adgang for udlejere til at modsætte sig at udleje til lejere, »når der er rimelig grund hertil«. Dette notat optrykkes som bilag til spørgsmål 19 .....	spalte 1587
Notat vedrørende pkt. 19 af 8. maj 1980 vedrører adresseløse forsendelser. Det er en udbygning af besvarelse af spørgsmål 4 og optrykkes som bilag til dette .....	spalte 1581
Resten af notaterne er ikke optrykt, da flere af dem er indgået i ændringsforslag, som fremgår af betænkningen. Andre skønnes af mindre betydning	
3. <i>Besvarelse af 125 spørgsmål, stillet af boligudvalget.</i>	
Besvarelserne er optrykt, bortset fra besvarelser, der alene indeholder gentagelser eller er indgået i ændringsforslaget	
Følgende besvarelser er optrykt:	
(Spørgsmål 3-4, 6, 8-17, 19-28, 30-31, 33, 37, 39-43, 47-48, 50-54, 56-91, 93-111, 113-115, 118-120, 122-125) .....	spalte 1579
4. <i>Notat om byfornyelse og genbrug af infrastruktur</i> af 14. april 1980 .....	spalte 1691
5. <i>Vedrørende beskæftigelsen i forbindelse med byfornyelse</i> af 14. april 1980 .....	spalte 1709
6. <i>Notat om Grundejernes Investeringsfond</i> af 27. maj 1980 .....	spalte 1719
7. <i>Notat om forbudsbestemmelserne i saneringslovens § 17 og byfornyelseslovforslaget § 12, stk. 3,</i> af 29. maj 1980 .....	spalte 1729
8. <i>Vedrørende rentesikringsudgifter ved byfornyelse og almennyttigt nybyggeri</i> af 29. maj 1980 .....	spalte 1731
9. <i>Redegørelse for bestemmelser i byfornyelseslovforslaget, der indeholder en bedre beskyttelse af ejeren end saneringsloven</i> af 30. maj 1980 .....	spalte 1733
10. <i>Justitsministeriets skrivelse af 28. maj 1980 med rettelse af 29. maj 1980 vedrørende en byfornyelsesfond</i> .....	spalte 1735
97 Udvalgenes betænkninger m. m. (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)	

*11. Justitsministeriets skrivelse af 2. juni 1980 vedrørende et ændringsforslag til § 57 spalte 1741*

Materialet er optrykt i den foran angivne rækkefølge.

## 2. Resumé af det optrykte materiale.

### 1. Materiale, der vedrører lovforslagets enkelte kapitler.

#### Vedrørende kap. I – almindelige bestemmelser.

1. *Normer for tidssvarende beboelsesejendomme*, se kommentarer til henvendelser fra Håndværksrådet, Den almindelige danske Lægeforening og Kommunernes Landsforening.

Om lydisolering, se spørgsmål 83.

2. *Om plangrundlaget*, se spørgsmål 69, 82 og 86.

#### Vedrørende kap. II – byfornyelse.

1. *Forhold til anden lovgivning.*

Miljøbeskyttelsesloven, se spørgsmål 3 og 79 og kommentarer til Kommunernes Landsforening.

Kommuneplanloven, se spørgsmål 8 og 71 om forholdet til lokalplan.

Lejelovgivningen, se spørgsmål 106.

2. *Manglende bestemmelse.*

Om matrikulære ændringer, se spørgsmål 84, bilagt Marienborg pkt. 11.

3. *Adgang til at råde over en ejendom*, se spørgsmål 97.

4. *Forbud*, se spørgsmål 87 og notat om forbudsbestemmelserne i saneringslovens § 17 og byfornyleslovforslagets § 12, stk. 3, af 29. maj 1980.

5. *Procedure*, se spørgsmål 6, 48, 81 og 85 samt kommentarer til Håndværksrådet og Kommunernes Landsforening.

Adresseløse forsendelser, se spørgsmål 4, bilagt Marienborg pkt. 19.

Gårdrydning, se spørgsmål 73 og kommentaren til DAL og FAB.

Vetoret, se spørgsmål 88 og 105 samt kommentarer til Håndværksrådet, Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger og DAL og FAB.

#### Vedrørende kap. III – forbedring af utidssvarende boliger.

1. *Beboelsesejendommens forventede levetid*, se spørgsmål 10.

2. *Lejeres adgang til at tage initiativ til boligforbedring*, se spørgsmål 11.

3. *Nedlæggelse af butikker*, se spørgsmål 12.

Se endvidere kommentarer til henvendelse fra Kommunernes Landsforening.

#### Vedrørende kap. IV – genhusning.

1. *Pligt til at stille lejligheder til rådighed.*

Se spørgsmål 16, 17, 58, 80, 114 og 119 samt kommentaren til Kommunernes Landsforening.

Om aftaler med byfornyleselskaber, se spørgsmål 118.

Om midlertidige lejekontrakter, se spørgsmål 115.

Om anmeldelse af lejligheder, se spørgsmål 80.

2. *Ejers adgang til at afvise en lejer.*

Se spørgsmål 19, bilagt Marienborg pkt. 14.

3. *Genhusningshusstandes rettigheder.*

Om flyttegodtgørelse, se spørgsmål 13.

Om rimelig godtgørelse, se spørgsmål 15.

Om lejere af erhvervslokaler, se spørgsmål 56, kommentarer til Håndværksrådet og til DAL og FAB.

Om relation til lejeloven, se spørgsmål 14.

Om tidsfrist for opsigelse, se spørgsmål 109.

Om erstatning til udsmidt lejer, se spørgsmål 20.

Om passende kvalitet, se spørgsmål 110 og kommentaren til DAL og FAB.

Om særlig boligsikring, se spørgsmål 111.

Om lån til depositum m.v., se spørgsmål 122.

4. *Midlertidig genhusning.*

Om fare for manipulation, se spørgsmål 120.

5. *Andre spørgsmål.*

Genhusningsudvalg i hovedstadsområdet, se spørgsmål 113. Se endvidere kommentarerne til henvendelserne fra Kommunernes Landsforening, Håndværksrådet, DAL og FAB samt karreforeningen Ewaldsgade, hvori er omtalt forslag om genhusningsplaner m.v.

#### Vedrørende kap. V – byfornyleselskaber.

Se kommentarer til henvendelser fra Kommunernes Landsforening og DAL og FAB samt spørgsmål 21.

*Vedrørende kap. VI – Fremgangsmåden ved ekspropriation m.v.*

Erstatning i relation til offentlig støtte, se spørgsmål 22.

Størrelse af erstatninger, se spørgsmål 25.

Skat af erstatninger, se spørgsmål 24.

Opsættende virkning af klage, se spørgsmål 23.

Ekspropriationsspørgsmål, se nedenfor under generelle problemer.

*Vedrørende kap. VII – offentlig støtte til finansiering af boligforbedring og byfornyelse.*

1. *Byfornyelsestab*, se spørgsmål 37, 102 og 104 samt kommentaren til Kommunernes Landsforening.

2. *Lån til byfornyelse.*

Indvendig vedligeholdelseskonto, se spørgsmål 26.

3. *Rentesikring.*

1. *Ydelse af rentesikring.*

Rentesikring af byggelånsrenter, se spørgsmål 28.

Rentesikring til delvis modernisering, se spørgsmål 107.

Rentesikring til erhvervsejendomme, se spørgsmål 56 og kommentarerne til Håndværksrådet, DAL og FAB.

Rentesikring til private andelsboligforeninger, se spørgsmål 76.

Beregning af ydelsen, se spørgsmål 75.

2. *Tilbagebetaling af rentesikring*, se spørgsmål 33.

3. *Kapitaliseringsrisiko*, se spørgsmål 30 og kommentarerne til DAL og FAB.

4. *Byfornyelsesfond*, se spørgsmål 30 og 124 samt justitsministeriets skrivelse af 28. maj med rettelse af 29. maj og kommentaren til Hvidbogsudvalget.

5. *Grundkapital.*

Ydelse af grundkapital, se spørgsmål 123.

Pantesikkerhed for grundkapital, se spørgsmål 77.

6. *Eventuel støtte til ejerboliger.*

Se spørgsmål 101 og kommentarer til Håndværksrådet.

7. *Huslejer.*

Huslejestigninger, se spørgsmål 125 og kommentaren til Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger.

Huslejeregulering i forbindelse med støtte til boligforbedring, se spørgsmål 103.

8. *Kommunale overslag i relation til tidsfølge*, se spørgsmål 78.

9. *Tilskud til oplysning, forskning, rådgivning og planlægning*, se spørgsmål 70 og kommentarerne til Håndværksrådet.

*Vedrørende kap. VIII – kondemnering m.v. af sundheds- eller brandfarlige boliger og opholdsrum.*

1. *Sundhedsfarlige boliger*, se kommentaren til Den almindelige danske Lægeforening.

2. *Boligtilsyn*, se kommentaren til Den almindelige danske Lægeforening.

3. *Sammensætning af en boligkommission*, se kommentarerne til Kommunernes Landsforening og Den almindelige danske Lægeforening.

Definition på en større grundejerforening, se spørgsmål 39.

4. *Udstykning af kondemnerede ejendomme*, se kommentaren til DAL og FAB.

*Vedrørende kap. IX – byfornyelsesnævn.*

1. *Anke til nævnet*, se spørgsmål 74.

2. *Ankefrist*, se spørgsmål 41.

3. *Ankes opsættende virkning*, se spørgsmål 42.

4. *Honorar til formand og medlemmer*, se spørgsmål 40.

Se endvidere kommentarer til henvendelser fra Amtsrådsforeningen og Kommunernes Landsforening.

*Vedrørende kap. X – forskellige bestemmelser.*

1. *Forudgående varsel for adgang til en fast ejendom*, se spørgsmål 43.

2. *Straf ved simpel uagtsomhed*, se spørgsmål 50.

3. *Pantesikkerhed for påbudsarbejder*, afholdt af kommunalbestyrelsen for ejerens regning, se spørgsmål 72.

*2. Materiale vedr. generelle problemer.*

*1. Vedrørende arbejdskraft, uddannelse m.v.*

1. Notat af 14. april 1980 vedrørende beskæftigelsen.

2. Regionalopgørelse over arbejdskraftmangel, se spørgsmål 59.

3. Efteruddannelse, se spørgsmål 64, 65 og 66.

4. Arbejdskraftbalance i VVS-branchen i forbindelse med investeringer i naturgas og byfornyelse, se spørgsmål 60.

5. Længsling i forbindelse med overgang fra nyt byggeri til byfornyelse, se spørgsmål 96.

*2. Befolkningssammensætning og befolkningsprognoser.*

1. Udvikling af boligbehovet under forudsætning af konstante aldersbetingede boligfrekvenser, se spørgsmål 62.

2. Tilskud til amtskommuner og kommuner i forbindelse med nyt boligkriterium, se spørgsmål 67.

3. Ændret beboersammensætning som følge af byfornyelse, se spørgsmål 68, 94 og 95.

*3. Bemyndigelser til boligministeren.*

Se spørgsmål 9.

*4. Beskyttelse af ejeren.*

Se redegørelse af 30. maj 1980 for bestemmelser i byfornyelseslovforslaget, der indeholder en bedre beskyttelse af ejeren end saneringsloven.

5. *Fremtidigt byfornyelsesbehov*, se spørgsmål 54.

*6. Ekspropriation.*

Lovforslagets ekspropriationsbestemmelser sammenlignet med saneringsloven, se spørgsmål 53 og 98.

Om byfornyelsesfond, se justitsministeriets skrivelse af 28. maj 1980 med rettelse af 29. maj 1980.

Om ændringsforslag vedr. ejerligheder, se justitsministeriets skrivelse af 2. juni 1980.

*7. Generelle finansieringsspørgsmål.*

En anden finansieringsform, se spørgsmål 27 og 57, bilagt Marienborg pkt. 10 og spørgsmål 99.

Anvendelse af Grundejernes Investeringsfond til rentesikring, se spørgsmål 31 og notat om Grundejernes Investeringsfond af 27. maj 1980.

Aftrapning af rentesikringsordningen, se spørgsmål 100.

Beregninger om lovforslagets finansielle konsekvenser, se spørgsmål 51, hvor markedsrenten er sat til 20 pct. og spørgsmål 89 med en opgørelse af de statslige og kommunale udgifter for hele perioden 1981–2000. Se endvidere spørgsmål 90 med beregninger i forbindelse med byfornyelsesinvesteringernes fordyrelse, opgjort efter byggeomkostningsindekset og notat vedrørende rentesikringsudgifter ved byfornyelse og almennyttigt nybyggeri af 29. maj 1980.

*8. Infrastruktur.*

Se notat om byfornyelse og genbrug af infrastruktur af 14. april 1980, og overslag over, hvad gennemførelse af loven vil betyde i et afgrænset område, se spørgsmål 47.

*9. Vedrørende samfundsmæssige investeringer.*

Se spørgsmål 52, 61, 91 og 93.

*10. Omfanget af nedrivninger.*

Se spørgsmål 63 og 108.



**Boligministerens kommentarer til redegørelse fra genhusningsforeningen i Ewaldsgade-karreen.**

I § 9, stk. 2 og stk. 3, er det bestemt, at kommunalbestyrelsen skal orientere de berørte ejere og lejere om indholdet af en planlagt byfornyelsesbeslutning samt om, at der kan fremsættes indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning indenfor en frist af 6 uger.

Fra erfaringer med saneringsloven samt den kommunale planlægning i øvrigt ved man, at det i praksis kan være vanskeligt for beboerne at få indflydelse på planlægningen i overensstemmelse med lovgivningens intentioner.

Dette skyldes bl.a., at beboerne kan have svært ved at overskue det materiale, der skal tages stilling til, og herunder konsekvenserne for den enkelte, at der kan være problemer med at formulere en indsigelse, samt at imødegåelse af et forslag fra kommunens side kan nødvendiggøre en vis teknisk indsigt. Hertil kommer, at der ofte samtidig med byfornyelsen bl.a. i forbindelse med genhusning opstår en række spørgsmål af mere social karakter. Her bevirker forvaltningens opdeling i sektorer, at det kan være vanskeligt for de berørte at få et overblik over deres situation.

I redegørelsen fra Genhusningsforeningen i Ewaldsgade-karreen er der skitseret et forslag til lokale byfornyelsescentre. Centrene skal ifølge forslaget bestå af repræsentanter

for beboerne og de handlende i området samt af teknikere og socialrådgivere. Centrene har til formål at støtte ejere og lejere under byfornyelsesfasen og skal udarbejde et oplæg til kommunen om en byfornyelses- og genhusningsplan. Desuden skal ejere og lejere ifølge det foreslåede kunne benytte sig af kontorfaciliteterne i centret.

Til forslaget skal man bemærke, at lokale enheder, hvortil der er knyttet sagkundskab af forskellig karakter, utvivlsomt vil kunne styrke ejer- og lejerindflydelsen på byfornyelsen ved bl.a. at afhjælpe nogle af de ovenfor skitserede problemer.

Endvidere rejser spørgsmålet om eventuel økonomisk støtte til sådanne enheder en række spørgsmål af mere principiel karakter.

Der tænkes her bl.a. på centrenes forhold til den øvrige kommunale planlægning, samt hvorledes den fornødne uafhængighed i forhold til den besluttende myndighed sikres.

Endelig vil en sådan støtte nødvendiggøre kommunernes accept heraf, i hvilken forbindelse det kan nævnes, at der fra kommunal side er givet udtryk for, at en sådan ordnings succes afhænger af, at samtlige parter i området føler deres interesser varetaget gennem ordningen.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 70.

### Boligministerens kommentarer til Håndværksrådets udtalelse.

Håndværksrådet foreslår generelt, at der sker en væsentlig forenkling i lovforslagets oplæg til administrationsordning og en række forslag til ændringer af lovforslagets enkelte dele.

Med hensyn til forenkling har Håndværksrådet ikke stillet mere konkrete forslag. Lovforslagets administrationsordning må bl.a. ses på baggrund af, at der, under hensyn til de væsentlige faktiske og økonomiske virkninger for de berørte, en byfornyelse vil medføre, er lagt vægt på en tidlig information. Yderligere indebærer forslaget en forenkling i forhold til saneringslovens procedure, idet konkrete projekter ikke som efter saneringsloven skal godkendes af boligministeriet.

Håndværksrådet ønsker fastlagt en pligt for kommunerne til inden for en begrænset tidsperiode at udarbejde projekter for at sikre byfornyelsesvirksomheden fremmet.

Gennemførelsen af byfornyelsesvirksomheder efter lovforslaget er imidlertid afhængig af fastsættelse af beløbsrammer på de årlige finanslove. Det forekommer ikke hensigtsmæssigt at fremtvinge projekter, som ikke kan gennemføres nogenlunde i sammenhæng med udarbejdelsen, men hvis gennemførelse må udskydes som følge af manglende midler, og som vil kunne være forældede, når den økonomiske mulighed for gennemførelse foreligger.

En fastsættelse af bebyggelsestætheder m.v. kan allerede ske i forbindelse med kommuneplanlægningen, men en nærmere konkret planlægning, derunder også en bedømmelse af omkostningerne ved det enkelte projekt, må tilvejebringes.

Hensigten med § 3, som Håndværksrådet ønsker skærpet, har været at angive en rimelig standard for forbedrede boliger. Bestem-

melserne suppleres i anden lovgivning, i første række byggeloven. Skærpes kravene, bliver omkostningerne ved byfornyelsen større.

Om hensigten med § 7, stk. 3, pkt. 3 a skal henvises til bemærkningerne til § 7, pag. 34.

Bestemmelsen i § 8, stk. 1 er foreslået for at sikre, at de midler, der stilles til rådighed for offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedringer, anvendes således, at en kommunes dårligste områder forbedres forud for områder med kun få mangler.

§ 15, stk. 5. og § 17, stk. 4 skulle tilgodese, at beboerne i videst muligt omfang får indflydelse på deres egne boligforhold. Der henvises til lovforslagets bemærkninger til bestemmelserne.

Om Håndværksrådets bemærkninger til kap. III og IV vedrørende erhvervslokaler henvises til besvarelsen af boligudvalgets sp. 56.

Det er korrekt, at bestemmelserne om genhusning øger presset på boliger andre steder. Det er imidlertid fundet nødvendigt at søge genhusningsmuligheder i den eksisterende boligmasse forøget, således at de husstande, der skal genhuses, i videst muligt omfang, såfremt de ønsker det, kan genhuses indenfor det byområde, hvor de hidtil har boet.

Uddannelsesaktiviteten i almindelighed bør næppe indgå i de tilskudsbeløb, der kan stilles til rådighed efter § 62, men bør løses gennem anden lovgivning.

Det rejste spørgsmål om byrdefordeling mellem stat og kommune er under nærmere overvejelse.

Ved udformningen af støttereglerne er der tilstræbt en økonomisk ligestilling mellem lejere og ejere i byfornyelsen, idet skattereglernes virkning for boligudgiften i en ejerbolig modsvares i princippet af rentesikringen i lejerboliger.

### Boligministerens kommentarer til skrivelse fra DAL og FAB.

#### *Vedrørende finansiering.*

#### *Ad 2.1. Kommunernes muligheder for at finansiere deres andel af byfornyelsesudgifterne.*

Man må være enig med organisationerne i, at opfyldelse af intentionerne i såvel byfornyelses- som varmforsyningslovgivningen vil påvirke den kommunale økonomi meget forskelligt, afhængigt af bygningsmassens kvalitet og placeringen i forhold til varmforsyningsplanlægningen. Noget tilsvarende vil gælde på andre områder. På baggrund heraf er det i indenrigsministeriets cirkulære af 30. april 1980 om rammer for kommunernes og amtskommunernes økonomi, pkt. III, præciseret, at vækstrammen på 2 pct. for stigning fra 1980 til 1981 i drifts- og anlægsudgifter gælder for amts- og primærkommuner under ét. Det er således hensigten, at netop kommuner med særlige behov skal kunne overskride den generelle ramme, medens andre kommuner må vise mere tilbageholdenhed.

Man skal endvidere henvise til besvarelsen af udvalgets spørgsmål 52 af 23. april 1980, hvori er fremhævet, at de nævnte opgaver naturligvis må prioriteres i forhold til andre kommunale opgaver, men at det er boligministerens opfattelse, at kommunerne vil prioritere byfornyelsen højt.

For så vidt angår finansieringen, skal der peges på, at lån, der svarer til investeringsudgiften ved udnyttelse af overskudsvarme fra kraft-varmeværker m.v. og ved el- og gasproduktion og -distribution, og lån, der svarer til udgiften ved sanering i henhold til lov om sanering i henhold til ovennævnte cirkulæres pkt. V, 2.2, 2.3 og 2.7, kan optages uden dispensation. Investeringer i energiforsyning må forventes at være så rentable, at der ikke er behov for en subsidieret belåning.

En statslig subsidiering af investeringer i kvarterforbedringer i forbindelse med byfornyelse vil efter boligministeriets opfattelse indebære risiko for en forvriddning af den kommunale prioritering i forhold til tilsva-

rende investeringer i andre dele af kommunen. De nævnte investeringer udgør i øvrigt en forholdsvis begrænset andel af de samlede udgifter til byfornyelse.

På baggrund af de nævnte forhold syntes der således ikke at være behov for ydelse af statslån til en subsidieret rente. På den anden side skal man dog henvise til, at ministeren som oplyst over for udvalget har taget initiativ til en drøftelse med kommunerne om byrdefordelingen, samt at man løbende vil følge udviklingen efter lovens ikrafttræden med henblik på om nødvendigt at gribe ind, såfremt der imod forventning skulle opstå problemer.

#### *Ad 2.2. Kommunernes muligheder for at løse forbedringsopgaver uden for den enkelte karré (trafiksanering, institutioner m.v.).*

Allerede i dag løses de nævnte opgaver af kommunerne. Udgifterne hertil er nok omfattende, men udgør alligevel i forhold til de øvrige byfornyelsesudgifter så begrænsede beløb, at man må forvente, at kommunerne vil være i stand til at løse disse opgaver. Dette gælder både i de egentlige byfornyelsesområder, hvor disse aktiviteter af organisationerne foreslås støttet, og i de områder, hvor byfornyelsen netop væsentligt vil bestå i etablering af friarealer, legepladser, trafiksanering o.lign., hvor organisationerne ikke foreslår, at der ydes statsstøtte.

Der syntes derfor ikke at være behov for en særlig støtte til disse aktiviteter.

#### *Ad 2.3. Kan »lettere« gårdrydninger støttes?*

Man har ikke noget materiale, der kan belyse, i hvilket omfang »lettere« gårdrydninger hidtil er løst efter byggelovens bestemmelser, d.v.s. uden støtte efter saneringsloven, men man er af den opfattelse, at det anbefalte er korrekt.

Der har dog ikke været hindringer i lovgivningen for også at anvende saneringsmidler til disse lettere opgaver, men sanerings-

Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

midlerne har på grund af deres begrænsede omfang været forbeholdt »tungere« opgaver.

Hvorvidt »lettere« gårdrydninger vil blive gennemført med støtte efter byfornyelsesloven vil tilsvarende alene afhænge af, om der bevilges tilstrækkelige midler.

#### *Ad 2.4. Mulighederne for at begrænse kapitalgevinster ved offentlig overtagelse.*

Som det fremgår af besvarelsen af udvalgets spørgsmål 30 af 27. marts 1980, er boligministeren enig i, at der vil være begrænsede muligheder for en vis kapitalisering af den offentlige støtte. Dette ville selvfølgelig kunne undgås ved en offentlig overtagelse af en større eller mindre andel af de forbedrede ejendomme.

Man skal i denne forbindelse henvise til bestemmelserne i lovforslagets § 7, stk. 3, idet man endvidere skal udtale, at man finder en videregående overtagelsesadgang vel drastisk, når henvises til de begrænsede muligheder for – i hvert fald på kort sigt – at opnå kapitalgevinster af nogen betydning.

#### *Ad 2.5. Kapitalgevinster i forbindelse med ejerlighedsudstyknig af kondemnerede og fredede ejendomme.*

Både for så vidt angår fredede og kondemnerede ejendomme, er antallet af udstykninger så få, at man ikke finder det berettiget at gribe ind. Hvad angår fredede ejendomme, må man være af den opfattelse, at hensynet til at undgå kapitalgevinster i disse få tilfælde må vige for de særlige hensyn, der ligger bag den fortsatte adgang til at udstyke fredede ejendomme i ejerligheder.

I de tilfælde, hvor der i forbindelse med en kondemnering i henhold til boligtilsynsloven finder en endelig nedlæggelse af en lejlighed sted, vil der efter afhjælpning af de kondemnable forhold være mulighed for at nyoprette lejligheden. Denne situation må sidestilles med nyindretning af lejligheder i ældre ejendomme, der tidligere har været anvendt til andet formål, eller nybyggeri. Man ville også her finde det betænkeligt med et indgreb, specielt da endelig nedlæggelse af kondemnerede lejligheder i byfornyelsesområder – bortset fra nedrivningssituationer – sjældent finder sted. Normalt vil de kondemnable forhold gennem en saneringsplan eller

andet været afhjulpet forinden kondemneringsfristens udløb.

For så vidt angår spørgsmålet om forhøjede støtterammer for bevaringsværdige bygninger, skal man henvise til, at bevaringsopgaver af denne karakter med rimelighed kan betragtes som et ligeligt kommunalt/statsligt ansvar.

#### *Ad 2.6. Salg af »fornye« ejendomme med tilbagefaldsklausul. Begrænsning af købskredsen.*

Tilbagefaldsklausuler har været anvendt af bl.a. Københavns kommune siden århundredskiftet. Erfaringerne herfra kan ikke siges at have været så ubetinget positive, at der er baggrund for generelt at åbne adgang herfor. Hertil kommer, at en tilbagefaldsklausul uden fuld erstatning til dagspris må formodes at påvirke de pågældende ejendommers levetid i negativ retning.

For så vidt angår spørgsmålet om begrænsning af køberkreds, skal man anføre, at staten næppe vil kunne hindre, at kommuner eller byfornyelsesselskaber begrænser køberkredsen.

#### *Vedrørende erhvervsområder.*

##### *Ad 3.1. Gennemførelse af pilotprojekter.*

Foreningerne mener, at det er tvivlsomt, om lovforslaget kan anvendes til forbedring af erhvervsbebyggelse i (rene) erhvervsområder. De mener tillige, at der er stort behov for pilotprojekter vedrørende byfornyelse af (rene) erhvervsområder.

Hertil bemærkes, at lovforslagets § 2 definerer et *byområde* som utidssvarende, hvis *bygningernes placering, bebyggelsestætheden* eller selve *bebyggelsen* lider af visse nærmere beskrevne mangler. Sådanne områder – hvori der kan træffes byfornyelsesbeslutninger efter § 7 – er altså ikke begrænset til områder, der helt eller delvis består af boligbebyggelse. Byfornyelsesbeslutningen kan gå ud på (§ 7, stk. 1, nr. 1) nedrivning og retablering af *bebyggelse* eller (§ 7, stk. 1, nr. 4) forbedring af ejendomme, der *ikke indeholder beboelse*. Der er således efter lovforslaget adgang til at træffe byfornyelsesforanstaltninger for områder og disses bygninger, også hvis de alene indeholder erhverv.

Til det omtalte behov for pilotprojekter bemærkes, at for så vidt der herhjemme end-

nu ikke har været gennemført sådanne projekter, kan man være enig med foreningerne i, at behovet eksisterer.

### *Ad 3.2. Opdeling af større bygninger i mindre erhvervslejemål.*

Foreningerne anfører, at det i ældre erhvervsområder ville være ønskeligt (med en hjemmel til) at opdele større bygninger i mindre erhvervslejemål til udlejning til udsanerede håndværks- og småindustri samt nyetablering af virksomheder. Endvidere savner foreningerne hjemmel til at etablere bedre tilkørsel samt læsnings- og parkeringsarealer i erhvervsområderne.

Boligministeriet finder foreningernes mål-sætning sympatisk. Der er imidlertid tale om en vidtgående offentlig styring af ejerens erhvervsdispositioner, hvis det i medfør af loven kunne bestemmes, til hvilke erhverv ejeren skulle udleje eller sælge.

Efter lovforslaget (§ 7, stk. 1, nr. 5) er der bl.a. hjemmel til at tilvejebringe fællesarealer og etablere fællesanlæg, der kan gøre området eller bebyggelsen tidssvarende. Efter den tilsvarende bestemmelse i saneringsloven har der – ud over rekreative arealer – hidtil været tilvejebragt parkeringsarealer og tilkørsel hertil for saneringsområdets bebyggelse. Som nævnt ad pkt. 3.1 kan der efter lovforslaget også træffes byfornylingsforanstaltninger for erhvervsjendomme. Efter boligministeriets opfattelse er der derfor i lovforslaget hjemmel til at etablere de ønskede arealer i erhvervsområderne.

### *Ad 3.3. Kompensation for tab på inventar m.v.*

Foreningerne ønsker – ud over flyttegodtgørelse som hjemlet i § 33 – at udsanerede erhverv tillige kan få kompensation for tab på inventar og driftstab i flytteperioden.

Hertil bemærkes, at efter lovforslagets § 51 afholder kommunalbestyrelsen bl.a. udgifter til erstatning til ejere og lejere for tab ved ekspropriation.

Under sådan *ekspropriationserstatning* henregnes sædvanligvis tab på inventar og driftstab som følge af ekspropriationen ud over erstatning for ejendommens afståelse og tab af good-will.

### *Ad 3.4. Rentesikring til erhverv.*

Foreningerne foreslår offentlig støtte til erhverv i form af *rentesikring* til forbedringsudgifter og tilskud i form af *byfornylsestab*.

Hertil bemærkes, at rentesikringens formål er at nedbringe begyndelseslejen i forbedrede udlejningsboliger på en sådan måde, at rentesikringen alene kommer beboelseslejer til gode. For forbedrede ejerboliger og erhvervslejemål findes der andre regler – skattemæssigt *fradrag* for *renteudgifter* henholdsvis *driftsudgifter* i form af erhvervslejebetaling – der på lignende måde indeholder et offentligt driftstilskud. Af hensyn hertil ønsker boligministeren ikke rentesikringsordningen udvidet.

Ved nedrivning helt eller delvis af bestående erhvervsbebyggelse samt ved reetablering heraf kan der ydes *erhvervslejerens eller -lejerens erstatning* for det herved opståede (byfornylsestab) efter forslagens § 51.

### *Vedrørende genhusning.*

#### *Ad 4.1. Genhusning i ejendomme, der skal byfornyes.*

Der foreslås optaget en bestemmelse om, at varig genhusning ikke kan finde sted i ejendomme, som ifølge tidsfølgeplanen skal fornyes.

Såfremt en sådan bestemmelse indføres, vil det begrænse mulighederne for at genhuse husstande i deres hidtidige kvarter.

#### *Ad 4.2. Beboerkontrol med genhusning.*

Det foreslås at oprette et koordinerende organ med beboerrepræsentation, der kan organisere genhusningen områdevis.

Der må næres betænkeligheder ved at oprette sådanne nye organer, men lovforslaget hindrer ikke, at en kommune eller et byfornylingsselskab overlader genhusningsopgaven til et særligt udvalg.

#### *Ad 4.3. Offentlig kontrol med genhusning.*

Det foreslås, at kontrolmulighederne for, at hver tredje lejlighed i den private udlejningsmasse anmeldes, skærpes.

Hertil bemærkes, at reglerne er udformet således, at ejeren ikke har valgmulighed med hensyn til, hvilke lejligheder han vil tilbyde, idet han skal stille hver tredje ledige lejlighed til rådighed. De foreslåede regler forekommer tilstrækkelige til sikring heraf.

#### *Ad 4.4. Varighed af særlig boligsikring.*

Foreningerne ønsker, at boligsikringen skal løbe over en længere periode og dække huslejstigninger.

Der henvises til svar på boligudvalgets spørgsmål 1 vedrørende boligsikringsloven. Reglerne for særlig boligsikring giver en lempelig overgang ved huslejstigninger i forbindelse med byfornyelse. Forslaget om at lade den særlige boligsikring også omfatte huslejstigninger i erstatningsboliger som følge af modernisering, rentesikringsbortfald m.m. ville betyde øgede udgifter for stat og kommune og virke urimelig over for andre boligtagere i de pågældende ejendomme.

#### *Ad 4.5. Plan for genhusninger.*

Der foreslås indført krav om en plan for genhusningerne og om frister for færdiggørelse af moderniseringsarbejder.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise erstatningsboliger, og det bør overlades til deres egen afgørelse, hvorledes denne planlægning bør foretages. Det fremgår af § 18, at kommunalbestyrelser skal fastsætte en frist for arbejdernes udførelse.

#### *Ad 4.6. Genhusningsret for erhverv.*

Om genhusningsret for erhverv henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 56.

#### *Vedrørende lejerindflydelse.*

##### *Ad 5.1. Præcisering af lejernes vetoret.*

En præcisering af, hvilke foranstaltninger

et flertal af lejere og hvilke en enkelt lejer kan forlange udsat, kan tydeliggøres ved eksempler i de bestemmelser om byfornyelse, boligministeren kan fastsætte i medfør af § 27.

##### *Ad 5.2. Overtagelse på andelsbasis.*

Det overvejes at forøge mulighederne for overgang til andelsboliger.

##### *Ad 5.3. Indsigelsesfristerne.*

Der vil blive fremsat ændringsforslag om fristernes længde med henblik på en koordinering af bestemmelserne i kommuneplanloven.

##### *Ad 5.4. Oprettelse af byfornylsesssekretariater.*

Forslaget om oprettelse af byfornylsesssekretariater kan overvejes i forbindelse med en kommende revision af loven på grundlag af forudgående forsøg, eventuelt finansieret gennem midler ifølge § 62.

##### *Ad 5.5. Valg af byfornylsesselskab.*

Udarbejdelse af forslag til en byfornylsesbeslutning har så nær tilknytning til kommunens planlægningsarbejde, at kommunen bør træffe afgørelse om, hvorvidt den ønsker bistand fra et byfornylsesselskab og i bekræftende fald hvilket. Lovforslaget åbner mulighed for ejere til efter eget valg at antage et byfornylsesselskab eller andre rådgivere til at udarbejde gennemførelsesprojekter og gennemføre forbedringsarbejder.

### Boligministerens kommentarer til henvendelse fra Kommunernes Landsforening.

I henvendelsen er der især blevet peget på det ønskelige i en ordning, som kunne begrænse de kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslagets vedtagelse, og som svarede til de nødvendige begrænsninger i kommunernes udgiftsstigninger i 1981 og følgende år.

Regeringen har løbende forhandlet med de kommunale organisationer om lovforslaget.

Herefter har Kommunernes Landsforening fremsendt skrivelse af 16. maj 1980, der i kopi vedhæftes denne besvarelse (Udeladt her).

Som det fremgår heraf, anser Kommunernes Landsforening det for væsentligt, at der skabes mulighed for, at lejerne i de ældre udlejningsejendomme yder øgede bidrag til ejendommenes vedligeholdelse, så de ikke forfalder yderligere.

Kommunernes Landsforening finder, at en sådan ordning til støtte for finansiering af byfornyelse og boligforbedring på væsentlige punkter imødekommer landsforeningens synspunkter om en mere enkel og økonomisk fremgangsmåde ved byfornyelse og boligforbedring.

Kommunernes Landsforening her herudover nogle yderligere ønsker med hensyn til statsrefusion m.v. af kommunale udgifter til byfornyelse.

Disse spørgsmål vil blive nærmere behandlet i det udvalg, der agtes nedsat for at finde mere hensigtsmæssige regler for byrdefordelingen mellem staten og kommunerne i byfornyelsen.

*Vedr. Kommunernes Landsforenings bemærkninger til enkelte bestemmelser i forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring.*

Ad § 3.

Hensigten med § 3 har været at angive en rimelig standard for forbedrede boliger. Bestemmelserne suppleres i anden lovgivning, i første række bygge-loven. Skærpes kravene,

bliver omkostningerne ved byfornyelsen større.

Ad § 6.

Der henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 82.

Ad § 7, stk. 1, nr. 2.

Der henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 3 i slutningen og spørgsmål 79, idet bemærkes, at udover erstatningsreglerne er også ankereglerne forskellige i miljøbeskyttelsesloven og lovforslaget.

Ad § 7, stk. 1, nr. 1 og 4.

Der henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 56.

Ved udformningen af støttereglerne er der tilstræbt en økonomisk ligestilling mellem lejere og ejere i byfornyelsen, idet skattereglernes virkning for boligudgiften i en ejerbolig modsvares i princippet af rentesikringen i lejerboliger.

Ad § 7, stk. 4.

Der henvises til besvarelse af boligudvalgets spørgsmål 78.

Ad § 8.

Der vil blive udarbejdet ændringsforslag, som imødekommer indvendingerne.

Ad § 15, stk. 5, 2. pkt.

Ved fastsættelse af nærmere bestemmelser om byfornyelse i medfør af § 27, kan bestemmelsen uddybes ved eksempler.

Ad § 16, stk. 1.

Det fremgår af § 15, stk. 1, hvortil § 16, stk. 1, henviser, at der skal være et projekt til udførelse af foranstaltningerne. Det skønnes ikke nødvendigt at præcisere lovteksten.

§ 16's ordlyd »kan kommunalbestyrelsen« må ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 13, hvorefter det påhviler kommunalbestyrelsen at træffe fornuftige foranstaltninger til gennemførelse af byfornyelsesbeslutningen. §

16, stk. 1, sammenholdt med stk. 3, giver kommunalbestyrelsen mulighed for at indskrænke påbuddet, f.eks. til de i § 15, stk. 5, 2. punktum, nævnte foranstaltninger.

Ad § 16, stk. 2.

Ja, bestemmelsen kan betyde, at kommunen må overtage en række ejendomme.

Der er ikke medregnet tab i forbindelse med kommunale videresalg af overtagne ejendomme i lovforslagets økonomiske konsekvenser. Forbedringer af sådanne ejendomme vil få offentlig støtte efter reglerne i kap. VII. Der burde således ikke opstå tab ved videresalg.

Ad § 28, stk. 1.

De krav, der stilles i medfør af bestemmelserne, bør opfyldes under ét. Forslaget kan ikke anbefales.

Ad § 38, stk. 1.

Der henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 16.

Ad § 42, stk. 1.

Tilrettelæggelse af byfornyelsen er ligesom tilrettelæggelse af saneringsvirksomheden betragtet som et led i den almindelige kommunale planlægningsvirksomhed. Det vil være vanskeligt at udskille den del af den kommunale administration, hvor byfornyelsesvirksomheden varetages, medmindre opgaverne lægges ud til et byfornyelsesselskab eller til andre rådgivere.

Lovforslagets bestemmelser om byfornyelsesselskaber forudsætter, at der kan oprettes nye selskaber, som drives på almennyttigt grundlag. Det vil også være mulighed for at oprette lokale selskaber.

Ad § 46, ff.

Det overvejes at fremsætte ændringsforslag som foreslået af landsforeningen.

Ad § 51.

Det er under overvejelse at foreslå ændring i fordelingen mellem statslige og kommunale udgifter ved byfornyelsen.

For så vidt angår friarealforbedringer er alene udgifter til fællesarealer i privat eje refusionsberettigede, medens anlæg af offentlige friarealer, f.eks. kvarterlegepladser ikke kan anmeldes til refusion.

For så vidt angår udgifter til erstatning i anledning af kondemnering, jfr. § 67, stk. 4, betragtes disse som byfornylsesudgifter.

Det kan bekræftes, at udtrykket »byfornylsesarbejder« også omfatter boligforbedringer.

Ad § 52, stk. 1.

Med hensyn til de nævnte finansieringsbestemmelser skal man henvise til bemærkningerne ovenfor ad § 51.

Ad § 54, stk. 1.

De foreslåede bestemmelser er fundet nødvendige for at sikre, at den ydede støtte til boligforbedringer kommer beboerne til gode.

Ad § 57, stk. 2.

Det findes ikke praktisk at lade kommunalbestyrelsen administrere så små enheder. Man mener derfor at burde fastholde bestemmelsens krav om 5 beboelseslejligheder.

Ad § 57, stk. 3.

Det er korrekt, at kommunens erhvervelse af ejerlejligheder efter denne bestemmelse vil medføre udgifter. Det er også korrekt, at tabene herved kan anmeldes til refusion i henhold til § 59, stk. 2.

Ad § 60.

Der henvises til besvarelsen af boligudvalgets spørgsmål 78.

Ad § 64.

Ønsker kommunalbestyrelsen og dens medlemmer at have indseende med afgørelserne, kan den undlade at nedsætte en boligkommission. Sagerne vil da kunne behandles i et kommunalbestyrelsesudvalg med bistand af indkaldt særligt sagkyndige.

Ad § 70, ff.

Der henvises til bemærkningerne vedrørende henvendelsen fra amtsrådsforeningen. Landsforeningen gør endvidere opmærksom på, at lovforslagets bestemmelser, der definerer utidssvarende bebyggelse, ikke synes at være koordineret med bygnings- og boligregisteret.

Herom skal man henvise til publikationen »Behovet for boligforbedring og byfornyelse«, udsendt af boligministeriet i marts 1980.



Endelig gør landsforeningen opmærksom på behovet for støtte til ejerboliger. Et ændringsforslag til § 19 er under udarbejdelse.

### **Boligministerens kommentarer til redegørelse fra Hvidbogsudvalget.**

Hvidbogsudvalget gentager indledningsvis nogle synspunkter, fremsat på grundlag af lovudkastet fra juli 1979. Disse synspunkter indgik i boligministeriets redegørelse af marts 1980 »Kommentarer til boligministeriets lovudkast om boligforbedring og byfornyelse af juli 1979« og har sammen med det øvrige materiale i den nævnte redegørelse dannet grundlag for den fornyede og indgående gennemgang af lovudkastet, der resulterede i lovforslaget i den foreliggende skikkelse. Der henvises herom til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 7.

Derudover foreslår udvalget, at der i loven optages en bestemmelse om en byfornyelsesfond, svarende til lovudkastets § 52, stk. 3, således at der i deklARATION i forbindelse med rentesikring skulle indeholdes bestemmelser om, at lejen ikke nedsættes, når lånet, hvortil

rentesikring er ydet, er udamortiseret, men at et beløb svarende til ydelserne på lånet fremtidig indbetales til en byfornyelsesfond, hvis midler kommunalbestyrelsen kan anvende til støtte til boligforbedring og byfornyelse.

Hvidbogsudvalget lægger vægt på, at det ved en sådan bestemmelse kan sikres, at der ikke opstår kapitalgevinster i forbindelse med statsstøtte til boligforbedringer.

Den foreslåede bestemmelse fra lovudkastet blev slettet i lovforslaget efter henstilling fra justitsministeren, der betvivlede bestemmelsens grundlovsmæssighed.

Endelig henstiller Hvidbogsudvalget, at der gennemføres ændringer af den foreslåede byrdefordeling mellem stat og kommuner.

Der henvises herom til kommentarerne til henvendelsen fra DAL og FAB.

### Boligministerens kommentarer til redegørelse fra Amtsrådsforeningen i Danmark.

Amtsrådsforeningen gør opmærksom på, at foreningens henvendelse kun vedrører de punkter i lovforslaget, der direkte eller indirekte berører amtskommunerne. De punkter i lov 160, som foreningen kommenterer, vedrører 1) byfornyelsesnævne og 2) Hovedstadsrådets bidrag til byfornyelsen.

#### 1) Byfornelsesnævne.

Foreningen vender sig mod forslaget om at oprette særlige byfornelsesnævn i alle amtskommuner og i 5 primærkommuner, hvor nævne skal have til opgave at fungere som eneste administrative klageinstans i byfornelssammenhæng. Foreningen savner en vurdering af, om visse af kommunalbestyrelsens afgørelser kan gøres endelige, evt. kombineret med en indkaldelsesbeføjelse for boligministeriet og således, at der for kommunalbestyrelsens øvrige afgørelser åbnes mulighed for at klage til boligministeren.

Endvidere spørger foreningen, om man ikke hensigtsmæssigt kan anvende de klageveje, som boligreguleringsloven og lejeloven anviser.

Det er foreningens opfattelse, at fastholdes forslaget om opretholdelse af byfornelsesnævn, er det nødvendigt med en ensartet struktur over hele landet, således at der ned sættes ét byfornelsesnævn i hver af de 14 amtskommuner og de to centralkommuner, eventuelt således at byfornelsesnævne fungerer i flere afdelinger.

Det foreslås, at nævnsmedlemmerne udpeges af boligministeren efter indstilling fra amtsrådet i stedet for af amtmanden, idet foreningen er af den opfattelse, at amtmanden ikke ses at have opgaver eller forudsætninger i øvrigt, der gør ham egnet til denne opgave. Endelig gør foreningen opmærksom på, at lovforslagets bemærkninger ikke indeholder en redegørelse for de økonomiske og administrative konsekvenser ved etablering af de foreslåede byfornelsesnævn.

#### 2) Hovedstadsrådets bidrag til byfornyelse.

Amtsrådsforeningen finder det ikke begrundet, at amtskommunerne i hovedstadsområdet i modsætning til amtskommunerne i det øvrige land skal bidrage til de offentlige byfornelsesudgifter og foreslår derfor bestemmelsen ændret således, at der kommer til at gælde ensartede regler for hele landet. Såfremt der er særlige byrdefordelingsproblemer i hovedstadsområdet, vil disse for eksempel kunne udjævnes ved en refusionsordning mellem områdets primærkommuner.

#### Ad 1. Byfornelsesnævne.

En væsentlig nydannelse i lovforslaget i forhold til saneringsloven er, at kommunalbestyrelsens beslutning om iværksættelse af boligforbedringer og byfornyelse ikke skal godkendes af boligministeren, men boligministeren skal på grundlag af 4-årige overslag fra kommunerne over de forventede udgifter til byfornelsesaktiviteter tage stilling til, i hvilket omfang der kan ydes støtte til de enkelte kommuner.

Med henblik på at sikre byfornelsesopgavens fordeling mellem stat og kommune forekommer det ikke hensigtsmæssigt, at boligministeriet evt. boligstyrelsen skal være administrativ instans i enkeltsager. Da kommunalbestyrelsens beslutninger om byfornyelse og boligforbedringer skønnes at være af væsentlig betydning for de ejere og lejere, de omfatter, er det skønnet rimeligt at åbne adgang for borgerne til at kunne indbringe alle kommunalbestyrelsens afgørelser for en højere instans.

I det udsendte lovudkast fra juli 1979 var det forudsat, at boligretten skulle fungere som klageinstans i byfornelssammenhæng. I en række af de indkomne kommentarer til det udsendte lovudkast blev der argumenteret kraftigt for, at der skulle indføres en administrativ klageinstans. Når det ikke er foreslået, at den administrative klageinstans i byfornelssammenhæng kan udøves af hus-

Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

lejenævnene, skyldes det bl.a., at det kun er i visse områder i landet, der er nedsat huslejenævn.

Ved udarbejdelsen af lovforslaget har det været intentionen, at byfornyelsesnævnenes struktur skal være ensartet for hele landet. Når amtmanden og overpræsidenten er foreslået til at foretage medlemsudpegningerne, skyldes det, at lokalkendskabet tillægges stor betydning. Det kan tillige oplyses, at amtmanden udpeger formanden for huslejenævne.

Med hensyn til de administrative og økonomiske konsekvenser ved byfornyelsesnævnenes etablering henvises til besvarelsen af spørgsmålene 7 og 45. Det fremgår heraf, at de administrative og økonomiske konsekvenser ikke er forsøgt beregnet i lovforslaget, idet disse især vil afhænge af omfanget af byfornyelsen i de enkelte områder i landet.

Ud fra de synspunkter, der bl.a. fra amts-

rådsforeningens side er fremsat om en helt ensartet struktur af byfornyelsesnævne i alle områder, vil boligministeren udarbejde et ændringsforslag, hvorefter der nedsættes et byfornyelsesnævn i hver af de 14 amtskommuner og de 2 centralkommuner.

*Ad 2) Hovedstadsrådets bidrag til de offentlige byfornyelsesudgifter.*

I overensstemmelse med seneste forhandlinger om byrdefordelingen mellem stat og kommune vil der blive fremsat et ændringsforslag herom, hvorefter Hovedstadsrådet og dermed amtskommunerne ikke skal yde bidrag til byfornyelse i hovedstadsområdet. I stedet foreslås det, at refusionen foregår mellem primærkommunerne indbyrdes efter en ordning, svarende til den, der gælder for boligsikringen for så vidt angår halvdelen af de udgifter, som kommunen selv skal bære.

### Boligministerens kommentarer til skrivelse fra Den almindelige danske Lægeforening.

Lægeforeningen gør i sin henvendelse opmærksom på, at den finder, at det fremsatte lovforslag må anses for at have væsentlige sundhedsmæssige konsekvenser for befolkningen, hvilket er baggrunden for, at lægeforeningen ønsker at knytte bemærkninger til enkelte af lovforslagets områder. Det drejer sig om opstillede kriterier for vurderingen af boligernes sundhedsmæssige forhold og lovforslagets anvisning og den administrative fremgangsmåde ved vurdering af boligernes sundhedsmæssige forhold.

De punkter, som foreningen specielt retter henvendelse om, vedrører:

1. Tidssvarende boliger.
2. Sundhedsfarlige boliger.
3. Boligkommissioner.
4. Boligtilsyn.

#### 1. Tidssvarende boliger.

Foreningen fremkommer med følgende bemærkninger vedrørende forslaget § 3, stk. 1:

§ 3, stk. 1, 1. pkt., foreslås ændret, således at der efter lovforslagets tekst tilføjes:

»Bygningens materiale må ikke afspalte sundhedsfarlige gasarter, dampe og partikler i et omfang, der påvirker beboernes sundhedstilstand.«

Som eksempel på dette nævnes gammel asbest, formalin eller radan afspaltende materialer.

Til forslaget § 3, stk. 1, pkt. 4, foreslås der efter lovforslagets tekst tilføjet:

»Ved fastsættelse af art og omfang af disse foranstaltninger skal bl.a. indgå beregninger vedrørende resulterende temperatur og ventilationsforhold samt overvejelser vedrørende de sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne.«

Vedrørende § 3, stk. 1, pkt. 6, foreslås lovforslagets tekst erstattet af følgende:

»Ejendommens ubebyggede arealer skal være gjort egnede til ophold samt til børns

og unges udendørs aktiviteter gennem beplantning, indretning af legeplads m.m.«

Vedrørende forslaget § 3, stk. 1, pkt. 11, foreslås lovforslagets tekst erstattet af følgende:

»Der skal være tilfredsstillende ventilation og tilgang af dagslys i den enkelte lejlighed samt en forsvarlig lydisolering mellem de enkelte lejemål.«

#### 2. Sundhedsfarlige boliger.

Foreningen gør opmærksom på, at der ved revision af lovgrundlaget for boligtilsynet bør ske en tilpasning til udvikling inden for byggeteknologien og den teoretiske viden om indeklimatiske faktorer af sundhedsmæssig betydning, herunder mulighederne for i dag at fastsætte mere eksakte krav. Foreningen gør samtidig opmærksom på, at de kriterier, der i lovforslagets § 66, stk. 2, er anført for skønnet over, hvorvidt benyttelse af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, svarer til den nugældende boligtilsynslovs § 9.

Foreningen nævner som eksempel på ændringer i byggeteknologien, der har medført sundhedsmæssige problemer, den række gener og sundhedsproblemer, der er forbundet med formaldehyd-afspaltning for spånplader, der er anvendt ved byggeri.

Foreningen foreslår, at der fastsættes mere eksakte mindstekrav (funktionskrav) til temperatur, luftskifte m.v. i boligerne, således at disse krav fastsættes for den enkelte bolig under hensyntagen til belastningsgraden af boligen, f.eks. antallet af beboere, om der tillades tøjvask, tørring m.v.

Foreningen finder derfor, at det mere klart bør fremgå af loven, at kommunalbestyrelsen har mulighed for at kondemnere og udstede pålæg til boliger, der kan anses for sundhedsfarlige på grund af afspaltning af sundhedsfarlige dampe, gasarter og partikler.

Endelig nævner foreningen, at der kan opstå sundhedsfare i boliger såvel på grund

af tekniske forhold i boligen som på grund af en for stor belastning af boligen. Boligens sundhedsmæssige forhold vil således altid være bestemt af balancen mellem belastning (bl.a. antal beboere) og af boligens tekniske standard. Foreningen foreslår derfor, at der skabes lovmæssigt grundlag for at gribe ind over for boliger, der må anses for sundhedsfarlige på grund af boligens belastningsgrad (f.eks. antal af beboere og aktiviteter, der i særlig grad belaster indeklimaet).

### 3. Boligkommissioner.

Lægeforeningen finder det vanskeligt at forestille sig, at det er muligt at foretage en forsvarlig vurdering af boligens sundhedsmæssige forhold uden medvirken af medicinsk-bolighygiejnisk ekspertise. Dette forhold vil være opfyldt, når der nedsættes en boligkommission i en kommune, idet der efter lovforslaget og gældende boligtilsynslov skal være lægelig ekspertise repræsenteret i boligkommissionen.

Foreningen foreslår derfor, at der i kommuner uden boligkommission stilles krav om en medicinsk-hygiejnisk vurdering af en bolig, inden der træffes beslutning om boligens sundhedsmæssige forhold. En sådan medicinsk-bolighygiejnisk vurdering vil kunne foretages af en kommunal lægekonsulent med den nødvendige samfundsmedicinske uddannelse eller af den lokale embedslægeinstitution, idet det bemærkes, at embedslægerne allerede i dag yder en sådan bolighygiejnisk bistand til kommunerne gennem embedslægeinstitutionernes tilsyn med sociale institutioner.

### 4. Boligtilsyn.

Endelig nævner lægeforeningen, at boligtilsynet vil kunne forbedres betydeligt, hvis der skabes muligheder for i den enkelte kommune at samle oplysninger om boligerne i kommunen. Oplysningerne kan indsamles fra personalegrupper som læger, hjemmesygeplejersker, sundhedsplejersker, hjemmehjælpere m.v., som kommer i en meget stor del af en kommunens boliger. Foreningen foreslår derfor, at der i de enkelte kommuner oprettes et register, evt. i tilknytning til det nyetablerede boligregister, hvori der indsamles oplysninger om de boliger, der kan antages at frembyde sundhedsmæssige problemer. Oplysninger til

registeret kunne indhentes ved, at ovennævnte personalekategorier fik mulighed for at anmelde boliger, der befrygtes at frembyde sundhedsproblemer, til kommunen. Efter en sagsbehandling i kommunen i overensstemmelse med de gældende boligtilsynsregler, suppleret med en medicinsk-bolighygiejnisk vurdering, kunne der herefter foretages en registrering af de sundhedsmæssige forhold af den pågældende bolig, uanset om der fandtes grundlag for at fremkomme med påbud.

På den måde vil kommunalbestyrelserne få et bedre grundlag for at gennemføre et forsvarligt boligtilsyn, ligesom registerets oplysninger antagelig vil kunne være til betydelig støtte ved prioritering mellem forskellige byområder med henblik på at gennemføre byfornyelsesforanstaltninger.

### Ad tidssvarende boliger.

De regler, som Lægeforeningen foreslår indføjet i lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 1 og nr. 4, vedrører ikke specielt tidssvarende boliger, men også nybyggeriet. Der bør derfor ikke fastsættes særlige regler herom i lovforslaget, men problemerne må løses på grundlag af de almindelige regler herom i bygge-lovgivningen.

Vedrørende de foreslåede ændringer i § 3, stk. 1, nr. 6 og 11, skal man bemærke, at lovforslagets § 3, stk. 2, indeholder hjemmel for boligministeren til at fastsætte nærmere bestemmelser om normerne i § 3, stk. 1, og til at bestemme, at også andre normer skal søges opfyldt.

### Ad sundhedsfarlige boliger.

Bestemmelserne om boligtilsyn vedrører den dårligste del af boligmassen, der ikke blot er tidssvarende, men har så fundamentale mangler, at den er farlig i sundhedsmæssig og brandmæssig henseende.

Man er opmærksom på, at den senere tids udvikling inden for byggeteknologien har medført en risiko for, at der anvendes materialer, der kan forringe indeklimaet, og man arbejder med denne problematik i ministeriet. Problemer af denne art bør imidlertid ikke reguleres i lovforslaget, men i bygge-lovgivningen, der finder anvendelse på nybyggeri samt om- og tilbygninger. Man skal endvidere henlede opmærksomheden på byg-

gelovens § 18, stk. 3, hvorefter boligministeren – såfremt det viser sig, at konstruktioner eller materialer frembyder fare for bebyggelsens beboere eller andre – kan pålægge kommunalbestyrelsen at foretage eftersyn af byggeleser, hvori sådanne konstruktioner eller materialer er anvendt. Boligministeren kan endvidere pålægge kommunalbestyrelsen at meddele ejeren påbud om at afhjælpe manglerne.

Med hensyn til lægeforeningens forslag om, at der skabes et lovmæssigt grundlag for at gribe ind over for boliger, der må anses for sundhedsfarlige på grund af boligens belastningsgrad, skal man bemærke, at man ikke finder, at der er behov for en sådan bestemmelse. Som følge af den almindelige forbedring af bolig- og levestandarden er det ikke boligministeriets opfattelse, at den enkelte bolig udnyttes så intensivt, at det er forbundet med sundhedsfare.

#### *Ad boligkommissioner.*

Det foreslås, at der i kommuner uden boligkommission stilles krav om en medicinsk-hygienisk vurdering af en bolig, inden der træffes beslutning om boligens sundhedsmæssige forhold.

I medfør af lov om embedslægeinstitutioner m.v. og bekendtgørelsen om disses virksomhed yder embedslægeinstitutionen bistand til de i lovgivningen om bl.a. boligtilsyn nævnte myndigheder. Såvel i kommuner med boligkommission som i kommuner uden skal embedslægen således yde bistand. I kommuner uden boligkommission medvirker embedslægerne i dag sædvanligvis ved beslutninger i medfør af lov om boligtilsyn,

ligesom nogle sager synes at opstå på initiativ af en embedslæge.

I medfør af forslaget § 63, stk. 6, kan boligministeren fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn, og en henvisning heri til bestemmelserne om embedslægernes pligt vil være praktisk og hensigtsmæssig at medtage.

#### *Ad boligtilsyn.*

I medfør af forslaget § 63, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn efter retningslinier, som den selv fastsætter. Det er således overladt til hver enkelt kommune at beslutte, hvorledes tilsynet skal tilrettelægges. Det er forskelligt i de enkelte kommuner, under hvilket administrationsområde den nuværende boligtilsynslov henhører, og det må formodes, at dette også vil være tilfældet for fremtiden. Det står kommunen frit at samle oplysninger om fremtidige muligt sundhedsfarlige boliger, men er der tale om aktuel sundhedsfare, skal der ikke foretages nogen registrering, men træffes afgørelse.

Efter boligministeriets opfattelse indgår en medicinsk-bolighygienisk vurdering i øvrigt i boligtilsynsbehandlingen.

I det omfang det skønnes nødvendigt at fastlægge bestemmelser om tilsynet gældende for hele landet, kan boligministeren fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn efter forslaget § 63, stk. 6.

En sådan situation kan f.eks. opstå, hvis ny viden inden for byggeteknologien eller videnskabelige erfaringer af sundhedsmæssig betydning gør det nødvendigt at fastsætte supplerende regler for kommunalbestyrelsernes tilsyn.

### **Boligministerens kommentarer til henvendelse fra Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark.**

Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark kritiserer, at lovforslaget griber ind i ejerlejlighedslovens system, hvorefter fællesskabet træffer beslutning om bebyggelsens modernisering og vedligeholdelse.

Hertil bemærkes, at det samme er tilfældet for udlejningsejendomme. Der henvises herom til svaret på spørgsmål 106.

Foreningen bemærker herefter, at forslaget er en krænkelse af den enkeltes valgmulighed, idet lovforslaget kan påføre boligudgifter, som overstiger ejerens formåen, eller hvad ejeren er villig til at betale for de faciliteter, han nu påtvinges. Foreningen henviser herom til bestemmelserne i § 57.

Det kan hertil anføres, at i den beskrevne situation, hvor restejendommens ejer ikke ønsker at »indstykke«, er ejeren af en ejerlejlighed, han selv bebor, ligestillet med andre ejere, f.eks. en parcelhusejer, der bor i sit hus. Det fremgår af § 17, stk. 4, at en ejer kan forlange iværksættelse af en forbedring, der alene vedrører den pågældende bolig, udsat, til han fraflytter eller sælger boligen. Som det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger pagina 25, pkt. 6, er det ikke fundet fornødent at foreslå anden offentlig

støtte til ejerboliger end den, der ydes via skattereglerne.

Dernæst bemærker foreningen, at ejerforeningen vil få vanskeligheder ved at finansiere fællesudgifterne, hvis for eksempel byfornylsespålægget, jfr. lovforslagets § 3, stk. 1, nr. 7, indeholder bestemmelser om nedlæggelse af en kælderlejlighed.

Hertil bemærkes, at nedlæggelse af en kælderlejlighed ikke betyder, at fordelingstallet eller ejerforholdet til en sådan lejlighed ændres som følge af en byfornylsesbeslutning om nedlæggelse af lejligheden som beboelseslejlighed.

Foreningen savner udtrykkelige regler om den fremtidige betaling af fællesudgifter, både for nedlagte lejligheder, for indstykkede lejligheder og for lejligheder, der er overtaget af kommunen.

Såfremt der foretages sammenlægninger af ejerlejligheder, vil ejeren af den ejerlejlighed, bestående af mindst 5 beboelseslejligheder, som opstår ved sammenlægningen, hvad enten det er restejendommens ejer eller kommunen, være eller blive medlem af ejerforeningen og deltage i fællesudgifterne efter ejerlejlighedslovens almindelige regler.



### Udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå.

#### Spørgsmål 3:

Der ønskes en beskrivelse af det område, hvor den nuværende miljølovgivning vil være opfyldt, men hvor den påtænkte byfornyelseslovgivning vil kunne medføre yderligere krav til f.eks. ejeren af en fabrik, jfr. forslagens § 7, stk. 1, nr. 2.

#### Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for miljøministeren, der har oplyst følgende:

»Ifølge reglerne i miljøbeskyttelseslovens kap. 5 skal virksomheder m.v., som er optaget i bilaget til loven, miljøgodkendes, forinden de anlægges eller påbegyndes.

Ved denne godkendelsesordning, der har været gældende fra miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden pr. 1. oktober 1974, vil der blive foretaget en samlet bedømmelse af den pågældende virksomheds indflydelse på miljøet, forinden virksomheden etableres. For virksomheder, der er godkendt efter miljøbeskyttelseslovens kap. 5, vil der således være stillet en række miljømæssigt begrundede vilkår med hensyn til virksomhedens etablering og drift, og den meddelte godkendelse medfører en vis retsvirkning, navnlig med hensyn til senere påbud eller forbud, jfr. miljøbeskyttelseslovens § 44, stk. 4. Efter denne bestemmelse kan påbud eller forbud kun meddeles, såfremt virksomhedens forurening går væsentligt ud over det, som blev lagt til grund ved godkendelsen.

For så vidt angår de virksomheder, der er optaget i bilaget til miljøbeskyttelsesloven, men ikke er miljøgodkendt, fordi de er etableret forinden miljøbeskyttelseslovens ikrafttræden, finder bestemmelserne i § 44, stk. 1-3, anvendelse. Ifølge disse bestemmelser vil kommunalbestyrelsen kunne skride ind over for virksomheden med påbud eller forbud, såfremt virksomheden medfører en ikke uvæsentlig forurening m.v.

Med hensyn til de virksomheder, som ikke er optaget i bilaget til loven, vil kommunal-

bestyrelsen i medfør af bestemmelserne i miljøbeskyttelsesreglementets kap. 11 kunne meddele påbud eller forbud, såfremt virksomheden i en ikke uvæsentlig grad medfører uhygiejniske forhold eller ulemper for omgivelserne.

Det er miljøministeriets opfattelse, at miljøbeskyttelseslovens bestemmelser fortsat bør finde anvendelse for at opnå miljømæssige forbedringer, uanset om disse forbedringer ønskes gennemført som led i en byfornyelse eller ej.

Som udgangspunkt vil disse bestemmelser være tilstrækkelige til at sikre tilfredsstillende miljøforhold også i byfornyelsesområder. Der vil dog kunne tænkes tilfælde, hvor miljølovgivningen ikke kan anses for tilstrækkelig til sikring af gennemførelsen af en byfornyelse.

Eksempelvis kan der være tale om, at man som led i byfornyelsen ønsker at gribe ind over for såkaldte æstetiske forhold (skæmmende forhold). Sådanne indgreb kan ikke foretages med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven. Endvidere kan der formentlig i ganske specielle situationer opstå behov for – som led i en byfornyelse – at foretage indgreb over for en virksomhed, der er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven. Som følge af de ovenfor anførte retsvirkninger af en miljøgodkendelse vil et sådant indgreb måske skulle foretages efter byfornyelseslovens bestemmelser.«

Til miljøministerens besvarelse kan jeg supplerende oplyse, at ejeren af en erhvervsvirksomhed i medfør af forslagens § 47, stk. 3, har krav på erstatning, hvis den pågældende som følge af en beslutning om byfornyelse skal udføre foranstaltninger, som det ikke kan påbydes ham at udføre i medfør af miljøbeskyttelseslovgivningen eller anden lovgivning.

#### Spørgsmål 4:

Det fremgår af § 9, stk. 2, at meddelelsen til lejerne kan ske ved adresseløse forsendelser.

Hvad vil det koste at fremsende sådanne meddelelser som almindelige breve?

*Svar:*

En fremsendelse af meddelelser i almindelige lukkede breve eller som individuelt adresserede tryksager vil udover forøgede portoudgifter medføre udgifter for kommunen til at finde frem til adressaterne og til individuel adressering.

Portoudgiften for almindelige breve udgør 130 øre for breve indtil 20 gram, 200 øre for breve 20–100 gram, 280 øre for breve 100–250 gram. Portoudgiften for tryksager er henholdsvis 80 øre, 130 øre og 210 øre.

Taksterne for omdeling af adresseløse forsendelser er indtil 10 gram 25 øre, 10–20 gram 27 øre, stigende med 2 øre pr. 10 gram indtil 90–100 gram, som koster 37 øre. Til disse takster skal lægges moms. Forsendelser, der vejer over 100 gram, beregnes som tryksag. Ønskes udbringelse af adresseløse forsendelser torsdag, fredag eller lørdag, beregnes yderligere 10 pct. af taksten.

*Bilag til spm. 4*

*Notat vedrørende adresseløse forsendelser eller adresserede skrivelser ved høring af beboerne over byfornyelsesplaner.*

På Marienborgmødet den 15. april 1980 blev boligministeriet anmodet om at overveje, om man kan adressere forsendelserne efter § 9 til lejerne.

Ved udformningen af lovforslaget er der lagt vægt på, at lejerne løbende holdes orienteret. Lejerne skal første gang orienteres, når kommunalbestyrelsen har udarbejdet forslag til en byfornyelsesbeslutning (§ 9, stk. 2). Orientering skal ske på ny, når beslutningen er truffet (§ 10, stk. 2). Endvidere skal lejerne underrettes om kommunalbestyrelsens opfordring til ejeren om at udarbejde et projekt (§ 15, stk. 2). De nævnte meddelelser er alle af generel orienterende karakter, og det er foreslået, at der kan anvendes adresseløse forsendelser.

I de senere faser, hvor der kan gives mere konkrete oplysninger om projektets udformning og økonomiske virkninger for lejerne, er det foreslået, at disse orienteres af ejeren

efter § 15, stk. 3, og her kan adresseløse forsendelser ikke anvendes.

Såfremt også de 3 forudgående lejerorienteringer skulle ske ved alm. breve, ville det betyde et merarbejde for kommunen, idet kommunen måtte sikre sig aktuelle oplysninger om navn og adresse på alle lejere i det pågældende område og lade udskrive kuverter. Da der er en stor flyttehyppighed i de områder, der forventes inddraget under byfornyelse, og da der vil gå nogen tid mellem de 3 generelle orienteringer af lejerne, vil det betyde, at der hver gang måtte indhentes adresseoplysninger.

Såfremt det er nødvendigt med påbud om forbedringer, skal kommunen efter § 17, stk. 2, på ny orientere lejerne, evt. ved adresseløse forsendelser.

Under hensyn til administrationsomkostningerne synes det rimeligt at opretholde adgangen til ved orienteringen at benytte adresseløse forsendelser. Ordningen hindrer ikke, at en kommunalbestyrelse kan vælge at anvende almindelige breve.

*Spørgsmål 6:*

Vil ministeren drage omsorg for, at der i overensstemmelse med administrationen af brandsikringsloven gives rimelige overgangsregler for de forskellige påbud indeholdende tidsfrister, kommunalbestyrelsen i henhold til forslaget er bemyndiget til at fremkomme med over for ejeren af en ejendom (jfr. f.eks. § 18, stk. 2, og § 23, stk. 2)?

*Svar:*

I brandsikringsloven var fristerne for udførelse af brandsikringsarbejder på ejendomme, der er opført før år 1900 fastsat i loven, men kommunalbestyrelsen kunne forlænge den lovbestemte frist, såfremt ejeren af en ejendom indgav en begrundet ansøgning herom.

Efter forslaget til lov om byfornyelse og boligforbedring skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med godkendelsen af et projekt eller meddelelse af påbud fastsætte en passende frist for arbejdernes udførelse. Kommunalbestyrelsen må i hvert enkelt tilfælde tage stilling til, hvad der må anses for en passende frist, bl.a. under hensyn til arbejdernes omfang. Hvis det i kommunen er vanskeligt at skaffe arbejdskraft eller særlige ma-

terialer, må også sådanne forhold tages i betragtning ved fastsættelsen af fristen.

I de generelle retningslinier, som agtes udfærdiget i medfør af loven, vil man nærmere redegøre for de hensyn, som kommunalbestyrelsen bør tage i betragtning ved fastsættelsen af frister for udførelse af byfornylses- og boligforbedringsarbejder.

#### *Spørgsmål 8:*

Hvorfor anvendes der ikke lokalplan (og den dertil hørende procedure omkring tilvejebringelsen) som middel til at få stiftet de i § 25 nævnte servitutter?

#### *Svar:*

Bestemmelsen i lovforslagets § 25 om pålæg af servitutter om udlæg af fællesarealer og indretning af fællesanlæg samt om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift af disse anlæg svarer til bestemmelsen i saneringslovens § 21, stk. 1, nr. 2. Servitutterne har til formål at sikre, at gennemførelsesprojektets bestemmelser om fællesarealer og fællesanlæg opretholdes, efter at projektet er gennemført.

Som anført i de almindelige bemærkninger, pkt. 5, forudsættes det i lovforslaget, at der tilvejebringes en ny lokalplan for et byfornyelsesområde efter reglerne i kommuneplanloven. I lokalplanen vil der normalt være taget stilling til bl.a. udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.

Gennemførelsesprojektet vil normalt indeholde en nærmere detaljering af lokalplanens bestemmelser om fællesarealer og fællesanlæg, og det er derfor fundet praktisk, at den hidtidige ordning med pålæg af servitutter til sikring af denne tilstand opretholdes.

#### *Spørgsmål 9:*

Ministeren bedes redegøre for hensigten bag indførelsen af de forskellige paragraffer i forslaget, hvor nærmere bestemmelser fastsættes af boligministeren (jfr. f.eks. § 27, § 31, § 44, stk. 2, og § 52, stk. 3).

#### *Svar:*

Ved udarbejdelsen af lovforslaget har det været overvejet, hvilke regler der bør medtages i lovteksten, og hvilke der bør overlades til administrativt fastsatte forskrifter. Hensig-

ten med at begrænse antallet af bestemmelser i loven har dels været at begrænse folketingets arbejde med detailspørgsmål, der ikke har principiel betydning, dels ud fra praktisk-administrative synspunkter at sikre, at f.eks. byggetekniske bestemmelser vil kunne ændres administrativt efter løbende behov. Der er tale om lovgivning på et område, hvor der sker en udvikling dels i forbindelse med nye erfaringer og dels som følge af ændrede økonomiske vilkår, som eksempel kan nævnes ændringer f.eks. i forbindelse med ajourføring af byggelovens bygningsreglement eller ændrede varmeplaner som led i energibesparelser.

#### *Spørgsmål 10:*

Hvorfor er tidsfristen fastsat til mindst 15 år i § 28 og ikke til 20 år, som er det normale tidsrum for afvikling af lånefinansiering?

#### *Svar:*

Den anførte tidsfrist på 15 år er ikke knyttet til det gældende normale tidsrum for afvikling af lånefinansiering.

Ved fastsættelsen af 15 år er der taget hensyn til, at det bør undgås at investere i forbedringer af boligejendomme, der indenfor en kortere periode forventes at overgå til andet formål eller evt. nedrives i forbindelse med gennemførelse af en byfornylsesbeslutning efter kap. II eller i forbindelse med kommunalbestyrelsens planer, f.eks. om anvendelse af ejendommen til offentlige formål. Endvidere er der søgt taget hensyn til at skabe rimelige tidssvarende forhold for de beboere, der i en vis årrække skal anvende sådanne ejendomme til beboelse.

Såfremt kommunalbestyrelsen ud fra ovenstående betragtninger finder det rimeligt at træffe beslutning om forbedring af ejendomme efter reglerne i kap. III, vil ejendommenes bebyggelse efter forbedringen få en sådan kvalitet, at deres levetid forlænges, mindst til det normale tidsrum for afvikling af realkreditlån.

#### *Spørgsmål 11:*

I § 29, stk. 1, er nævnt, at kommunalbestyrelsens beslutning kan omfatte en enkelt ejendom, såfremt ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder herom. Vil ministeren overveje et ændringsforslag, hvor-

Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

efter *alene* et kvalificeret flertal af lejere kan få denne adgang.

*Svar:*

Det fremgår af § 28, at kommunalbestyrelsens beslutning om boligforbedringer må omfatte et område ad gangen. Kommunalbestyrelsen kan således ikke træffe beslutning om boligforbedringer efter kap. III, omfattende udvalgte enkelte ejendomme.

Bestemmelsen i § 29, stk. 1, er en undtagelse herfra, idet det er fundet rimeligt, når der er enighed mellem ejeren og et flertal af lejerne, at åbne mulighed for kommunalbestyrelsen til at træffe beslutning om forbedring af ejendommen, således at der kan ydes rentesikring og evt. grundkapital til nedsættelse af lejeforhøjelse i forbindelse med den ønskede forbedring.

I tilfælde, hvor ejeren ikke ønsker en forbedring, skønnes det ikke praktisk muligt eller rimeligt at give kommunalbestyrelsen adgang til at træffe beslutning om forbedring af en enkelte ejendom efter reglerne i kap. III. I disse tilfælde bør ejendommens forbedring afvente kommunalbestyrelsens eventuelle beslutning om forbedring af det område, hvori ejendommen er beliggende.

*Spørgsmål 12:*

I bemærkningerne til § 30 er det nævnt, at det kan være praktisk at nedlægge en butik for at skaffe passende fællesrum for beboerne. Er det butikker i drift, der påtænkes nedlagt, og vil der i givet fald blive udbetalt erstatning for goodwill?

*Svar:*

Efter lovforslaget kan det være en del af boligforbedringen, at der fremskaffes passende fællesrum for beboerne. Dette behov vil især være til stede i beboelsesejendomme med små lejligheder. Samtidig har det vist sig, at der i en del af de tætte byområder ofte er ledige butikslokaler, idet mange mindre butikker er blevet nedlagt i de senere år. Det er specielt disse ledige lokaler, der har været tænkt på. Såfremt beslutning om nedlæggelse af en butik i drift undtagelsesvist skulle blive truffet, har indehaveren krav på erstatning for goodwill efter almindelige erstatningsregler.

*Spørgsmål 13:*

Kan der opnås flyttegodtgørelse 2 gange efter § 32, stk. 3.

*Svar:*

Nej, adgang til flyttegodtgørelse efter § 33 er bl.a. betinget af, at lejernes lejemål opsiges. Såfremt en husstand ønsker at benytte adgangen til fornyet genhusning, som omtalt i § 34, stk. 3, må lejeren selv opsiges lejemålet af den anviste erstatningsbolig og har ikke adgang til at opnå flyttegodtgørelse, uanset om flyttegodtgørelse er udbetalt ved første genhusning eller ej.

*Spørgsmål 14:*

Bør § 34 ikke indeholde en henvisning til lejelovens almindelige regler om fortrinsret?

*Svar:*

Ifølge bestemmelsen i § 85 i lov om leje har en lejer, der må fraflytte sin hidtidige bolig som følge af ejendommens ombygning, fortrinsret ved genudlejning af lejligheden. Når der ikke i forslaget § 34 er en henvisning til denne bestemmelse, skyldes det, at der i forslaget § 32 er en generel henvisning til opsigelsesreglerne i lov om leje.

*Spørgsmål 15:*

Hvad er »rimelig godtgørelse« i § 36?

*Svar:*

Som et led i genhusningsbestræbelserne, der koster det offentlige penge og besvær, har man ønsket at give en husstand, der skal genhuses, et incitament til selv at klare denne opgave. Ud fra disse hensyn må beløbet fastsættes. En »rimelig godtgørelse« kan tænkes at svare til 1 års maksimal genhusningsboligsikring for en husstand med børn, for tiden 13.560 kr.

*Spørgsmål 16:*

Vil ministeren overveje at pålægge de almennyttige boligselskaber at stille hver anden ledig lejlighed til rådighed som erstatningsbolig og at pålægge kommunalbestyrelsen at stille ¾ af ledige boliger i kommunens egne beboelsesejendomme til rådighed som erstatningsbolig, jfr. § 38?

*Svar:*

Ved fastsættelsen af de kvoter af ledige lejligheder, som almennyttige boligselskaber og kommunalbestyrelser kan forpligtes til at stille til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse og boligforbedring, er der taget hensyn til det forventede behov for genhusningslejligheder.

Imidlertid har kommunerne genhusningsforpligtelser efter anden lovgivning – især genhusning af husvilde efter bistandsloven og andre socialt begrundede genhusninger – og de almennyttige boligselskaber har også forpligtelser overfor deres medlemmer og andre trængende.

Der skønnes ikke behov for den foreslåede udvidelse af kvoterne, og hensynet til kommunernes og boligselskabernes øvrige forpligtelser taler også imod udvidelsen.

*Spørgsmål 17:*

Vil ministeren ændre »mindst« til »mere end« i § 38, stk. 2?

*Svar:*

Efter forslaget § 38, stk. 2, har det været tanken at undtage de helt små udlejningsejendomme fra genhusningsforpligtelserne. Derfor er det foreslået, at ejendomme med 1–5 lejligheder undtages.

Boligministeren har noteret sig ønsket om ændringen, og det vil indgå i de videre overvejelser.

*Spørgsmål 19:*

Hvad forstås ved »rimelig grund« i § 38, stk. 9?

*Svar:*

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 73, stk. 2 e. Den i bestemmelsen nævnte »rimelig grund« vil kun yderst sjældent foreligge. De situationer, der er tænkt på ved affattelsen af bestemmelsen, har været tilfælde, hvor der på forhånd vil være en stærk konkret formodning for misligholdelse af den indgåede kontrakt, f.eks. forbud mod dyrehold eller manglende vilje til at betale husleje på grund af tidligere udlejning til den pågældende.

*Bilag til spørgsmål 19:*

*Notat vedrørende adgang for udlejere til at modsætte sig at udleje til lejere, der skal genhuses, når der er rimelig grund hertil.*

Det fremgår af § 38, stk. 9, at en ejer ikke kan tilpligtes at udleje en lejlighed, hvis der på grund af den anviste lejers eller dennes husstands forhold eller andre særlige omstændigheder er rimelig grund til at modsætte sig udlejningen.

I bemærkningerne til bestemmelsen er anført, at såfremt udlejeren har vægtige personlige grunde, kan han nægte at udleje en anvist lejlighed til en anvist husstand. Tvistigheder herom afgøres af byfornylsesnævnet.

Det fremgår af svar på spørgsmål 19, at det kun sjældent vil være tilfældet, at der foreligger en rimelig grund for en udlejer til at modsætte sig udlejning til en lejer, der skal genhuses. I besvarelsen blev det nævnt, at de situationer, der var tænkt på ved affattelsen af bestemmelsen, var tilfælde, hvor der på forhånd ville være en stærk konkret formodning for misligholdelse af den indgåede kontrakt på grund af tidligere udlejning til den pågældende.

Til nærmere belysning af rækkevidden af bestemmelsen kan det nævnes, at det er udlejer, der skal dokumentere, at han har vægtige grunde til at modsætte sig udlejning. Bevisbyrden er hos ejeren, det er ikke lejerens, der skal bevise, at han er en ordentlig lejer, som der ikke er grund til at afvise. Bestemmelsens rækkevidde er ikke begrænset til udlejerens egne forhold. Såfremt en udlejer kan bevise, at lejerens eller dennes husstand tidligere groft har tilsidesat sine forpligtelser som lejere, vil han kunne modsætte sig udlejningen. Lejerens tidligere misligholdelse behøver således ikke at have ramt udlejerens personligt.

*Spørgsmål 20:*

Hvorledes er muligheden for opnåelse af erstatning for den udsmidte lejer i henhold til § 39, stk. 5?

*Svar:*

Situationen er den, at lejerens er flyttet ind efter aftale med en udlejer, der har tilsidesat sin pligt til at anmelde lejligheden ledig over for kommunen.

Når lejerens på denne måde mister sin bolig, følger det af dansk rets almindelige er-

statsningsregler, at han har krav på erstatning for det tab, han har lidt, hvis han i god tro har overtaget lejligheden.

Det skønnes ufornuddent at indsætte en særlig lovbestemmelse herom.

#### *Spørgsmål 21:*

Vil ministeren sørge for en ligelig fordeling mellem private og offentlige byfornyelsesselskaber i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen skal forestå projektet?

#### *Svar:*

Ifølge lovforslagets § 21, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen i visse tilfælde udarbejde et forslag til gennemførelsesprojekt. Kommunalbestyrelsen kan enten lade dette arbejde udføre af egne teknikere, antage et privat firma eller, som nævnt i stk. 2., bemyndige et godkendt byfornyelsesselskab til at udarbejde forslaget.

Byfornyelsesselskaber vil alene blive godkendt af boligministeren, såfremt det fremgår af selskabets vedtægter, at virksomheden skal drives på almenyttigt grundlag. De godkendte saneringskasser opfylder dette vilkår. Der kan således ikke sondres mellem private og offentlige godkendte byfornyelsesselskaber.

Det ville stride imod lovforslagets decentraliseringsbestemmelser, om boligministeren skulle forestå en fordeling af arbejdsopgaverne mellem godkendte byfornyelsesselskaber.

#### *Spørgsmål 22:*

Er § 47, stk. 3, nødvendig, når lovforslaget indeholder kapitel II og III?

#### *Svar:*

Bestemmelsen i § 47, stk. 3, går ud på, at en ejer kan forlange erstatning, når meddelte påbud eller servitutpålæg medfører tab for ham. Erstatningen fastsættes af de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder, jfr. § 50, stk. 2. Bestemmelsen svarer til de gældende regler herom i saneringsloven.

Med hensyn til tab som følge af påbud om *boligforbedringer* skal § 47, stk. 3, sammenholdes med § 19, stk. 1. Det er heri fastsat, at kommunalbestyrelsen kun kan meddele påbud om ombygning eller forbedring af en beboelsesejendom, såfremt det må antages, at

ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning eller i udlejningsejendomme, hvis kommunalbestyrelsen giver tilsagn om grundkapital. I § 19, stk. 1, er det endvidere fastsat, at der ved beregningen af bebyggelsens leje- og brugsværdi skal tages hensyn til den rentesikring, der kan opnås.

Når der er tale om udlejningsejendomme, er det således ved bestemmelserne om ydelse af rentesikring og evt. tillige grundkapital sikret, at påbud om boligforbedringer ikke medfører, at lejen vil overstige det lejedes værdi. Ejerne af sådanne ejendomme vil således ikke lide tab som følge af påbudte foranstaltninger, og der skal ikke udbetales erstatning i medfør af § 47, stk. 3.

Når der er tale om ejerboliger, indebærer formuleringen af § 19, stk. 1, at der kun kan meddeles påbud om ombygninger og boligforbedringer, såfremt udgifterne hertil opvejes af en tilsvarende værdiøgelse.

På foranledning af det stillede spørgsmål har man overvejet, om denne begrænsning i adgangen til at meddele påbud om ombygning og forbedring af ejerboliger er rimelig i alle tilfælde.

Man agter herefter at stille ændringsforslag til § 19, stk. 1, således at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde – på samme måde som efter saneringsloven – kan meddele påbud om forbedring af ejerboliger, selv om udgifterne hertil ikke fuldt ud opvejes af en værdiforøgelse. Ejeren vil i sådanne tilfælde have krav på erstatning for tabet i medfør af § 47, stk. 3. I erstatningskravet kan dog ikke indgå beløb til udførelse af foranstaltninger, der kan påbydes i medfør af anden lovgivning, f.eks. byggelovens vedligeholdelsesbestemmelse eller beløb til afhjælpning af fundamentale sundheds- og brandfarlige forhold, jfr. lovforslagets kap. VIII. Denne begrænsning i adgangen til at opnå erstatning er ligeledes i overensstemmelse med saneringsloven.

Ud over boligforbedringer kan det som led i gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse påbydes ejerne at udføre forskellige foranstaltninger. I det omfang disse foranstaltninger medfører tab for ejerne, kan de forlange erstatning for tabet. Som eksempel herpå kan nævnes, at der vedtages et gennemførelsesprojekt, hvor en ejendoms ube-

byggede areal, der hidtil har været anvendt som oplagsplads, skal indgå i et fælles opholdsareal. I et sådant tilfælde skal der ydes ejeren erstatning for det tab, han lider som følge af, at arealet ikke længere kan benyttes som oplagsplads.

På samme måde som saneringsloven indeholder § 47, stk. 3, endvidere en bestemmelse om ydelse af erstatning til en ejer, der lider økonomisk tab som følge af et servitutpålæg.

#### Spørgsmål 23:

Hvilke forhold skulle kunne begrunde klagens opsættende virkning i § 48, 2. pkt.?

#### Spørgsmål 42:

Bør § 73, stk. 2, ikke præcisere, hvornår en klage bør tillægges opsættende virkning?

#### Svar:

I overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige grundsætninger er det i § 48, 2. pkt. og § 73, stk. 2, fastsat, at en klage ikke har opsættende virkning. Som en undtagelse fra denne grundsætning kan byfornyelsesnævnet dog i det enkelte tilfælde bestemme, at en klage skal have opsættende virkning.

Adgangen til at tillægge en klage opsættende virkning tager navnlig sigte på tilfælde, hvor efterkommelse af kommunalbestyrelsens afgørelse ville bevirke, at klageadgangen bliver illusorisk. Som eksempel herpå kan nævnes en beslutning om nedrivning af en bygning.

Som eksempel på forhold der kan begrunde, at en klage over ekspropriation tillægges opsættende virkning i medfør af § 48, 2. pkt. kan nævnes, at klageren påberåber sig, at det ikke er nødvendigt at ekspropriere ejendommen, idet der alene er tale om mindre omfattende arbejder, som klageren erklærer selv at kunne udføre.

Det er ikke muligt at præcisere, hvornår en klage bør tillægges opsættende virkning. Byfornyelsesnævnet må i det enkelte tilfælde tage stilling hertil ud fra en konkret bedømmelse af bl.a. formålet med den pågældende bestemmelse, klagens art og de forhold, som klageren anfører som begrundelse for at tillægge klagen opsættende virkning.

#### Spørgsmål 24:

Finder statsskattelovens § 5 anvendelse i alle tilfælde, jfr. § 50?

#### Svar:

I § 2 D i lov om særlig indkomstskat er det fastsat, at fortjeneste ved afståelse af fast ejendom ikke medregnes ved opgørelsen af særlig indkomst, når fortjenesten er indvundet ved modtagelse af en erstatningssum i anledning af ekspropriation. Det samme gælder fortjeneste ved salg til en erhverver, der efter formålet med erhvervelsen opfylder betingelserne for at ekspropriere ejendommen.

I § 5 i statsskatteloven er det bl.a. fastsat, at en formueforøgelse, som hidrører fra salg af den skattepligtiges ejendele, ikke henregnes til den almindelige skattepligtige indkomst. Dette gælder dog ikke, når salget henhører til vedkommendes næringsvej eller er foretaget i spekulationsøjemed. Ved salg af fast ejendom anses spekulationshensigt at have foreligget, når salget sker inden 2 år efter erhvervelsen, medmindre det modsatte godtgøres at være tilfældet.

Fortjenesten ved et salg eller en afståelse efter § 50 i lovforslaget vil således være skattefri efter § 2 D i loven om særlig indkomst, medmindre den afståede ejendom er erhvervet som led i næring eller i spekulationshensigt. I så fald sker der normal indkomstbeskatning af fortjenesten.

#### Spørgsmål 25:

Vil ministeren være villig til at indsætte en bestemmelse i § 50, hvorefter ingen erstatning kan være mindre end den seneste ejendomsvurdering?

#### Svar:

Ved fastsættelse af erstatning efter bestemmelsen i § 50 er det sikret, at erstatningsfastsættelsen foregår på en sådan måde, at grundlovens garantier om fuld erstatning ved ekspropriation vil være sikret. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige er der tale om en kontanterstatning. Den seneste ejendomsvurdering er ikke en kontantvurdering, idet den offentlige vurdering af landets faste ejendomme går ud fra en normalt prioriteret ejendom. Det stillede forslag kan ikke imødekommes.

#### Spørgsmål 26:

Bør § 52, stk. 2, ikke medtage den indvendige vedligeholdelseskonto?

*Svar:*

Efter § 52, stk. 2, kan der ydes lån til forbedringsudgifterne med fradrag af indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto.

Denne konto gælder for hele ejendommen.

I modsætning hertil skal der oprettes en indvendig vedligeholdelseskonto for hver lejlighed. Den enkelte lejer er med til at afgøre, hvornår der skal trækkes på denne konto.

De lejere, der har store tilgodehavender, vil føle det uretfærdigt, at de skal bidrage mest til byfornyelsen.

I øvrigt vil der også efter arbejdernes udførelse være behov for, at de enkelte lejligheder vedligeholdes med hvidtning, maling og tapetsering.

Dette er baggrunden for, at den indvendige konto ikke er medtaget i § 52.

*Spørgsmål 27:*

Kan der findes en anden finansieringsform end den form, der er foreslået i lovforslaget?

*Besvarelse:*

I lovforslaget er foreslået en finansieringsform, hvor investeringer i bygnings- og boligforbedringer finansieres ved sædvanlige realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Denne finansieringsform er valgt, dels fordi rentesikringen er et kendt og indarbejdet støtte-system, dels fordi rentesikringsaftrapningen, som finder sted i takt med pris- og lønstigningerne, sikrer en hensigtsmæssig huslejevudvikling.

Som alternativ til rentesikringsordningen kunne man evt. tænke sig et offentligt kapitalindskud (d.v.s. et investeringstilskud, svarende til grundkapitalen i det almennyttige nybyggeri). Kapitalindskud har imidlertid den egenskab, at man er bundet til en given boligudgiftsnedsettelse i alle år fremover (svarende til den sparede kapitalydelse på den del af investeringen, der finansieres med kapitalindskuddet).

Såfremt der med kapitalindskud skulle opnås samme begyndelseshusleje efter forbedring som med rentesikringsordningen, skulle kapitalindskuddet udgøre ca. 60 pct. af investeringen, hvilket til en fuld årgang

(30.000 boliger) er i størrelsesordenen ca. 750 mill. kr. Dette beløb er helt frem til det 12. år efter byfornyelsens start større end de akkumulerede rentesikringsudgifter (jfr. regneksemplet i bemærkningerne til lovforslaget s. 30-31).

Til gengæld opnår man så en virkning på huslejen, der svarer til, at der blev ydet fuld rentesikring i hele løbetiden for det lån, som alternativt skulle finansiere investeringen. Dette er næppe hverken nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Et andet alternativ til rentesikringen kunne være at ændre selve lånefinansieringen til lån af indekstypen. Herved ville man uden direkte offentlig støtte kunne opnå en rimelig begyndelseshusleje efter forbedring. Huslejevudviklingen over tiden vil afhænge af den præcise udformning af indekslånene (herunder den skattemæssige behandling).

Tidsprofilen på indekslån kan udformes på flere forskellige måder, f.eks. ville man ved en indeksregulering med 75 pct. af prisstigningstakten kunne opnå en tidsprofil for låneydelserne, som minder om tidsprofilen for rentesikrede lån. Indeksregulering vil give en kraftigere huslejevudvikling, og det vil næppe være hensigtsmæssigt at finansiere med sådanne lån alene i byfornyelsessektoren.

Som led i en generel finansieringsreform, omfattende både nybyggeri og byfornyelse, vil det imidlertid være meget nærliggende at overveje indførelse af indekslån.

*Spørgsmål 28:*

Hvilke økonomiske konsekvenser vil det medføre at udstrække rentesikringen til også at omfatte byggelånsrenter i arbejdsperioden?

*Besvarelse:*

I nedenstående beregninger er anvendt samme forudsætninger som i lovforslaget om byfornyelse og boligforbedring med hensyn til prisniveau og aktivitetsniveau. Ligeledes er der taget udgangspunkt i en markedsrente på 16 pct. p.a., og rentesikringen aftrappes på grundlag af årlige prisstigninger på 7 pct.

I lovforslaget tænkes rentesikring ydet på samme måde som for det almennyttige nybyggeri - nemlig således, at den endelige belåning omfatter såvel investeringsudgiften



som de påløbne byggelånsrenter, og at det er det samlede lånebeløb, der danner grundlag for udmålingen af rentesikring.

Som alternativ til ovennævnte finansieringsmodel kunne der ydes rentesikring til byggelånsrenterne i byggeperioden. Virkningen heraf ville svare til ydelsen af et investeringstilskud (grundkapital). Herved vil udgifterne til rentesikring direkte blive forøget med følgende beløb under forudsætning af, at den gennemsnitlige byggetid er et halvt år, og at byggelånsrenten er 16 pct. p.a.

	Rentesikring
1981 .....	16 mill. kr.
1982 .....	24 mill. kr.
1983 .....	40 mill. kr.
1984 .....	60 mill. kr.
1985 .....	60 mill. kr.
1990 .....	60 mill. kr.
1995 .....	20 mill. kr.
2000 .....	0 mill. kr.

Da en del af byggelånsrenterne ved dette alternativ ikke indgår i lånebehovet, vil der opnås en besparelse på såvel de årlige udgifter til rentesikring som på de årlige udgifter til boligsikring for de pågældende årgange. Modregnes disse besparelser i ovenstående beløb fås følgende *merudgiftsbeløb*.

1981 .....	16 mill. kr.
1982 .....	20 mill. kr.
1983 .....	34 mill. kr.
1984 .....	49 mill. kr.
1985 .....	40 mill. kr.
1990 .....	15 mill. kr.
1995 .....	÷ 46 mill. kr.
2000 .....	÷ 22 mill. kr.

Grunden til, at den alternative ordning er dyrest indtil 1990, er dels, at dette alternativ medfører lavere huslejer for lejerne, dels at betalingen i den påtænkte ordning er spredt ud over en lang årrække, således at de forudsatte årlige prisstigninger for samfundet i øvrigt vil gøre udbetalingerne af en fast (eller faldende) ydelse relativt mindre tyngende over tiden.

### Spørgsmål 30:

Tilføres der ikke gennem rentesikringsordningen den private ejer en værdi, som kan

kapitaliseres ved salg, og kan denne værdi i givet fald tilbageføres til staten?

### Besvarelse:

Den umiddelbare virkning af en boligforbedring, der gennemføres med rentesikringsstøtte efter byfornyelseslovsforslagets principper, vil for ejeren være, at ejendommens indtægter og udgifter forøges lige meget, idet indtægterne forøges med rentesikringen plus en lejeforhøjelse svarende til basisrenten (jfr. § 54, stk. 3), mens udgifterne forøges med kapitallydelserne på forbedringslånet. Forbedringen giver altså ikke anledning til nogen forøgelse af nettofortjenesten på ejendommen.

Værdien af en udlejningsejendom afhænger imidlertid ikke alene af de aktuelle fortjenstmuligheder på ejendommen, men i lige så høj grad af forventningerne om de fremtidige fortjenstmuligheder.

Forbedringen af ejendommen vil forøge dens brugsværdi og forlænge dens levetid. Det er derfor muligt, at der hos ejere (herunder potentielle ejere) af udlejningsejendomme vil opstå nogle forventninger om, at fortjenstmulighederne på langt sigt vil forøges, dels som følge af, at huslejen ikke skal nedsættes, når byfornyelseslånet er udamortiseret, og dels som følge af forventninger om senere ændringer i huslejereguleringsreglerne.

Styrken af disse forventninger, samt i hvor høj grad, de vil slå igennem på de aktuelle handelsværdier, er det imidlertid meget vanskeligt at skønne om.

Det skal bemærkes, at rentesikringsstøtte næppe for den enkelte ejendom giver anledning til større værdistigninger end en tilsvarende boligforbedring gennemført uden offentlig støtte. Derimod muliggør rentesikringsordningen boligforbedringer, som ellers ikke ville blive gennemført, fordi huslejen ville blive for høj, og kapitalgevinstmulighederne vil således være til stede for en større masse af ejendomme.

Da kapitalgevinsterne således ikke direkte er knyttet til rentesikringen, men derimod til principperne for den fremtidige lejefastsættelse (og forventningerne herom), ville den mest hensigtsmæssige måde at tilbageføre de eventuelle gevinster til det offentlige være, at kræve at en del af huslejen efter byfornyelseslånets udamortisering skal indbetales

f.eks. til en byfornyelsesfond eller lignende. Ligeledes kunne det sikres, at huslejev forhøjelser (som måtte anses for nødvendige af hensyn til huslejestrukturen på udlejningsboligmarkedet) ikke uden videre tilfalder ejerne, men ligeledes helt eller delvis skal indbetales til byfornyelsesfonde eller lignende.

### Spørgsmål 31:

Bør Grundejernes Investeringsfonds midler ikke kunne anvendes i rentesikringsordningen?

### Svar:

Efter boligreguleringslovens § 55 bindes de beløb, som ejeren i et regnskabsår har indbetalt til fonden, for en periode af 15 år, regnet fra regnskabsårets udgang. Ved periodens udløb tilbagebetales de i et regnskabsår indbetalte beløb over 10 år.

Dette betyder eksempelvis, at beløb, der er indbetalt i 1967/68, skal henstå indtil 1. april 1983. Derefter udbetales 1/20 pr. halvår, således at sidste rate udbetales 1. oktober 1992. Beløb, der er indbetalt i 1974/75 henstår indtil 1. april 1990, hvorefter 1/20 udbetales hvert halve år indtil 1. oktober 1999.

De bundne beløb kan endvidere kræves frigivet ved ejerens død, konkurs eller tvangsakkord. Det samme gælder i tilfælde af et boligselskabs likvidation.

De til fonden indbetalte beløb skal således frigives inden for en relativ kort periode.

Efter boligreguleringslovens § 58 og § 59 kan fonden udlåne en del af sine midler til følgende formål:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeisolation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringsarbejder, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure eller lignende, hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboere, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse

medfører en varig forbedring af forholdene.

Investeringsfonden vil herefter kunne yde lån til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, der er omfattet af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 58 og § 59, under forudsætning af at fonden kan afse midler hertil, hvorved bemærkes, at fondens midler inden for de seneste år i vidt omfang er blevet udlånt til brandsikringsforanstaltninger.

I det omfang, kommunalbestyrelserne efter brandsikringslovens § 4 træffer beslutning om at udvide kravet om brandsikring til f.eks. at omfatte beboelsesejendomme med mere end 2 etager, der er opført efter år 1900, vil der opstå et øget behov for lånemidler fra fonden.

Endvidere vil den adgang, som fonden efter boligreguleringslovens § 60 nu har fået til i visse tilfælde at udføre renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder, formentlig indebære, at der lægges yderligere beslag på fondens midler.

Lån, som investeringsfonden måtte yde til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder i medfør af boligreguleringslovens § 58 og § 59, forrentes med en rente på maksimalt 9 pct. p.a. Investeringsfonden vil således herigennem indirekte bidrage til rentesikringsordningen.

### Spørgsmål 33:

Kan rentesikringen kræves tilbagebetalt ved salg, jfr. § 56?

### Besvarelse:

Hverken § 56 eller andre paragraffer i lovforslaget indeholder hjemmel til at kræve rentesikringen tilbagebetalt ved salg. Baggrunden herfor er, at de kapitalgevinster, som eventuelt måtte opstå for ejere af udlejningsejendomme, der forbedres som led i byfornyelsen, næppe har nogen direkte tilknytning til rentesikringen, jfr. nærmere herom i besvarelsen af spørgsmål 30.

### Spørgsmål 37:

Hvilke former for tab er der tænkt på i § 59, stk. 2?

### Svar:

Bestemmelsen i § 59, stk. 2, går ud på, at staten refunderer 50 pct. af de udgifter, kom-

munen har afholdt til byfornyelse efter § 51, tab på lån eller garantier for lån efter § 52 eller til grundkapital efter § 56.

I § 51 er det nærmere angivet, hvilke udgifter kommunen skal afholde i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Det drejer sig navnlig om udgifter til nedrivning, ekspropriation, genhusning, grundkapital samt godkendte byfornylsesselskabers administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen.

Ved beregningen af de byfornylsesudgifter, som kan anmeldes til refusion i medfør af § 59, stk. 2, skal kommunalbestyrelsen fratække værdien af overtagne ejendomme og andre indtægter, der indvindes i forbindelse med byfornylsesforanstaltninger, f.eks. lejeindtægter.

Bestemmelsen i § 52 indeholder en adgang for kommunalbestyrelsen til at garantere for lån eller yde lån, i det omfang finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Bestemmelsen tager sigte på byfornylses- og boligforbedringsarbejder, der skal udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer. Baggrunden for bestemmelsen er, at der ikke som i saneringsloven kan ydes statslån til finansiering af påbudte arbejder, men det er i lovforslaget forudsat, at den midlertidige og endelige finansiering sker ved optagelse af lån i henholdsvis pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

Hvis ejeren ikke kan betale ydelserne på det lån, kommunalbestyrelsen har ydet eller har ydet garanti for, kan der opstå et tab for kommunen. Halvdelen af dette tab kan anmeldes til refusion i medfør af § 59, stk. 2.

#### *Spørgsmål 39:*

Hvorledes defineres »en større grundejerforening«?

#### *Svar:*

Begrebet »en større grundejerforening« er omhandlet i lovforslagets § 64, stk. 2, hvorefter et medlem af boligkommissionen vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen.

Efter boligreguleringsloven vælges et huslejenævnsmedlem af kommunalbestyrelsen efter indstilling af de større grundejerforenin-

ger i kommunen. Efter lejeloven beskikker prææsidenten for vedkommende landsret for hver retskreds for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i kredsen.

Begrebet »større grundejerforeninger« har inden for lejelovgivningen ikke givet anledning til afgrænsningsproblemer. Formuleringen må dog som udgangspunkt afskære grundejerforeninger med et ringe antal medlemmer. Begrebet vil imidlertid ikke nødvendigvis have samme indhold i alle relationer. Afgrænsningen vil således i et vist omfang bero på den sammenhæng, hvori begrebet indgår.

Det bemærkes, at den nuværende bestemmelse i boligtilsynslovens § 2, stk. 2, vedrørende valg af boligkommission indeholder en til bestemmelsen i forslaget § 64, stk. 2, svarende bestemmelse om, at et medlem af boligkommissionen vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen.

#### *Spørgsmål 40:*

Vil ministeren lade 3. pkt. i § 72 udgå?

#### *Svar:*

I § 72 er det fastsat, at amtsrådet (i de største kommuner kommunalbestyrelsen) afholder udgiften ved byfornylsesnævnens virksomhed. I 3. pkt. udtales det, at der kan tillægges formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

Det er boligministeriets opfattelse, at det må anses for nødvendigt, at der tilvejebringes hjemmel for, at amtskommunen respektive kommunen kan afgøre, hvorvidt og i hvilket omfang der skal tillægges formand og medlemmer vederlag for deres virksomhed.

#### *Spørgsmål 41:*

Er fristen på 6 uger i § 73, stk. 1, lang nok?

#### *Svar:*

I § 73, stk. 1, er det fastsat, at indbringelse af sager for byfornylsesnævnet skal ske skriftligt inden 6 uger efter, at klageren har

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

fået meddelelse om den beslutning, der påklages.

Fristen på 6 uger hidrører fra reglerne om huslejenævnsindbringelse. Her har fristerne siden 1975 været 6 uger, og denne frist er i øvrigt i 1979 overført til lejeloven.

Af hensyn til de øvrige parter i byfornyelsen bør fristen ikke være længere end 6 uger.

**Spørgsmål 42:**

(Se spørgsmål 23).

**Spørgsmål 43:**

Vil ministeren lade adgangen til den faste ejendom i § 79, stk. 2, være betinget af forudgående varsel?

**Svar:**

Det vil som oftest være rimeligt, at myndighederne giver forudgående meddelelse om, at de skal besigtige en ejendom. Man agter at fastsætte nærmere regler herom i medfør af § 78, stk. 1.

**Spørgsmål 47:**

Der anmodes om et økonomisk overslag over, hvad gennemførelsen af loven vil betyde i et afgrænset område som f.eks. et større bysamfund.

**Besvarelse:**

Det er yderst vanskeligt at give et økonomisk overslag over, hvad lovens gennemførelse vil betyde for et større bysamfund, da dette afhænger af en lang række faktorer. I den forbindelse er det nok vigtigst at gøre opmærksom på, at det er op til den enkelte kommune at vurdere, i hvilket omfang der skal gennemføres en byfornyelsesaktivitet.

I loven skelnes der mellem en fornyelse af utidssvarende byområder og forbedringer i enkelte bygninger og boliger. Det er tanken, at de førstnævnte områder skal prioriteres højere end enkeltstående forbedringer, og der må her lægges vægt på, at der ud over forbedringer af boligerne i området forudsættes foretaget en række investeringer, der forbedrer de bebyggelses- og boligforhold, der er gældende i området, herunder en lang række investeringer, som ikke direkte er omtalt i loven.

Kommunerne skal foretage en *samlet opgørelse af behovet* for byfornyelse i kommu-

nen, og til dette brug er der i forbindelse med udarbejdelsen af en undersøgelse i boligministeriet over det samlede behov for boligforbedring og byfornyelse fra marts 1980 i et bilag udarbejdet en skitse til en model til brug for kommunernes kortlægning vedrørende boligforbedring og byfornyelse.

Ifølge denne er det tanken, at kommunen først foretager en inddeling af de centrale byområder i byfornyelsesområder. På basis af bygnings- og boligregistret kan kommunen få en fortegnelse over, hvilke beboelsesbygninger der er beliggende i de enkelte områder, fordelt efter boligstandard, såvel hvad angår boligernes størrelse som deres installationsmæssige mangler. Kommunerne kan herudover lade foretage en besigtigelse af de enkelte bygninger med henblik på en bedømmelse af deres tilstand. Ifølge skitsen kan udgiftsoverslag herefter beregnes vedrørende boligforbedring og bygningsopretning område for område. Kommunen kan herigennem få en samlet vurdering af det totale behov for bygnings- og boligforbedring i byfornyelsesområderne eller udarbejde alternativer ved at betragte flere eller færre områder under ét. Sidstnævnte kunne foretages for at korrigere udgiftsoverslaget med udgifter, som afhænger af den tilstræbte fremtidige anvendelse af byfornyelsesområderne.

Det er herefter op til kommunen at vurdere, i hvilket omfang man finder det hensigtsmæssigt at afhjælpe det afdækkede behov, herunder inden for hvilken tidsramme dette skal finde sted. Specielt sidstnævnte forhold er en væsentlig usikkerhedsfaktor ved en økonomisk vurdering af byfornyelsens betydning for en kommune.

I lovforslagets bemærkninger er det samlede investeringsbehov for landet som helhed og den tidsmæssige afvikling af disse investeringer angivet. Der regnes herefter med en gradvis opstart fra 1981 til 1984, hvorefter der holdes et konstant investeringsniveau frem til 1995, hvor det afdækkede byfornyelsesbehov antages at være afhjulpet. Hvorvidt dette tidsmæssige forløb for byfornyelsesinvesteringerne for landet som helhed vil være gældende for enkelte kommuner, er det vanskeligt at udtale sig om, og der vil uden tvivl være tale om stor variation fra kommune til kommune.

I *bilaget til besvarelsen* er der lavet et beregningseksempel, der viser *de direkte økono-*

*miske konsekvenser af byfornyelsen i et større byområde* omfattende ca. 10.000 boliger med behov for forbedringer, under antagelse af, at tidsforløbet for investeringerne vil blive det samme som forudsat i lovforslaget for landet som helhed, og under forudsætning af, at de investeringer, der skal foretages pr. enhed er af samme størrelsesorden, både hvad angår investeringer i boligerne selv og investeringerne i forbedringerne af områderne som sådan.

Ved en opgørelse af de økonomiske konsekvenser af en byfornyelsesindsats er det dog ikke tilstrækkeligt at betragte disse direkte udgifter isoleret.

Fornyelsen af de centrale byområder og forbedringerne af boligstandarden medfører en række *fordele*, som det umiddelbart kan være vanskeligt at sætte en værdi på. Det er således ofte påvist, at en højere boligstandard medfører en øget sundhedstilstand hos beboerne og mindsker en lang række sociale problemer. Det kan nok ikke udelukkes, at der på længere sigt vil kunne opnås en række besparelser på udgifterne til social- og sundhedsvæsenet. Størrelsesordenen af disse besparelser er det imidlertid ikke muligt umiddelbart at beregne.

I de ovennævnte bilag er som sagt alene de direkte kommunale udgifter til støtte for forbedringsindsatsens gennemførelse og for de i området boende beboere medtaget.

Dette vil give en overvurdering af den økonomiske belastning, kommunen udsættes for. På den anden side må det dog erindres, at der i byfornyelsen ikke umiddelbart er medtaget en lang række rent kommunale op-

gaver, som tænkes løst samtidig med byfornyelsen, som f.eks. *forbedringer af infrastrukturen* i vid forstand i områderne, ligesom der ikke er taget hensyn til afledede udgifter til erstatningsbyggeri ved sammenlægning og nedrivning af boligerne.

Der skal afslutningsvis peges på, at der i udstrakt grad vil kunne ske *genbrug af infrastruktur*. En øget byfornyelse kan for lokale tekniske anlæg som f.eks. gader, kloak- og rensningsanlæg eller vandforsyning indebære muligheder for besparelser på grund af generelle tæthedsfordele, en bedre udnyttelse og en forlænget tjenesteperiode. For den sociale infrastruktur (skoler, plejehjem, biblioteker m.v.) er det næppe muligt at drage entydige konklusioner, men f.eks. vil mange centralt placerede skoler miste deres elevgrundlag, hvis den nuværende udvikling får lov at fortsætte, jfr. notat af 14. april 1980 om byfornyelse og genbrug af infrastruktur, som er tilstillet udvalget den 15. april 1980.

#### Bilag

#### Direkte økonomiske konsekvenser af en byfornyelsesindsats omfattende 10.000 boliger.

I nedenstående oversigt over de direkte økonomiske konsekvenser for henholdsvis stat og kommune af byfornyelse i et større byområde omfattende 10.000 boliger er der taget udgangspunkt i de forudsætninger, der ligger til grund for de udgiftsskøn, der er angivet på side 31 i lovforslagets bemærkninger. Udgifternes relative fordeling på stat og kommune og på udgiftsarter ligesom det tidsmæssige forløb bliver derfor identisk med disse skøn.

mill. kr. (jan. 80-pri- ser)	nedrivn. m.v.		grundkap.		rentesikring		byfornyelsesbolig- sikring		ialt		total
	stat	komm.	stat	komm.	stat	komm.	stat	komm.	stat	komm.	
1981 .....	1,1	1,1	0,4	0,4	0	0	0	0	1,5	1,5	3,0
1982 .....	1,6	1,6	0,5	0,5	0,8	0	0,2	0,3	3,1	2,4	5,5
1983 .....	2,6	2,6	0,9	0,9	2,1	0	0,5	0,8	6,1	4,3	10,4
1984 .....	3,9	3,9	1,3	1,3	4,0	0	0,9	1,4	10,1	6,6	16,7
1985 .....	3,9	3,9	1,3	1,3	6,9	0	1,5	2,3	13,6	7,5	21,1
1990 .....	3,9	3,9	1,3	1,3	17,9	0	2,3	3,5	25,4	8,7	34,1
1995 .....	1,3	1,3	0,4	0,4	23,2	0	2,3	3,5	27,2	5,2	34,4
2000 .....	0	0	0	0	11,7	0	0,1	0,1	11,8	0,1	34,9

**Spørgsmål 48:**

I de indhentede kommentarer til det første lovudkast, s. 308, har Kommunernes Landsforening i skematisk form beskrevet lovudkastets byfornyelsesprocedure. Udvalget udbeder sig en tilsvarende beskrivelse af proceduren i det foreliggende lovudkast.

**Svar:**

Der henvises til vedhæftede skematiske beskrivelse af byfornyelsesproceduren i det foreliggende lovforslag.

Som det fremgår af skemaets I, kasse 3, er det i lovforslagets § 9, stk. 3, fastsat, at ejere og lejere kan fremsætte indsigelse mod og ændringsforslag til den planlagte beslutning inden for en frist af 6 uger. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan kommunalbestyrelsen tidligst vedtage beslutningen 6 uger efter udløbet af indsigel-

sesfristen.

På Marienborg-mødet den 15. april 1980 blev der rejst spørgsmål om, hvorfor der ikke er anvendt samme fristregler som i kommuneplanloven. Ifølge kommuneplanlovens § 24 skal kommunalbestyrelsen fastsætte en indsigelsesfrist på mindst 2 måneder fra offentliggørelsen af et forslag til lokalplan, og vedtagelsen af lokalplanen kan tidligst ske en måned efter udløbet af indsigelsesfristen, hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, jfr. § 27, stk. 1.

Man skal hertil bemærke, at man finder det hensigtsmæssigt, at byfornyelseslovforslagets regler om indsigelsesfristens længde svarer til kommuneplanlovens regler herom. Man agter derfor at fremsætte ændringsforslag til § 9, stk. 3 og 4, således at fristerne ændres til henholdsvis mindst 2 måneder og 1 måned.

## Byfornyelsesprocedure

### I. Tilvejebringelse af beslutningen

1. K.B. udarbejder forslag til beslutning om byfornyelse. § 7, stk. 1.
2. K.B. orienterer offentligheden om forslaget. § 9, stk. 1.
3. K.B. giver skriftlig underretning om forslaget, støtteregler og genhusningsregler til de berørte ejere og lejere. § 9, stk. 2. Indsigelsesfrist 6 uger. § 9, stk. 3.
4. K.B. vedtager forslaget til beslutning – tidligst 6 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. § 9, stk. 4.
5. K.B. bekendtgør beslutningen for offentligheden. § 10, stk. 1.
6. K.B. sender et eksemplar af beslutningen til de berørte ejere og lejere. § 10, stk. 2.
7. K.B. lader beslutningen tinglyse på de berørte ejendomme. § 10, stk. 3.

### II. Gennemførelse af beslutningen

#### A. Ejendomme, som K.B. skal råde over

1. K.B. overtager ejendommene, evt. ved ekspropriation. § 11 og § 14.
2. K.B. lader foranstaltningerne udføre på ejendommene.

#### B. Foranstaltninger, der kan udføres særskilt af den enkelte ejer.

1. K.B. opfordrer ejeren til at indsende et projekt og fastsætter en passende frist herfor. § 15, stk. 1. K.B. underretter lejerne herom, § 15, stk. 2.

2. K.B. sender samtidig materiale om beslutningens indhold, støttere- gler og genhusningsregler til ejeren og lejerne. § 15, stk. 1 og 2. K.B. orien- terer ejeren og lejerne om procedu- rereglerne for projektets udarbejdelse. § 15, stk. 1 og 2.
3. Ejeren udarbejder et projekt og ori- enterer skriftligt lejerne og eventuel- le beboerrepræsentanter herom med et overslag over udgifterne og de forventede huslejeforhøjelser. § 15, stk. 3 og 4.
4. Ejeren orienterer lejerne og eventu- elle beboerrepræsentanter om indsi- gelsesfristen på 6 uger. § 15, stk. 3 og 4.

*Alternativ 1.*

*Et flertal af lejere har ikke fremsat indsigelser.*

5. Ejeren sender projekt til K.B., som godkender det, § 18, stk. 1, og fast- sætter en passende frist for gennem- førelsen.
6. Ejeren lader arbejderne udføre. Den enkelte lejer kan modsætte sig visse forbedringer i sin bolig, jfr. § 17, stk. 4.

*Alternativ 2.*

*Et flertal af lejere har fremsat indsi- gelser.*

5. Ejeren underretter K.B. herom. § 15, stk. 5.
6. K.B. afgør med de i § 15, stk. 5, 2. pkt., angivne begrænsninger, om projektet skal fremmes efter påbud fra K.B., § 15, stk. 5.
7. K.B. meddeler påbud til ejeren ved anbefalet brev, hvis ejeren ikke har indsendt et projekt inden for den fastsatte frist, eller hvis påbud er nødvendigt efter § 15, stk. 5, § 16, stk. 1. K.B. underretter panthaverne om påbuddet, § 17, stk. 1. K.B. un- derretter lejerne om påbuddet ledsa- get af forskellige oplysninger, § 17, stk. 2.
8. K.B. overtager ejendommen, hvis ejeren forlanger det, § 16, stk. 2, og udfører arbejdet, jfr. II A,  

eller

 K.B. godkender projektet og fast- sætter en passende frist for arbej- dernes gennemførelse. § 18, stk. 1.
9. Ejeren lader arbejderne udføre.
10. K.B. kan udføre arbejderne for eje- rens regning (§ 18, stk. 2) eller eks- propriere ejendommen (§ 18, stk. 3), hvis et påbud ikke efterkommes in- den for den fastsatte frist.



*C. Foranstaltninger, der kun kan gennemføres for flere ejendomme under ét.*

*Alternativ 1, kollektiv ved ejerne.*

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. K.B. opfordrer ejerne til at udarbejde et fælles forslag til gennemførelsesprojekt. § 21, stk. 1, jfr. § 7, stk. 3, nr. 3 b.                                                                                                                                                | fremstille indsigelser og vedtager gennemførelsesprojektet. § 23, stk. 2.<br>2. K.B. fastsætter en frist for arbejderne gennemførelse. § 23, stk. 2.                                                    |
| 2. K.B. sender samtidig materiale om byfornyelsesbeslutningens indhold, støtteregler og genhusningsregler til ejerne og lejerne. § 21, stk. 1 og 2.                                                                                                                            | 6. K.B. underretter ejerne og lejerne om gennemførelsesprojektets vedtagelse og den fastsatte frist for arbejderne gennemførelse. § 23, stk. 3.                                                         |
| 3. Ejerne udarbejder et forslag til gennemførelsesprojekt og orienterer skriftligt lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter herom, § 21, stk. 5, eller K.B. udarbejder selv forslaget, hvis ejerne ikke har indsendt et forslag inden for den fastsatte frist. § 22, stk. 1. | 7. K.B. udarbejder servitutpålæg og lader dem tinglyse på de berørte ejendomme. § 25, stk. 1.<br>K.B. underretter de berørte ejere og panthavere om servitutpålæggene ved anbefalet brev. § 25, stk. 2. |
| 4. Ejerne fastsætter en indsigelsesfrist på 6 uger. § 21, stk. 5, jfr. § 15, stk. 3, 3. pkt., og stk. 4.                                                                                                                                                                       | 8. Ejeren lader arbejderne udføre.                                                                                                                                                                      |
| 5. K.B. behandler forslaget og de                                                                                                                                                                                                                                              | 9. K.B. kan udføre arbejderne for ejernes regning, § 26, stk. 1, eller ekspropriere ejendomme, § 26, stk. 2, hvis arbejderne ikke gennemføres indenfor den fastsatte frist.                             |

*Alternativ 2, udførelse ved kommunen.*

- |                                                                                                   |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. K.B. udarbejder et forslag til gennemførelsesprojekt. § 22, stk. 1, jfr. § 7, stk. 3, nr. 3 a. | meddelelse om forslaget. § 22, stk. 3.<br>K.B. meddeler ejerne, om der er mulighed for offentlig støtte til arbejderne gennemførelse. § 22, stk. 3. |
| 2. K.B. giver ejerne, lejerne og eventuelle beboerrepræsentanter skriftlig                        |                                                                                                                                                     |

3. K.B. fastsætter en indsigelsesfrist på mindst 6 uger. § 22, stk. 3 og § 23, stk. 1.  
gelse og den fastsatte frist for arbejderne gennemførelse. § 23, stk. 3.
4. K.B. behandler de fremsatte indsigelser og vedtager gennemførelsesprojektet. § 23, stk. 2.  
K.B. fastsætter en frist for arbejderne gennemførelse. § 23, stk. 2.
6. K.B. udarbejder servitutpålæg og lader dem tinglyse på de berørte ejendomme. § 25, stk. 1.  
K.B. underretter de berørte ejere og panthavere om servitutpålæggene ved anbefalet brev. § 25, stk. 2.
5. K.B. underretter ejerne og lejerne om gennemførelsesprojektets vedta-
7. K.B. lader arbejderne udføre for ejernes regning.

**Spørgsmål 50:**

Vil ministeren overveje at lade straffebestemmelserne i § 81 udforme således, at »simpel uagtsomhed« ikke omfattes af bestemmelsen.

**Svar:**

Man har indhentet vedlagte udtalelse fra justitsministeriet, hvortil man kan henholde sig:

»Boligministeriet har anmodet justitsministeriet om en udtalelse i anledning af spørgsmål 50 fra folketingets boligudvalg vedrørende forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L. 160), der er sålydende:

»Vil ministeren overveje at lade straffebestemmelsen i § 81 udforme således, at »simpel uagtsomhed« ikke omfattes af bestemmelsen.«

I den anledning skal man udtale følgende:

Straffelovens § 19, 2. pkt., indeholder en almindelig hjemmel for uagtsomhedsansvar ved særlovgivningens straffebestemmelser, således at en begrænsning af ansvaret til alene at angå et groft uagtsomt forhold kun gælder, hvor den pågældende særlovs bestemmelse hjemler en sådan begrænsning.

Der kan ikke siges noget generelt om, i hvilket omfang der indenfor en lovgivning bør foretages en begrænsning som nævnt, idet afgørelsen heraf må bero på en vurdering i det enkelte tilfælde af, hvorvidt det for gennemførelsen af en lovs intentioner vil være tilstrækkeligt og hensigtsmæssigt alene at kunne straffe en overtrædelse, der er begået af grov uagtsomhed.

Det må i denne forbindelse endvidere

tages i betragtning, at sondringen mellem grov og simpel uagtsomhed ikke kan knyttes til et præcist kriterium, og at rimelige resultater i de fleste tilfælde vil kunne opnås gennem domstolens, anklagemyndighedens og vedkommende administrative myndigheds praksis. Justitsministeriet er af denne grund i almindelighed noget tilbageholdende med at anbefale en begrænsning af uagtsomhedsansvaret.

Efter justitsministeriets vurdering indeholder det foreliggende lovforslag ikke bestemmelser, der kan begrunde en fravigelse af den almindelige regel om strafansvar for simpel uagtsom overtrædelse af særlovgivningen.«

**Spørgsmål 51:**

Der ønskes en opgørelse over forslagens finansielle konsekvenser, såfremt markedsrenten bliver 20 pct. i stedet for de 16 pct., der er regnet med?

**Besvarelse:**

I det følgende er lovforslagets finansielle konsekvenser beregnet ved en markedsrente på 20 pct. p.a. og i øvrigt under nøjagtig de samme forudsætninger som i bemærkningerne til lovforslaget, s. 30–31. Især må det bemærkes, at udgifterne er beregnet under forudsætning af et aktivitetsniveau på 8.000, 12.000 og 20.000 lejligheder i henholdsvis 1981, 1982 og 1983 og derefter 30.000 lejligheder årligt fra 1984–94 samt 10.000 lejligheder i 1995. Da det faktiske aktivitetsniveau kan styres via bevillinger på finansloven, må de beregnede finansielle konsekvenser udelukkende betragtes som et regneeksempel.

Oversigt over de offentlige udgifter ved byfornyelse for henholdsvis stat og kommune ved en markedsrente på 20 pct.

Mill. kr (jan. 80-priser)	Nedrivninger m.v.		Grundkapital		Rentesikring		Byfornyelsesbolig-sikring		I alt	
	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner
1981 .....	40	40	14	14	0	0	0	0	54	54
1982 .....	60	60	20	20	45	0	9	13	134	93
1983 .....	100	100	34	34	109	0	19	29	262	163
1984 .....	150	150	50	50	214	0	36	53	450	253
1985 .....	150	150	50	50	369	0	58	87	627	287
1990 .....	150	150	50	50	966	0	89	134	1.255	334

	Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring									
1995 .....	50	50	17	17	1.298	0	89	134	1.454	201
2000 .....	0	0	0	0	751	0	2	2	753	2

Udgifterne til nedrivninger, etablering af friarealer m.v. samt til grundkapital forudsættes ikke lånefinansieret, og disse udgifters størrelse er derfor uafhængige af markedsrenten. Rentesikringsudgifterne øges noget ved en markedsrente på 20 pct. p.a. fremfor en på 16 pct. p.a., mens udgifterne til byfornyelsesboligsikringen er uændret (dette er en følge af, at huslejestigningen efter en boligforbedring ikke ændres af en højere rente, idet rentesikringen »dækker« hele rentestigningen). Totalt er det således kun statens byfornyelsesudgifter, der øges, medens de kommunale udgifter er de samme som ved en markedsrente på 16 pct. p.a.

#### Spørgsmål 52:

Hvorledes passer byfornyelsesplanen ind i de vækstrammer for de kommunale udgifter, som er aftalt mellem regeringen og Kommunernes Landsforening?

#### Besvarelse:

Formålet med den indgåede aftale er at begrænse væksten i de kommunale udgifter i de kommende år. Iværksættelse af nye udgiftskrævende initiativer vil således alene kunne ske, såfremt der foretages en prioritering såvel i forhold til andre ønskede nye aktiviteter, som i forhold til omfanget af allerede bestående aktiviteter. Dette gælder naturligvis også, såfremt kommunerne ønsker at iværksætte en mere omfattende byfornyelsesindsats. Det er derfor heller ikke nogen pligt for kommunerne at byforny deres ældre boligkvarterer, men det er regeringens opfattelse, at også kommunerne har erkendt behovet for en mere omfattende byfornyelsesindsats og følgelig i den prioritering, der skal foretages, vil søge at skaffe plads til en betragtelig byfornyelsesindsats.

Det tilføjes, at de samlede årlige bevillinger til byfornyelse efter lovforslaget vil blive afpasset efter de samfundsøkonomiske muligheder.

#### Spørgsmål 53:

På hvilke punkter er lovforslagets ekspropriationsbestemmelser mere vidtgående end i den gældende saneringslov?

#### Svar:

Lovforslagets § 14 giver kommunalbestyrelsen adgang til at ekspropriere private tilhørende grunde, bygninger og private rettigheder, der hviler over de pågældende ejendomme, når det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse.

Saneringslovens § 20, stk. 1, indeholder en tilsvarende bestemmelse med hensyn til ekspropriation af fast ejendom m.v., som det er nødvendigt at råde over af hensyn til gennemførelsen af en saneringsplan.

Herudover giver lovforslagets § 18, stk. 3, kommunalbestyrelsen mulighed for helt eller delvis at ekspropriere fast ejendom, såfremt en ejer ikke efterkommer et påbud inden for en passende frist, og såfremt ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af påbuddet.

Denne bestemmelse må antages at få et meget begrænset anvendelsesområde, idet den vedrører ejendomme, hvor foranstaltningerne ifølge kommunalbestyrelsens beslutning skal udføres af ejeren af den pågældende ejendom. Kommunalbestyrelsen skal derfor opfordre ejeren til at fremkomme med et projekt til udførelse af foranstaltningerne, og ejeren skal selv udføre foranstaltningerne på sin ejendom.

Hvis ejeren ikke indsender et projekt eller ikke gennemfører projektet inden for den fastsatte frist, skal kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud om at gennemføre kommunalbestyrelsens beslutning, jfr. § 18, stk. 1. Hvis ejeren ikke efterkommer påbuddet inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning, jfr. § 18, stk. 2.

I særlige tilfælde kan det imidlertid være nødvendigt at ekspropriere ejendommen, i stedet for at kommunalbestyrelsen udfører foranstaltningerne for ejerens regning, f.eks. fordi ejeren lægger fysiske hindringer i vejen for kommunalbestyrelsens selvhjælps handlinger eller genudlejer lejligheder, der er blevet rømmet af hensyn til gennemførelsen af foranstaltningerne. Kommunalbestyrelsen kan i sådanne tilfælde ekspropriere ejendommen i medfør af § 18, stk. 3.

Efter lovforslagets § 26, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når det vil være af væsentlig betydning for udførelsen af de arbejder, der er beskrevet i et gennemførelsesprojekt. Ekspropriationsadgangen er på samme måde som i § 18, stk. 3, betinget af, at en ejer ikke efterkommer et påbud, og at foranstaltningerne ikke kan udføres af kommunalbestyrelsen for ejerens regning.

Saneringsloven indeholder ikke ekspropriationsbestemmelser, der i deres ordlyd svarer til lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2. Den almindelige ekspropriationsbestemmelse i saneringslovens § 20 indeholder imidlertid hjemmel til at foretage ekspropriation i de tilfælde, der nu er udtrykkeligt omtalt i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 3.

Lovforslagets ekspropriationsbestemmelser er således i realiteten ikke mere vidtgående end i den gældende saneringslov.

#### Spørgsmål 54:

Hvilken indsats påtænker boligministeren at iværksætte med henblik på at undgå opsamling af et fremtidigt byfornylses- og boligforbedringsbehov? Er ministeren indstillet på at forhøje de beløb, der i henhold til boligreguleringsloven skal hensættes til vedligeholdelse? Vil ministeren overveje at give lejere i ældre almennyttige boligafdelinger adgang til at kræve lejlighederne overtaget på andelsbasis? Vil ministeren overveje at genindføre adgang til udstykning af ejerlejligheder i ældre ejendomme, såfremt kvalitetskravene bliver skærpet i forhold til den tidligere § 10 i ejerlejlighedsloven (jfr. boligministeriets lovebekendtgørelse nr. 408 af 29. juni 1977)?

#### Svar:

Ved den ændring af lejelovgivning, der gennemførtes i 1979 med virkning fra 1. januar 1980, blev der fastsat nye regler for afsætning til *vedligeholdelse og opretning i private udlejningsejendomme*.

I lov om leje § 22 er det således bestemt, at når udlejeren har pligt til at vedligeholde lejligheden, skal der årligt afsættes 9 kr. pr. m<sup>2</sup> på en vedligeholdelseskonto for lejligheden til hvidtning, maling og tapetsering.

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 er det endvidere bestemt, at

udlejeren i de kommuner, der har huslejeregulering, skal afsætte et årligt beløb til en vedligeholdelseskonto for ejendommen.

Beløbet udgør i 1980 17 kr. pr. m<sup>2</sup> i ejendomme, der er taget i brug før 1964, og 12 kr. pr. m<sup>2</sup> i nyere ejendomme.

Disse beløb forhøjes med 1,50 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 1. januar 1982 og yderligere med 1,50 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 1. januar 1983.

Alle de nævnte beløb indeksreguleres hver 1. januar, første gang 1. januar 1981, på grundlag af udviklingen i forbrugerindekset fra juli til juli, første gang fra juli 1979 til juli 1980. De nærmere regler findes i boligministeriets bekendtgørelse om indeksregulering af afsættelsesbeløb til vedligeholdelse.

Det er på denne baggrund ikke boligministeriets opfattelse, at der på indeværende tidspunkt er behov for at ændre disse regler, men man vil nøje følge udviklingen for at konstatere, om et sådant behov måtte opstå.

Gennemførelsen af loven om byfornyelse og boligforbedring tager sigte på et bredt spektrum af ejendomme, og iværksættelse af forbedringer efter denne lov vil bevirke, at de pågældende ejendomme vil kunne opretholdes i en længere årrække, uden at yderligere foranstaltninger er påkrævet. De ejendomme, der ikke skal forbedres efter loven om byfornyelse og boligforbedring vil efter ministeriets opfattelse kunne opretholdes med de gældende vedligeholdelsesaftægninger.

Vedrørende *det almennyttige byggeri* er det ministeriets opfattelse, at dette byggeri til stadighed bør stå til rådighed for boligsøgende mindrebedmedlede husstande, og ministeriet vil som følge heraf ikke give lejere i de ældre almennyttige boligafdelinger adgang til at kræve lejlighederne overtaget på andelsbasis.

Hvad angår ønsket om adgang til *opdeling i ejerlejligheder* af ældre beboelsesejendomme, skal man meddele, at ministeriet på grund af den store efterspørgsel efter udlejningslejligheder ligeledes finder, at der er behov for at opretholde de ældre private ejendomme som udlejningsejendomme. Ministeriet har således ingen planer om at genindføre adgangen til at opdele ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder. Dette gælder også, selv om den enkelte ejendom opfylder kvalitetskrav, der er strengere end efter ejerlejlighedsloven af 1977.

**Spørgsmål 56:**

Ad kap. II-IV. Hvorledes kan der udføres ændringsforslag, så erhvervsdrivende i erhvervslokaler i byfornyelsesområder sikres samme rettigheder med hensyn til forbedring og genhusning som husstande i udlejningsboliger?

**Svar:**

I medfør af § 7, stk. 1, nr. 4, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om forbedringer af ejendomme, der ikke indeholder beboelse. Såfremt beslutningen medfører tab for ejeren, er han berettiget til erstatning herfor. Der kan derimod ikke ydes rentesikring eller grundkapital til ejendomme, der ikke indeholder beboelse.

Det fremgår af bemærkningerne til § 53, at der til blandede ejendomme, hvor en mindre del af bygnings areal benyttes til andre formål end beboelse, kan ydes rentesikring til foranstaltninger, der omfatter hele bygningen, men ikke til forbedring af erhvervslokalerne.

Der ydes normalt ikke offentlig støtte til nedbringelse af lejen for erhvervslokaler, herunder erhvervslokaler i almennyttigt nybyggeri, og der er på denne baggrund næppe særligt behov for at udvide adgangen til offentlig støtte i boligforbedringstilfælde til også at omfatte forbedringer af erhvervslokaler.

I kap. IV, genhusning, er der i § 33 åbnet adgang for kommunalbestyrelsen til at yde flyttegodtgørelse. Denne adgang gælder også for lejerne af et erhvervslokale.

Derimod kan en lejer af et erhvervslokale ikke forlange »genhusning«. Der findes i øjeblikket i ældre byområder adskillige ledige butikker og andre erhvervslokaler til rådighed, og der synes derfor ikke behov for en pligt til at stille erstatningslokaler til rådighed. Endvidere vil kommunalbetyrelsen i forbindelse med gennemførelse af en byfornyelse ofte få lokaler til rådighed, som kan udlejes til erhvervsdrivende, der må flytte, men som har ønsker om at fortsætte virksomheden i samme område. Endelig vil en genhusningsbestemmelse vanskeligt kunne afgrænses hensigtsmæssigt, da det ikke vil være muligt på samme måde som for genhusningslejligheder til beboelse at opstille normer for erhvervsgenhusning.

**Spørgsmål 57:**

Ad kap. VII. Hvilke økonomiske konsekvenser ville det få for staten, udlejerne og lejerne, såfremt finansieringen af boligforbedring og byfornyelse i stedet blev foretaget efter følgende model:

1. Byfornyelseslånenes nominelle rente sættes til 6 pct. p.a. og løbetiden til 25 år.
2. Til gengæld stiger lånets ydelse årligt efter et lønindeks.
3. Der ydes et kontant grundtilskud på en procentandel af investeringen (i regneeksemplet kan procentandelen fastsættes således, at begyndelseshuslejen får samme niveau, som i den foreslåede rentesikringsordning).
4. Den del af den årlige huslejestigning, som modsvarer indekstillaegget, er skattefrit for udlejeren, der til gengæld kun får fradraget for basisrenten på 6 pct.

Beregningerne ønskes foretaget således, at det er muligt direkte at sammenligne med lovforslagets finansieringsmodel. Desuden ønskes en vurdering af afsætningsmulighederne for sådanne byfornyelseslån og deres indflydelse på kapitalmarkedet i øvrigt.

**Spørgsmål 99:**

Er det muligt at yde de i spørgsmålet nævnte lån som statslån?

**Svar:****I. Konsekvenser for lejerne:**

Beregningerne opstilles under følgende forudsætninger:

- a) Der er tale om en bolig på 60 m<sup>2</sup> med en samlet forbedringsudgift på 60.000 kr. = 1.000 kr./m<sup>2</sup>. Den »oprindelige« leje antages at udgøre 92 kr./m<sup>2</sup>, hvoraf kapitalafkast udgør 34 kr./m<sup>2</sup>.
- b) Markedsrenten forudsættes at udgøre 16 pct.
- c) Der er ikke taget hensyn til indestående på vedligeholdelses- og genopretningskonti.
- d) Pris- og lønstigninger er sat til 7 pct. årligt.
- e) Der ydes ved alternativ finansiering et kapitaltilskud, der sikrer, at begyndelseshuslejen bliver som i lovforslagets finansieringsmodel.

- f) Der regnes af beregningstekniske grunde i begge finansieringsmodeller med lån med 20 års løbetid.
- g) Det antages, at den del af den oprindelige husleje, der ikke er kapitalafkast, stiger med prisstigningstakten.

*Husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år med forskellige støtteformer:*

Oprindelig husleje	Lovforslagets finansiering				Alternativ finansiering				
	Forhøjelse p.g.a. forbedring	Byfornyesbolsikring *)	Nettoforhøjelse	Samlet »nettoleje«	Forhøjelse p.g.a. forbedring	Byfornyesbolsikring *)	Nettoforhøjelsen	Samlet »nettoleje«	
1	92	67	÷ 67	0	92	67	÷ 67	0	92
2	96	67	÷ 54	13	109	72	÷ 54	18	114
3	100	67	÷ 40	27	127	77	÷ 40	37	137
4	105	67	÷ 27	40	145	82	÷ 27	55	160
5	110	72	÷ 13	59	169	88	÷ 13	75	185
6	115	77	0	77	192	94	0	94	209
7	121	83	0	83	204	101	-	101	222
8	127	88	-	88	215	108	-	108	235
9	134	94	-	94	228	115	-	115	249
10	141	101	-	101	242	123	-	123	264
11	148	107	-	107	255	132	-	132	280
12	156	115	-	115	271	141	-	141	297
13	165	122	-	122	287	151	-	151	316
14	174	130	-	130	304	161	-	161	335
15	184	138	-	138	322	173	-	173	357
16	194	147	-	147	341	185	-	185	379
17	205	156	-	156	361	198	-	198	403
18	217	166	-	166	383	212	-	212	429
19	230	167	-	167	397	226	-	226	456
20	244	167	-	167	411	242	-	242	486

\*) Forudsættes i dette tilfælde aftrappet over 5 år.

Under de valgte forudsætninger vil lejen således i hele perioden være højest ved den alternative finansiering. År 20 vil forskellen være knap 20 pct.

### II. Virkninger for husejeren:

Man går ud fra, at de under pkt. 4 i spørgsmålet opstillede forudsætninger om den skattemæssige behandling har til formål at sikre, at husejeren i princippet skattemæssigt stilles, som om der var optaget et kontantlån med fast forrentning. Herefter vil resultatet for husejeren af den ændrede finansiering formentlig alene være, at den husleje, der kan opkræves efter, at »forbedringslånet« er udamortiseret, bliver ca. 20 pct. højere (jfr. I).

### III. Virkninger for staten.

Det antages, at de pågældende fordringer alene aftages af fuldt skattepligtige, idet ikke-skattepligtige institutioner vil opnå et større afkast ved investering i blandt andet fastforrentede obligationer.

Under denne forudsætning vil den skattemæssige særbehandling af debitorerne (husejerne) medføre en manglende symmetri i beskatningen. Der vil således ikke som modstykke til det fald i provenuet fra kreditor, der vil følge af overgangen fra skattepligtig høj rente på fastforrentede lån til den lavere rente på værdifaste lån, fremstå en øget skattebetaling fra debitor.

Resultatet vil således blive et skatteprovenutab for det offentlige.

En beregning af provenutab ved indførelse af en egentlig indeksbelåning i nyt andelsboligbyggeri (jfr. Redegørelse om andelsboliger, finansiering af nybyggeri, afgivet i februar 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren) viser, at provenutabet herved meget vel kan blive af samme størrelsesorden som det offentlige udgifter til rentesikring.

De anførte beregninger kan af flere grunde ikke direkte overføres til den i spørgsmålet nævnte finansieringsform, men der er dog næppe tvivl om, at provenutabet også her ville blive betragteligt.

Hertil kommer udgifterne til det i pkt. 3 nævnte grundtilskud, der under de i lovforslaget valgte forudsætninger kan beregnes således:

Ydelserne på et 20-årigt lån til 6 pct. rente vil være ca. 8,8 pct.

»Nettoydelser« efter rentesikring på et 20-årigt kontantlån vil ved 16 pct. effektiv rente være ca. 6,7 pct.

Ønskes samme begyndelsesleje, skal der ydes et offentligt tilskud – ud over grundkapital m.v. – på 23 pct. af forbedringsinvesteringerne.

	ekstra grundtilskud mill. kr.
1981.....	73
1982.....	111
1983.....	184
1985.....	286
1990.....	286
1995.....	92
2000.....	0

#### IV. Mulighederne for at afsætte de pågældende obligationer.

Mulighederne for at afsætte disse obligationer vil naturligvis være påvirket af skattemæssige regler, der måtte blive fastsat, såfremt værdifaste fordringer finder vid udbredelse.

Her må det dog være tilstrækkeligt, at påpege, at den direkte effektive realrente vil være 6 pct., og at den direkte effektive disponible realrente ved en marginalbeskatning på 60 vil være 2,4 pct.

Med pris-renterelationer, som de i beregningerne anvendte, vil den tilsvarende for-

rentning efter skat af et fastforrentet lån være omkring 0 eller negativ, hvilket stort set svarer til forholdene de seneste år.

Alene på baggrund heraf må der forventes at være et marked for den pågældende type obligationer.

#### V. Indflydelse på kapitalmarkedet i øvrigt.

De betænkninger, der i de senere år har beskæftiget sig med dette spørgsmål (blandt andet betænkning nr. 732 (afgivet 1975 af arbejdsgruppen vedr. indeksering af pengefordringer)), har generelt peget på, at der knytter sig stor usikkerhed til, hvorledes værdifaste fordringer, som f.eks. de i spørgsmålet nævnte, vil påvirke kapitalmarkedet.

Det synes dog at kunne uddrages, at der formentlig vil være en tendens til, at selve introduktionen af papirer med en positiv disponibel realrente kan påvirke renten i øvrigt i opadgående retning, ligesom det kan ventes, at konkurrencen fra disse papirer kan påvirke blandt andet aktiekurserne i negativ retning i introduktionsperioden.

Der knytter sig som sagt imidlertid stor usikkerhed til de anførte betragtninger, og det kan vel antages, at et begrænset udbud alene omfattende byfornyelsen kun vil udløse ringe påvirkninger.

#### VI. Kan lånene ydes som statslån?

Der er i princippet intet til hinder for, at de pågældende lån ydes som statslån. Forudsætningen vil dog formentlig være, at staten øger sin egen låntagning tilsvarende. Finansieres långivningen ved optagelse af fastforrentede lån, vil staten lide tab. Dette tab måtte, såfremt der ikke ydedes det særlige grundtilskud, forventes i størrelsesorden at svare til udgifterne ved en rentesikringsordning.

#### Bilag til spørgsmål 57.

Ad pkt. 10 i oversigten over spørgsmål fra Marienborgmødet:

#### Vedrørende en alternativ finansieringsmodel for byfornyelse.

I Nedenfor er opstillet en finansieringsmodel opbygget under følgende forudsætninger:



- a. Den løbende subsidiering i rentesikringsmodellen søges erstattet af et engangstilskud.
- b. Huslejeudviklingen skal tilnærmelsesvis svare til rentesikringsmodellen.
- c. De offentlige udgifter søges – set over en periode – begrænset.
- d. Finansierungsordningen begrænses til boligforbedringer i henhold til byfornylesloven.
- II Man har koncentreret sig om en model, hvor
- a. Boligforbedringen finansieres med lavtforrentede obligationslån, hvis pålydende værdi svarer til den foretagne investerings størrelse, og som udbydes på det åbne marked, idet
- b. det forudsættes, at staten til husejeren yder et tilskud svarende til kurstabet på obligationslånet.
- c. Grundejeren betaler et beløb til staten, der til enhver tid svarer til forskellen mellem ydelse på det lavtforrentede obligationslån og nettoydelsen (efter fradrag af rentesikring) på en »rentesikret« normal belåning. Denne »afgift« overvælttes fuldt ud på husejeren.
- d. »Afgiften« indgår i et byfornyelsesfond, der anvendes til delvis dækning af fremtidige tilskud (jfr. pkt. II b.).
- III Såfremt det som i lovforslagets bemærkninger forudsættes, at den effektive markedsrente er 16 pct., kan herefter oplyses:
- a. Bruttoydelse svarende til fuld »normal« realkreditbelåning af investeringen: ... 16,7 pct.  
»Nettoyedelse« (efter fradrag af rentesikring) svarende hertil i det første år: ..... 6,7 pct.
- b. Ydelse for obligationslån med halvårlig rentetilskrivning og pålydende rente 3 pct. 6,69pct.  
Kurs for det pågældende lån: ..... 40  
Kurstab – offentligt tilskud pr. 100 kr.s investering: ..... 60 (kr.)
- IV Idet der som nævnt tilstræbes samme huslejeudvikling som ved rentesikring og forudsættes årlige prisstigninger på 7 pct., og idet det svarende til rentesikringens aftrapning forudsættes, at »afgiften« (jfr. II C)
- første gang betales 4 år efter boligforbedringen i hver enkelt tilfælde og derefter reguleres svarende til  $\frac{3}{4}$  af prisstigningstakten, kan de offentlige udgifter og indtægter beregnes således:

*Sammenligning af udgifter ved lovforslaget og ved alternativ finansiering (bortset fra udgifter til grundkapital, boligsikring m.v.)*

	Lovforslagets finansiering		Alternativ finansiering		
	Rentesikring	Tilskud (kursbeløb)	Afgift	Nettoudgift	
				mio. kr.	mio. kr.
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
1981 .....	0	192	–	192	
1982 .....	32	289	0	289	
1983 .....	78	481	0	481	
1984 .....	153	722	0	722	
1985 .....	263	722	0	722	
1986 .....	364	722	1	721	
1987 .....	458	722	3	719	
1988 .....	542	722	9	713	
1989 .....	616	722	13	709	
1990 .....	679	722	22	700	

1991.....	735	722	49	673
1992.....	782	722	70	652
1993.....	822	722	91	631
1994.....	854	722	117	605
1995.....	882	241	144	97
1996.....	823	0	173	÷ 173
1997.....	723	0	205	÷ 205
1998.....	627	0	238	÷ 236
1999.....	533	0	272	÷ 272
2000.....	445	0	304	÷ 304

Det bemærkes

- 1) at øvrige udgifter herunder *grundkapital* er forudsat at være af samme omfang som i lovforlaget
- 2) at der er foretaget deflatering af rentesikring og »byfornyelsesafgift«, svarende til udgiftsberegningerne i lovforlaget.

V Det fremgår af ovenstående tabel, at den alternative finansiering først fra 1991 vil være »billigere« end lovforlagets. Herefter er besparelsen stigende. Efter år 2000 vil der fortsat være udgifter til rentesikring af et stærkt faldende omfang i yderligere 13 år, medens der omvendt vil være indtægter ved den alternative model, dog i en noget længere periode.

IV Ved den aktuelle markedsrente på omkring 19,5 pct. vil kurstabt på et 3 pct.s obligationslån være 67 %.

Statens udgifter til dækning heraf vil følge stigende.

Udgifterne kan beregnes således:

	Udgift til dækning af kurstab (tilskud) mio. kr.
1981.....	217
1982.....	326
1983.....	543
1984-1994.....	814
1995.....	271

Rentesikringsudgifterne vil naturligvis stige tilsvarende, men stigningen vil slå langsommere igennem.

Spørgsmål 58:

Ad § 38. Hvor meget skal andelen af erstatningsboliger forøges i almennyttige boligselskaber og kommunale udlejningsejendomme, såfremt private udlejere ikke pålægges at stille erstatningsboliger til rådighed? Og såfremt de kun skal stille hver 5. ledige lejlighed til rådighed?

Svar:

Det fremgår af bemærkningerne pagina 28, 2. spalte, at genhusningsboligen, såfremt den pågældende husstand har ønske derom, så vidt muligt skal være beliggende i samme boligkvarter.

I en række ældre byer og byområder, hvor byfornyelse forventes gennemført, er kun en mindre del af den eksisterende bebyggelse opført af almennyttige boligselskaber, medens hovedparten er private udlejningsejendomme. I sådanne områder vil en begrænsning af kommunalbestyrelsens adgang til at forlange ledige lejligheder i privat udlejningsbyggeri stillet til rådighed for genhusning vanskeliggøre den opstillede målsætning.

Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, idet den ønskede beregning vil afhænge af omfanget af byfornyelsesaktiviteten i kommunen, af fordelingen mellem udlejningsboliger i privat udlejningsbyggeri og almennyttigt byggeri og af flyttehyppigheden.

Det bemærkes, at den i § 38 anførte mulighed for kommunalbestyrelsen til at kræve ledige lejligheder stillet til rådighed er maksimumskrav.

Spørgsmål 59:

Oplysningerne om mangel på arbejdskraft i bygge- og anlægsbranchen bedes uddybet ved en opgørelse på amter, henholdsvis Frederiksberg og Københavns kommune, even-

tuelt ved at benytte arbejdsformidlingsstikkens oplysninger om ubesatte pladser.

*Svar:*

I boligministeriets notat af 11. april 1980 om beskæftigelsen i forbindelse med byfornyelse (udleveret til boligudvalget på Marienborgmødet) er det nævnt, at 18 pct. af virksomhederne i bygge- og anlægsbranchen i henhold til konjunkturbarometret for bygge- og anlægsvirksomhed 4./1. kvartal 1979/80 manglede arbejdskraft ultimo december 1979.

Det er samtidig fremhævet, at dette tal bør tages med forbehold. Til yderligere belysning heraf skal det fremhæves, at virksomhederne ikke er blevet spurgt, i hvilket omfang de har søgt den pågældende arbejdskraft. Det er således ikke oplyst, hvorvidt der foreligger en henvendelse til arbejdsformidlingen med henblik på anvendelse af de på daværende tidspunkt faktisk registrerede ledige. Tallet kan således i sig selv ikke betragtes som retningsgivende for arbejdskraftsituationen i byggesektoren, men kan, sammenholdt med andre oplysninger om antallet af ledige, beskæftigelsen og den forventede beskæftigelsesudvikling, være en indikator for udvikling i byggesektoren.

Det kan oplyses, at det af konjunkturbarometret over bygge- og anlægsvirksomheden jan./april kvartal 1980 fremgår, at nu kun 7 pct. af virksomhederne opgiver at mangle arbejdskraft ultimo marts 1980, medens det tilsvarende tal ultimo marts 1979 var 17 pct.

Det kan yderligere oplyses, at kun 20 pct. af virksomhederne forventer større beskæftigelse i april kvartal 1980 end i januar kvartal, medens i 1979 37 pct. forventede større beskæftigelse i april kvartal end i januar kvartal. Tilsvarende forventer 27 pct. af virksomhederne en mindre beskæftigelse i april kvartal 1980 end i januar kvartal 1980, medens i 1979 kun 11 pct. af virksomhederne forventede tilbagegang i beskæftigelsen.

Konjunkturbarometret findes ikke opdelt på amter, men det kan oplyses, at der ved udgangen af januar 1980 var anmeldt 142 ubesatte pladser til arbejdsformidlingen. Disse fordeler sig amtsvis således:

København, Frederiksberg samt	
Københavns amtskommune .....	47
Frederiksborg .....	14
Roskilde .....	0

Vestsjællands .....	6
Storstrøms .....	3
Bornholms .....	2
Fyn .....	12
Sønderjylland .....	29
Ribe .....	2
Vejle .....	13
Ringkøbing .....	2
Århus .....	6
Viborg .....	6
Nordjylland .....	3
I alt .....	142

Dette antal ubesatte pladser skal sammenholdes med, at antallet af ledige inden for byggefagene ved udgangen af januar 1980 udgjorde 11.500. Man skal endvidere pege på, at byfornyelsesloven træder i kraft pr. 1. januar 1981, og at der såvel for så vidt angår det private boligbyggeri, erhvervsbyggeri (herunder landbrugsbyggeriet) og den offentlige bygge- og anlægsvirksomhed er grund til at se med pessimisme på udviklingen i de kommende år. Såfremt der som ventet sker et fald i boligbyggeriet i forhold til 1979 på næppe under 10 pct., en nedgang i landbrugsbyggeriet samt en nedgang i den offentlige bygge- og anlægsvirksomhed af et betragteligt omfang, synes der ikke at være grund til at frygte, at der ikke vil være tilstrækkelig arbejdskraft til stede til løsning af byfornyelsesopgaven.

*Spørgsmål 60:*

Hvilken betydning kan det få for arbejdskraftbalancen i VVS-branchen, at investeringerne i naturgas og byfornyelse igangsættes samtidig?

*Svar:*

I henhold til beregninger foretaget af koordineringsudvalget vedrørende naturgasuddannelser i Danmark offentliggjort i rapporten »Naturgasuddannelser i Danmark« (København, november 1978) vil den samlede beskæftigelsesmæssige effekt inden for VVS-branchen af naturgasudbygningen i årene 1981-87 andrage mellem 500 og 1.000 mand. Herefter vil beskæftigelsen være stærkt aftagende, således at der fra 1988 og fremefter vil være tale om en beskæftigelse på omkring 50 mand. Beskæftigelsen vil kulminere i 1986. Der foreligger ikke nogen fordeling på

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

faglærte og ufaglærte, men langt den overvejende del af de beskæftigede vil være faglærte.

Til byfornyelsen skal der ved en investering på 1 mia. kr. anvendes 475 faglærte inden for VVS-branchen (under forudsætning af samme arbejdskraftbehov som ved reparation og vedligeholdelse). Ved en investering på 2,3 mia. kr., svarende til byfornyelse af 30.000 boliger, skal der anvendes noget over 1.000 faglærte inden for VVS-branchen.

Hertil kommer det arbejdskrafttræk på VVS-branchen, som den stærkt accelererende kraft/varmeudbygning vil repræsentere.

På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at der på længere sigt kan opstå væsentlige problemer med at skaffe den tilstrækkelige arbejdskraft inden for VVS-branchen til på en gang at foretage en forceret udbygning af naturgasnettet, en kraft/varmeudbygning og en meget forstærket byfornyelsesindsats. Det er dog omvendt sådan, at naturgasinvesteringerne og kraft/varmeudbygningen kun i et forholdsvis kort åremål lægger beslag på store arbejdskraftressourcer, hvorefter arbejdskraftbehovet bliver meget ringe. En samlet planlægning af naturgasudbygningen, kraft/varmeudbygningen og byfornyelsen vil herefter kunne tilrettelægges således, at den arbejdskraft, der frigøres, når naturgasnettet er udbygget, vil kunne anvendes til en byfornyelsesindsats af mindst den i lovforslaget foreslåede størrelse.

Det skal fremhæves, at arbejdskraftbalancen inden for VVS-branchen naturligvis vil være påvirket af den forventede nedgang i byggeaktiviteten i øvrigt og af, i hvilket omfang der inden for VVS-branchen iværksættes særlige initiativer for at øge lærlingetilgangen.

Det skal yderligere fremhæves, at byfornyelsesloven er en rammelov, og at det årlige omfang af byfornyelsen netop tænkes fastsat under hensyn til de samfundsøkonomiske muligheder og den beskæftigelsesmæssige situation. Der vil således være mulighed for netop at sikre det ønskelige samspil mellem arbejdskraftforbruget til naturgas- og kraft/varmeudbygning og byfornyelse.

*Spørgsmål 61:*

Hvorledes vil de planlagte investeringer i byfornyelse passe ind i den samfundsøkon-

omiske investeringsramme, der blev opstillet i Investeringsredegørelsen i 1977 (evt. ajourført til 1980) ved forskellige niveauer af nybyggeri (35.000, 30.000, 25.000 og 15.000 påbegyndte lejligheder pr. år)?

*Svar:*

I »De offentlige investeringer 1978-90« fremhæves det i sammenfatningen vedrørende boliginvesteringerne (side 174), at »oprioritering af byfornyelsen støttes af samfundsøkonomiske hensyn, men næppe i et omfang svarende til, at der investeres 46 mia. kr. (1977-priser) inden for den betragtede periode«. Det fastslås yderligere (side 221), at det er »sandsynliggjort, at op imod halvdelen af dette behov vil kunne dækkes i løbet af 80'erne ...«.

Som nævnt i lovforslagets bemærkninger svarer dette til, at »noget over 25 mia. kr. i januar 1980-priser vil kunne afvikles i perioden 1978-90« som investeringer i byfornyelser, bl.a. under den forudsætning, »at det årlige nybyggeri i begyndelsen af 80'erne vil falde til et sted mellem 30.000 og 35.000 påbegyndte lejligheder årligt«.

Ud over de forbedringer, der allerede finder sted i byfornyelsesområder, skulle der herefter i perioden 1978-81 være plads til øgede investeringer på ca. 0,8-0,9 mia. kr. årligt (i januar 1980-priser), mens det i perioden 1982-85 ville være muligt at øge investeringerne til ca. 2,9 mia. kr. årligt, og endelig er det skønnet muligt at øge investeringerne i perioden 1986-89 til ca. 3,8 mia. kr. i januar 1980-priser.

Der er ikke siden »Investeringsplanredegørelsen« opstillet noget samlet offentligt investeringsprogram, hvori de samlede boliginvesteringer er indpasset. Man kan derfor ikke oplyse, hvorvidt de ovennævnte byfornyelsesinvesteringer ville kunne indpasses i et »ajourført« investeringsprogram.

Man skal dog pege på at en sådan »ajourførelse« måtte tage udgangspunkt i to forhold. Dels det i 1980-budgetredegørelsen fremhævede behov for at foretage en vis reduktion af det samlede offentlige investeringsprogram og dels den kraftige nedgang i byggeaktiviteten i øvrigt, der må ventes i den kommende tid. Medens »Investeringsplanredegørelsen« som nævnt opererer med et nybyggeri på 30-35.000 påbegyndte lejligheder

årligt, med et tyngdepunkt omkring 32.000 lejligheder årligt, er påbegyndelserne allerede i 1979 faldet til 31.000 lejligheder. I 1980 forventes et yderligere fald til ikke over 27.000 påbegyndte lejligheder. Hertil kommer det forventede fald i landbrugsbyggeriet og den offentlige bygge- og anlægsaktivitet.

Sammenfattende må det herefter være boligministeriets opfattelse, at en byfornyelse af et betragteligt omfang fortsat vil kunne indpasses i de offentlige investeringsprogrammer.

Man skal dog afslutningsvis pege på, at byfornyelsesloven er en rammelov, og at de årlige bevillinger vil blive afpasset efter de samfundsøkonomiske muligheder og beskæftigelsessituationen indenfor bygge- og anlægsbranchen, således som det er fremhævet i forbindelse med forelæggelsen af lovforslaget i Folketinget.

#### Spørgsmål 62:

Det ønskes oplyst, hvorledes boligbehovet vil udvikle sig fra 1980 til 1995, såfremt de aktuelle aldersbetingede boligfrekvenser holder sig konstante i denne periode.

#### Svar.

Der kan ikke gives et entydigt svar, da de »aktuelle aldersbetingede boligfrekvenser« kun kan skønnes og forskellige beregningsmetoder kan benyttes.

Årsagen til den manglende viden om de »aktuelle aldersbetingede boligfrekvenser« er, at den seneste traditionelle folke- og boligtælling fandt sted i 1970.

Der er i det følgende vist resultater af overvejelser, som 1) Planstyrelsen, 2) Statens Byggeforskningsinstitut og 3) Bolgministeriet har foretaget på dette område.

Det skal fremhæves, at forskellene i beregningsresultaterne skyldes de valgte forudsætninger om periodens længde, befolkningsprognoser, erstatningsbyggeri og beregningsprincipper. Specielt vedrørende erstatningsboligbyggeriet skal det fremhæves, at den kommende byfornyelse kan påvirke dette.

Det fremgår af Regionplanorientering nr. 7, (1978), at fastholdes de beregnede 1978-

boligfrekvenser for alle aldersgrupper (*Planstyrelsens* alternativ D), ville dette medføre følgende udvikling i det samlede årlige boligbyggeri:

Tabel 1.

år	boliger
1978.....	25.900
1979.....	25.200
1980.....	25.300
1981.....	25.400
1982.....	23.400
1983.....	21.400
1984.....	19.900
1985.....	21.200
1986.....	21.600
1987.....	20.800
1988.....	20.800
1989.....	20.400

Ved denne beregning benyttede Planstyrelsen den daværende befolkningsprognose (1977–2000), og det forudsattes, at det årlige behov for erstatningsboliger ville være 11.000 boliger.

Ifølge de seneste oplysninger fra *Statens Byggeforskningsinstitut* (SBI) kan man beregne det rent befolkningsafledte »byggebehov« frem til 1990 til mellem ca. 20.000 og 19.000 boliger om året.

Blandt forudsætningerne, som ligger til grund for dette skøn er: 1) en nyere befolkningsprognose (1979–2000), 2) et mindre erstatningsbyggeri (9.000 boliger pr. år.) samt 3) et beregningsprincip, som bygger på antalene af par og enlige.

Da de to førstnævnte beregninger ikke dækker hele den periode, som nævnes i spørgsmålet, er der endelig i tabel 2 vist hvorledes boligbyggeriet skal udvikle sig i perioden 1980–1995 for at svare til befolkningsudviklingen.

De forudsætninger, som ligger til grund for dette skøn er: 1) en befolkningsprognose (1979–2000), 2) et erstatningsbyggeri på 9.000 boliger pr. år samt 3) de køns- og aldersfordelte boligfrekvenser, som i Regionplanorientering nr. 7 er beregnet for året 1978.

**Tabel 2.** Beregnet boligbyggeri 1980-1994 ved konstante boligfrekvenser.

Periode	Antal boliger (incl. 9.000 erstatningsboliger pr. år)	
	I alt	pr. år
1980-84 .....	112.400	22.500
1985-89 .....	102.800	20.600
1990-94 .....	81.800	16.400
1980-94 (afrundet).....	297.000	20.000

Det fremgår, at der i de kommende 15 år skal bygges knap 20.000 boliger pr. år for at fastholde de skønnede boligfrekvenser, og der er et klart fald i behovets størrelse.

Det understreges i øvrigt, at der i dag vides så lidt om, hvordan befolkningen faktisk bor, at det er vanskeligt at angive, hvor meget byggeri der skal til for at bevare den boligdækningsgrad, vi i dag har. Først når resultaterne af samkøringen mellem det Centrale Personregister (CPR) og Bygnings- og Boligregistret (BBR) foreligger og man på grundlag heraf og under hensyntagen til den økonomiske udvikling har revideret boligfrekvenserne, er det muligt at svare mere præcist på det stillede spørgsmål, men med alle mulige forbehold kan det fastslås, at et årligt boligbyggeri, der i periodens begyndelse er på godt 20.000 og ved periodens slutning på knap 20.000, må antages at afspejle det *rent demografiske boligbehov*.

#### Spørgsmål 63:

Det ønskes oplyst, hvor mange af de saneringsmodne lejligheder der ellers ville blive nedrevet, der i hvert af årene 1981 til 95 vil blive forbedret og således undgår nedrivning.

#### Svar:

I byfornyelsesredegørelsen fra juni 1978 er det skønnet, at ca. 50.000 boliger er i en stand og har så omfattende mangler, at en nedrivning er det økonomisk set mest hensigtsmæssige.

Det antages imidlertid, at halvdelen af disse af den ene eller anden grund må anses for bevaringsværdige. De skal derfor ikke nedrives, men der skal tværtimod investeres særlig meget for at bringe dem op på den ønskede standard.

Antages forbedringen af disse 25.000 lejligheder at sprede sig jævnt over perioden 1981-95 betyder dette, at ca. 1.650 boliger pr. år i perioden vil blive forbedret i stedet for nedrevet.

I ovennævnte tal er der ikke taget hensyn til afgang i boligbestanden i form af sammenlægninger af små boliger.

I øvrigt knytter der sig en vis usikkerhed til tallene, idet der blandt andet vil indgå en økonomisk vurdering af, hvorvidt en nedrivning er det mest hensigtsmæssige, jfr. besvarelsen af spørgsmål 108 af 21. maj 1980.

#### Spørgsmål 64:

Hvor lang tid vil der gå fra der træffes beslutning om iværksættelse af et efteruddannelsesprogram til de første hold efteruddannede er færdige?

#### Svar:

En øget indsats indenfor byfornyelse og boligforbedring vil ændre de hidtidige arbejdsopgaver for en række faggrupper. Det gælder specialarbejdere, håndværkere fra forskellige fag, formænd, konstruktører, ingeniører, arkitekter og bygherrer. Der vil derfor i takt med udførelsen af byfornyelses- og boligforbedringsarbejderne opstå et behov for efteruddannelse.

Den afgørende tidsfaktor ved gennemførelse af et efteruddannelsesprogram er planlægningstiden. Ved vurderingen af denne må tages i betragtning, at der i dag ikke findes en samlet kortlægning af behovet for efteruddannelse i forbindelse med byfornyelse og boligforbedring. Planlægningstiden vil skønmæssigt kræve fra nogle måneder til 1 år - afhængig af den enkelte faggruppe.

Den praktiske afvikling af efteruddannelsen vil variere fra gruppe til gruppe. På

grundlag af den eksisterende efteruddannelsesvirksomhed inden for andre emner skal i det følgende kort redegøres for nogle af de nævnte faggruppers efteruddannelse. Det skal bemærkes, at der i forbindelse med byfornyelse og boligforbedring kan være behov for kurser af længere varighed end hidtil benyttet på grund af en række forskelle mellem nybyggeri og byfornyelse.

For specialarbejderne gennemføres kurser med varighed fra 2 til 6 uger på specialarbejderskolerne. Specialarbejderuddannelserne kan ikke regnes for efteruddannelse i traditionel forstand, men er mere en grunduddannelse.

For de faglærte gennemføres efteruddannelseskurser på de tekniske skoler og de teknologiske institutter. Der er overvejende tale om kurser af få dages varighed.

For byggeriets teknikere gennemføres i begrænset udstrækning efteruddannelse på de tekniske skoler. Der er tale om kurser af forskellig karakter, der spænder fra ½ år med undervisning hver dag til korte kurser med 1 eller 2 dages undervisning.

For arkitekter og ingeniører varer kurserne typisk 2 og 3 dage.

Det skal afsluttende påpeges, at boligforbedringsopgaver af denne karakter i vidt omfang udføres i dag, og flere større entreprenørfirmaer har i de senere år oprettet særlige afdelinger til løsning heraf. Der findes således i dag indenfor alle faggrupper arbejdskraft med de nødvendige kvalifikationer. Efteruddannelsesbehovet vil således ikke opstå fra den ene dag til den anden i forbindelse med byfornyleslovens ikrafttræden, men først efterhånden som byfornyelsen gradvist når et omfang, der overstiger den kapacitet, der allerede i dag er i besiddelse af de nødvendige kvalifikationer.

#### Spørgsmål 65:

Hvorledes bliver de berørte organisationer inddraget i efteruddannelsesprogrammet?

#### Svar:

Den eksisterende struktur for planlægning og gennemførelse af efteruddannelse er baseret på et udstrakt samarbejde mellem arbejdstagere og arbejdsgivere og for visse grupper vedkommende med deltagelse fra

grunduddannelsesstederne. Tilrettelæggelsen varierer i øvrigt fra gruppe til gruppe.

Kurser for specialarbejdere og faglærte foregår således under arbejdsministeriet og er henlagt til direktoratet for arbejdsmarkedsuddannelserne. For specialarbejderne findes endvidere et uddannelsesråd og et antal brancheudvalg, et for hvert af de forskellige erhvervsområder, herunder byggeri og anlæg. For de faglærte koordineres efteruddannelsen gennem et efteruddannelsesudvalg, som tager stilling til de forslag, der kommer fra de faglige udvalg.

For arkitekter og ingeniører tilrettelægges hovedparten af efteruddannelse af Byggecentrum, de teknologiske institutter og Danske Ingeniøres Efteruddannelse. Der er oprettet et brugerråd, hvor en række arbejdsgiver- og arbejdstagerorganisationer er repræsenteret.

Byggeriets Udvlingsråd har i en rapport peget på behovet for et såkaldt efteruddannelsesprojekt, der baseres på et tidsbegrænset samarbejde på tværs af flere organisationer og institutioner. Det understreges, at et sådant samarbejde må sigte mod at inddrage samtlige implicerede i byfornyelsen. Efteruddannelsesprojektet bør endvidere etableres i samarbejde med en styringsgruppe bestående af repræsentanter for de berørte faglige grupper, arbejdsgiverorganisationerne og relevante grunduddannelsessteder.

#### Spørgsmål 66:

Hvad skønnes det samlede efteruddannelsesprogram at ville koste?

#### Svar:

Det fremgår af svarene på spørgsmål 64 og 65 at der ikke på nuværende tidspunkt eksisterer en dækkende kortlægning af behovet for efteruddannelse. Det er derfor vanskeligt at sige noget om omkostningerne ved et efteruddannelsesprogram.

Det bør dog bemærkes, at en hel del kurser vil kunne gennemføres under de eksisterende ordninger, eksempelvis for specialarbejdere og faglærte. For andre grupper kan der være behov for støtte til gennemførelsen.

Der vil dog under alle omstændigheder være behov for økonomisk støtte til kortlægning af efteruddannelsesbehovet og til udarbejdelse af et grundlag for kurserne. Det er

ikke muligt uden nærmere undersøgelser at vurdere omkostningerne hertil.

*Spørgsmål 67:*

Indenrigsministerens svar på kommunaludvalgets spørgsmål 12 ad forslag til lov om ændring af lov om generelle tilskud til amtskommuner og kommuner samt ændring af lov om udligning i hovedstadsområdet (nyt boligkriterium) ønskes tilstillet udvalget.

*Svar:*

Besvarelsen er vedhæftet.

*Spørgsmål 12 (til indenrigsministeren):*

Hvorledes vil den af boligministeren foreslåede byfornyelse påvirke tildelingen af generelle tilskud, såfremt det foreslåede boligkriterium indføres?

*Svar:*

Ifølge det af boligministeren fremsatte forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (nr. 160, fremsat den 29. februar 1980) er det den enkelte kommunalbestyrelse, der bestemmer, om og i hvilket omfang der skal iværksættes byfornyelse og boligforbedring i kommunen.

Da beløbet for statsrefusion for byfornylesudgifter og rentesikring skal fastsættes på de årlige finanslove, er det dog staten, der fastlægger den samlede ramme for byfornyelsen.

Boligministeriet har ikke ment at kunne skønne over byfornylens samlede omfang i de kommende år, men har begrænset sig til i lovforslagets bemærkninger at opstille et regneeksempel, ifølge hvilket aktivitetsniveauet er forudsat at være 8.000 lejligheder i 1981, 20.000 i 1983 og 30.000 lejligheder årligt fra 1984-94.

Da hverken det samlede aktivitetsniveau eller dettes fordeling på kommuner er kendt, er det ikke muligt at vurdere, hvordan lovforslaget om byfornyelse og boligforbedring vil påvirke de enkelte kommuners eller regioners bloktilskud (forudsat at det foreslåede boligkriterium vedtages).

Det kan dog i almindelighed oplyses, at i det omfang byfornyelsen medfører nedlæggelse af lejligheder uden centralvarme fra før 1920, eller at der indlægges centralvarme i sådanne lejligheder, vil den pågældende

kommune miste ca. 1.200 kr. pr. lejlighed i bloktilskud, jfr. besvarelse af spørgsmål 9.

Hvis der samtidig opføres nye udlejningsboliger, vil kommunen dog få et tilsvarende mertilskud pr. lejlighed.

I den forbindelse bemærkes, at det må forventes, jfr. bemærkningerne til boligministerens lovforslag, at byfornyelsen kan skabe en mere varieret befolkningssammensætning i de pågældende byområder. Da det i nogen grad netop er den meget ensidige befolkningssammensætning, der udløser de socialt betingede udgifter, som er hele begrundelsen for forslaget om et boligkriterium, er der grund til at forvente, at byfornyelsen i sig selv kan nedbringe udgiftsbehovet i vedkommende kommune.

Endvidere bemærkes, at en væsentlig påvirkning af en kommunes tilskud kun vil kunne ske på lang sigt.

*Spørgsmål 68:*

Boligministerens kommentar til ovennævnte bilags sidste afsnit om ændret beboersammensætning som følge af byfornyelse udbedes.

*Svar:*

Byfornyelsen tilsigter dels at hæve boligstandarden i udslidte boligkvarterer og dels at nedbringe bebyggelsestætheden. Byfornyelsen vil således komme til at bestå i boligforbedringer, lejlighedssammenlægninger og et begrænset antal nedrivninger af fortrinsvis utidssvarende ejendomme bl.a. beliggende inde i boligkarreer. Alene de forventede nedrivninger, der må forventes at omfatte den ringeste del af boligmassen, må naturligt påvirke befolkningssammensætningen i byfornylesområderne. Hertil kommer den generelle virkning på beboersammensætningen på længere sigt af en højnelse – større eller mindre – af boligkvaliteten i de pågældende områder. Resultatet af byfornyelsen kan således blive en mere varieret sammensætning med hensyn til alder og erhverv. Hvor hurtigt og i hvilket omfang byfornyelsen vil påvirke beboersammensætningen vil bl.a. afhænge af, hvor mange af de oprindelige beboere der måtte ønske genhusning uden for det pågældende kvarter, og hvor mange der senere af den ene eller den anden grund frivilligt måtte vælge at fraflytte kvarteret.



Lovforslaget tilsigter således ikke i sig selv at påvirke beboersammensætningen i byfornyelsesområder, men søger tværtimod at tilvejebringe det økonomiske grundlag for, at de nuværende beboere kan forblive der. Omvendt må det dog som nævnt være således, at en højnelse af boligstandarden i et område under den ene eller den anden form vil påvirke beboersammensætningen.

*Spørgsmål 69:*

*ad forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L 160), ad § 6.*

Har regeringen planer om at foretage ændringer i lov om kommuneplanlægning med henblik på at udsætte kommunernes udarbejdelse af kommune- og lokalplaner? Hvilke konsekvenser vil det få for gennemførelsen af byfornyelse, såfremt kommunerne får en sådan udsættelse?

*Svar:*

Regeringen har ikke planer om at udsætte kommunernes udarbejdelse af kommuneplaner. Det kan tilføjes, at kommunerne siden kommuneplanloven trådte i kraft den 1. februar 1977 har arbejdet med lokalplaner.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvilke konsekvenser det ville få for byfornyelsen, såfremt kommunerne fik udsættelse med kommuneplanarbejdet, bemærkes, at sanerings- og byfornyelsesområderne i de fleste tilfælde er omfattet af godkendte § 15-rammer. Indenfor disse rammer kan kommunalbestyrelserne selv endeligt vedtage de fornødne lokalplaner. Normalt vil § 15-rammerne for sanerings- og byfornyelsesområderne desuden umiddelbart kunne lægges til grund for lokalplanerne, således at det ikke vil være nødvendigt at udarbejde tillæg til disse rammer.

*Spørgsmål 70:*

Vil ministeren overveje at indføre en regel om ret til økonomisk støtte til karréforeninger i områder, der undergives beslutninger efter §§ 9 og 7, idet § 62 næppe vil dække dette behov? Økonomisk støtte vil være en betingelse for reel beboerindflydelse.

*Svar:*

Boligministeriet yder i øjeblikket med hjemmel i saneringsloven støtte til et projekt med det formål at undersøge, hvorledes ejere og lejere kan inddrages i planlægningen, ligesom der foreligger andre undersøgelser om samme emne.

Erfaringerne fra disse undersøgelser vil sammen med det materiale, der er udarbejdet af Genhusningskarréen i Ewaldsgade-karréen om byfornyelsescentre, kunne indgå i en forsøgsordning med støtte i henhold til § 62, og erfaringerne vil i øvrigt benyttes i den vejledning om beboerindflydelse, der skal udsendes, når loven er gennemført.

Det er imidlertid ikke ministeriets generelle opfattelse, at økonomisk støtte er en betingelse for, at beboerindflydelsen bliver reel.

*Spørgsmål 71:*

Bør der ikke i lovteksten indføres et krav om samtidighed af lokal- og byfornyelsesplan i stedet for bemærkningernes § 9, der anbefaler dette som ønskværdigt?

*Svar:*

I medfør af kommuneplanlovens § 16, stk. 3, er en kommunalbestyrelse forpligtet til at tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Der kan således opstå situationer, hvor lokalplanlægningen, som skal sikre en kommende byfornyelse, må gå forud for byfornyelsesbeslutningen.

Det kan også tænkes, at en byfornyelse kan foretages på grundlag af en gældende lokalplan, gennemført før byfornyelsen blev aktuel.

I almindelighed vil der dog skulle gennemføres en ny lokalplan som grundlag for byfornyelsen, og her har man anbefalet samtidighed.

*Spørgsmål 72:*

Kan kommunalbestyrelsen sikre sig mod at skulle tage »pantsikkerhed« langt over skorstenen ved brug af § 18, stk. 2?

*Svar:*

§ 18, stk. 2, giver kommunalbestyrelsen adgang til at lade foranstaltningen udføre for

ejerens regning, såfremt et påbud ikke efterkommes inden for den fastsatte frist.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 80, hvori der er tillagt kommunalbestyrelsen udpantningsret for beløb, som kommunalbestyrelsen har afholdt for ejerens regning. Det er endvidere foreslået, at beløbene har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

Forskudivis udredte beløb har således prioritet forud for andre panterettigheder i ejendommen.

#### *Spørgsmål 73:*

Vil boligministeren overveje at indføje, at alle gårdrydninger efter § 21, stk. 1, skal gennemføres af kommunalbestyrelsen og ikke af ejeren?

#### *Svar:*

I henhold til § 7, stk. 3, litra a og b, skal kommunalbestyrelsen i sin beslutning om byfornyelse angive de arbejder, der kun kan gennemføres for flere ejendomme under ét, og om det efter forholdene skønnes påkrævet, at de må udføres af kommunalbestyrelsen for ejernes regning, eller de skal kunne gennemføres af de pågældende ejendommers ejere.

Det er altså kommunalbestyrelsen, som i det enkelte tilfælde skønner, hvorvidt det må forventes, at ejerne ønsker at gennemføre gårdrydningen i fællesskab, og om der også rent praktisk er mulighed herfor, eller om det er nødvendigt, at kommunalbestyrelsen handler på ejernes vegne.

Et af principperne bag lovens udformning har været at sikre, at de parter, der umiddelbart berøres af en beslutning om byfornyelse, får mulighed for at øve indflydelse på byfornyelsens gennemførelse. Det er da også dette princip, der ligger til grund for bestemmelsen om, at ejerne skal have mulighed for selv at gennemføre en gårdrydning i fællesskab.

Det skal imidlertid nævnes, at der i forbindelse med etablering af fællesarealer i henhold til saneringsloven er opstået situationer, hvor gårdrydningen har trukket meget længe ud, fordi ejerne ikke har kunnet opnå enighed om et projekt.

Disse situationer skulle imidlertid kunne undgås enten ved hjælp af den nævnte adgang for kommunalbestyrelsen til at skønne,

om ejerne skal gennemføre gårdrydningen, eller ved hjælp af § 22, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen, såfremt ejerne ikke inden for en vis tidsfrist indsender et gennemførelsesprojekt, udarbejder et forslag til et projekt inden en passende frist.

Ejernes nuværende mulighed for selv at gennemføre gårdrydningen skønnes under henvisning hertil ikke at burde afskæres.

#### *Spørgsmål 74:*

Bør krav efter § 14 ikke være et rent domstolsspørgsmål i stedet for som anført i § 20 at skulle indbringes for byfornyelsesnævnet?

#### *Svar:*

Efter lovforslagets § 20 kan bl.a. ekspropriationsbeslutninger indbringes for byfornyelsesnævnet. En ekspropriationsbeslutning kan endvidere indbringes for domstolene, når klageadgangen til byfornyelsesnævnet er udnyttet, jfr. § 49 og § 50, stk. 5.

Mens der ved domstolene foretages en prøvelse af ekspropriationens lovlighed, kan byfornyelsesnævnene foretage en fuldstændig prøvelse, d.v.s. ikke blot af egentlige retsspørgsmål, men også af spørgsmål om det hensigtsmæssige eller rimelige i den pågældende ekspropriation.

Man finder det på denne baggrund rimeligt, at ekspropriationsbeslutninger – i lighed med andre afgørelser – kan indbringes for byfornyelsesnævnet.

#### *Spørgsmål 75:*

Skal der efter angivelserne i § 53 udover basisrenten på 6 pct. betales ydelse til afdrag? I bekræftende fald bedes angivet hvorledes den totale ydelse vil vokse, idet afdrag er et væsentligt beløb ved 20-årige lån.

#### *Svar:*

Ved en effektiv forrentning på 16 pct. udgør ydelsen på et 20-årigt (annuitets) kontantlån ca. 16,7 pct. Rentesikringen vil tilsvarende udgøre 10 pct. af det investerede beløb.

»Nettoydelser« udgør således, så længe der udbetales fuld rentesikring, 6,7 pct.

Da der er tale om et annuitetslån, vil bruttoydelserne være konstant over hele lånets løbetid. Ydelsens sammensætning vil naturligvis ændre sig, således at forrentningen udgør

en stadig faldende andel. Denne forskydning er dog uden betydning såvel for rentesikringens udmåling som for lejens størrelse.

Rentesikringen beregnes en gang for alle på lånoptagningstidspunktet på basis af den gennemsnitlige effektive forrentning for lånet. Herefter aftrappes rentesikringen i forhold til pris- og lønudviklingen, men uafhængigt af den til enhver tid værende ydelses sammensætning af henholdsvis afdrag og forrentning.

Der skal således af den enkelte ejendoms budget afholdes en konstant udgift – nemlig bruttoydelsen på den optagne belåning.

Denne konstante udgift modsvares på ejendomsbudgettets indtægtsside af et tilskud (rentesikringen), der aftrappes i takt med pris- og lønudviklingen, og den indbetalte husleje, der – alt andet lige – alene stiger i takt med rentesikringens aftrapning.

Afdrag m.v. påvirker således huslejeniveauet efter forbedringen, men *ikke* huslejeudviklingen.

#### Spørgsmål 76:

Vil ministeren overveje at gøre det muligt at give rentesikring til private andelsboligforeninger efter § 54, stk. 5, hvis disse har strengere regler til sikring mod kapitalisering end normalvedtægterne?

#### Svar:

Som det fremgår af sidste punktum af bemærkningerne til § 54, er baggrunden for den nævnte bestemmelse alene ønsket om at sikre, at der ikke sker kapitalisering af den ydede støtte i forbindelse med overdragelse af andele. Der vil derfor ikke være noget til hinder for, at der også ydes rentesikring i tilfælde, hvor tilsvarende hensyn varetages ved vedtægtsbestemmelser, der er mere vidtgående end boligministeriets normalvedtægter.

#### Spørgsmål 77:

Hvor i prioritetsrækkefølgen skal pantebreve på grundkapital efter § 56 placeres?

#### Svar:

De nævnte pantebreve vil – svarende til de gældende regler for almennyttigt nybyggeri – blive placeret efter de pantebreve, der er tinglyst, inden byfornyelsen iværksættes, og

de pantebreve, der er tinglyst som sikkerhed for lån optaget til prioritering af forbedringer, der er sket som led i byfornyelsen.

#### Spørgsmål 78:

Vil boligministeren overveje at fastsætte nærmere regler for overslag fra kommunalbestyrelsen efter § 60, stk. 1, således at dette overslag får karakter af en tidsfølgeplan (jfr. eksisterende cirkulære om tidsfølgeplanlægning)? I tidsfølge bør karrierer med den laveste boligstandard prioriteres højest.

#### Svar:

Gennemførelse af en besluttet byfornyelse skal ifølge § 7, stk. 4, ske efter en angiven tidsfølge og er afhængig af, om kommunalbestyrelsen inden for den ramme, der er stillet til rådighed for offentlig støtte, kan meddele tilsagn om offentlig støtte til byfornyelsesarbejdernes gennemførelse.

Rammerne for afholdelse af statsudgifter til byfornyelse skal ifølge § 60, stk. 2, fastsættes på de årlige finanslove. Inden for disse rammer kan boligministeren efter nærmere regler i § 60 bevilge kommunerne refusioner og bemyndige kommunerne til at give tilsagn om rentesikring.

Bestemmelsen i § 60, stk. 1, om 4-årige overslag er foreslået for at give mulighed for en flerårig budgetplanlægning af statsudgifterne. Kommunerne kan på samme måde anvende de 4-årige overslag i deres budgetplanlægning.

Disse muligheder for kommunal planlægning af byfornyelsesindsatsen vil blive nærmere belyst i den vejledning, der agtes udsendt, når loven er gennemført.

Der bliver imidlertid ikke tale om en egentlig tidsfølgeplan efter byfornyelsesloven, svarende til det gældende cirkulære om tidsfølgeplaner i saneringssager, men med henblik på at sikre, at kommunerne udarbejder tidsfølgeplaner for byfornyelsen, er der af miljøministeren fremsat forslag til lov om ændring af lov om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning i anledning af lov om byfornyelse og boligforbedring.

#### Spørgsmål 79:

Hvilken lovgivning tænkes der på i § 7, stk. 1, nr. 2?

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

*Svar:*

I medfør af § 7, stk. 1, nr. 2, kan en beslutning om byfornyelse omfatte afhjælpning af ulemper for beboelsesejendomme fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpningen ikke kan påbydes efter anden lovgivning.

Bestemmelsen tager sigte på at afhjælpe ulemper fra erhvervsvirksomheder, og der er med »anden lovgivning« navnlig tænkt på miljøbeskyttelseslovgivningen.

Om forholdet mellem miljøbeskyttelsesloven og lovforslagets § 7, stk. 1, nr. 2, henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 3.

*Spørgsmål 80:*

Vil boligministeren overveje at stille krav i § 39 om, at udlejeren anmelder alle ledige lejligheder, samt at næste ledige lejlighed bliver stillet til rådighed for genhusning, hvis kommunalbestyrelsen ikke ønsker at anvende en tilbudt lejlighed?

*Svar:*

Adgangen for kommunalbestyrelsen til i medfør af § 38 at bestemme, at hver 3. ledige lejlighed skal stilles til rådighed for genhusning, og reglerne om anmeldelse i § 39 skønnes indtil videre tilstrækkelige til, at det forventede genhusningsbehov kan dækkes. Den foreslåede skærpelse, der ville medføre, at kommunalbestyrelsen kunne udvælge genhusningslejligheder, forekommer ikke nødvendigvis.

*Spørgsmål 81:*

Indebærer § 9, stk. 1, at kommunalbestyrelsen skal vedtage forslag, eller kan et administrativt udarbejdet forslag sendes ud uden politisk vedtagelse?

*Svar:*

Det fremgår af ordlyden i § 9, stk. 1, at forslag til en beslutning efter § 7, stk. 1, skal udsendes, når det er udarbejdet. Der skal således ikke foreligge en politisk vedtagelse af et udarbejdet forslag, før det udsendes. Den politiske vedtagelse skal ske i lyset af de indsigelser og ændringsforslag, der måtte være fremkommet.

Udsendelsen af et udarbejdet forslag foretages imidlertid af kommunalbestyrelsen, og det forudsættes, at kommunalbestyrelsen, inden den lader et forslag udarbejde, har fo-

retaget en principiel beslutning om at søge det pågældende område byfornyet.

Lovforslaget giver således ikke adgang for udsendelse af et administrativt udarbejdet forslag, uden at kommunalbestyrelsen har tilsluttet sig udsendelsen.

*Spørgsmål 82:*

Hvilket plangrundlag skal byfornyelsen foregå på, indtil kommuneplanen er vedtaget?

*Svar:*

Der henvises til bemærkningerne pagina 25, hvoraf det fremgår, at planlægning af byfornyelse forudsættes normalt at ske ved en ny lokalplan for området efter kommuneplanlovens regler og inden for enten de midlertidige § 15-rammer eller kommuneplanens rammer.

Den fysiske planlægning af et byfornyesområde kan således foretages uafhængigt af, om kommuneplanen er vedtaget.

*Spørgsmål 83:*

*Ad § 3.*

Kan det bekræftes, at lydisolering mellem en bygnings mure og en lejlighed på linie med lydisolering mellem to lejligheder er af væsentlig betydning for, at en ejendom kan karakteriseres som tidssvarende og hermed kan opnå tilskud efter reglerne i kap. VII?

Den tilsyneladende modstrid mellem § 3, stk. 2, og bemærkningerne til kap. III, side 37, sp. 2 øverst, ønskes kommenteret.

*Svar:*

Det fremgår ikke direkte af § 3, at lydisolering kan kræves, men denne bestemmelse udfyldes med anden lovgivning, i første række byggeloven. Om der efter byggeloven kan stilles krav om lydisolering, vil afhænge af omfanget af den ombygning, der er nødvendig for at opfylde kravene i § 3. Krav, der stilles som vilkår for byggetilladelse, kan også finansieres efter reglerne i kap. VII. Endvidere kan boligministeren efter § 3, stk. 2, fastsætte nærmere bestemmelser. I det omfang, boligministeren anvender stk. 2, vil også arbejder, der omfattes af disse bestemmelser, kunne finansieres efter kap. VII. For eksempel kan der fastsættes nærmere normer

for lydisolering ud over, hvad der kan kræves efter byggeoven. I så fald vil opfyldelsen af disse normer, men ikke lydisolering, derudover kunne finansieres efter kap. VII.

*Spørgsmål 84:*

*Ad § 7.*

Savnes ikke i § 7 en bestemmelse om ændring af den matrikulære inddeling i området?

(Her tænkes på en bestemmelse svarende til udkastets § 15, stk. 1).

*Svar:*

Der henvises til besvarelsen af punkt 11 i oversigten over spørgsmål fra Marienborgmødet.

*Bilag til spørgsmål 84*

*Pkt. 11 i oversigten over spørgsmål fra Marienborgmødet.*

*Bortfald af reglerne om de matrikulære ændringer i forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L. 160).*

Det udkast til forslag til lov om boligforbedring og byfornyelse, som boligministeren offentliggjorde i juli 1979, indeholdt en bestemmelse, hvorefter kommunalbestyrelsens beslutning om byfornyelse kunne omfatte ændring af den matrikulære inddeling i området, jfr. udkastets § 15, stk. 1, nr. 3 c.

På Marienborgmødet den 15. april 1980 blev boligministeriet anmodet om at redegøre for årsagen til, at denne bestemmelse er udgået i det fremsatte lovforslag, og for, hvordan de nu foreslåede regler skal virke.

Man skal herom oplyse følgende:

Lovudkastets bestemmelse om ændring af den matrikulære inddeling tog sigte på følgende situationer:

1) Gennemførelsen af en byfornyelsesbeslutning forudsætter ofte, at der tilvejebringes fælles opholdsarealer for flere ejendomme i en karré. Det kunne i sådanne tilfælde være praktisk, at kommunalbestyrelsen eksproprierer de arealer, der skal udlægges til fællesarealer, matrikulerer dem selvstændigt og derefter tilbageskøder dem til ejerne i fællesskab.

2) Den matrikulære inddeling i ældre byområder er ikke resultat af en planlægning,

men er »groet frem« gennem århundreder. Det kunne derfor være hensigtsmæssigt at give kommunalbestyrelsen hjemmel til at gennemføre en omfordeling af arealer mellem flere ejendomme, der grænser op til hinanden, med henblik på at opnå bedre bebyggelsesforhold i et område.

I lovudkastet var der ikke taget stilling til, hvordan ændringer af den matrikulære inddeling skulle gennemføres retligt og faktisk. Kommunalbestyrelsen kan som ejer lade foretage ændringer i den matrikulære inddeling, når det drejer sig om ejendomme, som den har overtaget ved ekspropriation. Derimod er det nødvendigt med detaljerede regler om gennemførelsen af matrikulære ændringer mellem ejendomme, der er i privat eje, idet ændringerne forudsætter, at nogle ejere skal afstå arealer, mens andre ejere skal overtage arealer med den deraf følgende forpligtelse til at betale grundskatter m.v.

Den tidligere byggeov indeholdt bestemmelser om reguleringsplaner og magelægsplaner, hvori der kunne træffes bestemmelse om en omlægning af matrikelskel og mageskifte. Reglerne herom blev kun anvendt en enkelt gang i praksis. Da byggeoven i 1975 blev afløst af kommuneplanloven og en ny byggeov, blev disse regler ophævet.

Lovudkastets bestemmelse om ændringer i den matrikulære inddeling forudsatte en supplerende med lignende regler som de, der fandtes herom i den tidligere byggeov. Når disse regler – som foran nævnt – ikke havde nogen betydning i praksis, skyldes det bl.a., at der var tale om et yderst kompliceret regelsæt. Med den fornyede gennemgang af lovudkastet blev bestemmelsen derfor udeladt, idet behovet for en sådan bestemmelse måtte skønnes begrænset og der i almindelighed med udlæg af fællesarealer kan opnås en fuldt tilfredsstillende løsning, selv om arealerne ikke udmatrikuleres. Udlægget af arealerne, den fælles vedligeholdelse og drift kan sikres ved pålæg af servitutter, jfr. § 25. Endvidere har kommunalbestyrelsen mulighed for at lade foretage matrikulære ændringer i det omfang, den overtager ejendomme ved ekspropriation. Derimod kan kommunalbestyrelsen efter lovforslaget ikke forpligte en ejer til at overtage et areal, som han ikke ønsker, men der er næppe behov for at indføre regler herom.

*Spørgsmål 85:**Ad §§ 7, 15 og 21.*

Vil boligministeren præcisere det hensigtsmæssige i, at byfornyelsesbeslutninger efter § 7 (med tilknyttet offentlighedsperiode) senere skal suppleres af gennemførelsesprojekter efter §§ 15 og 21 (med tilknyttet offentlighedsperiode), når beskrivelserne af byggearbejderne foreslås at være de samme i begge tilfælde.

Finder ministeren, at beboerindflydelsen kan blive reel, når byfornyelsesforanstaltningerne (§ 7) løsrives fra de økonomiske konsekvenser (§§ 15 og 21)?

*Svar:*

Byfornyelsesbeslutningen efter § 7 vil indeholde bestemmelser om, hvad der skal foretages i det område, beslutningen vedrører.

En beslutning efter § 7 kan f.eks. gå ud på, at boligerne skal gøres tidssvarende, bl.a. med centralvarme og bad. Hvorledes dette skal gennemføres, indeholder § 15 regler for. Disse regler går ud på, at ejeren skal udarbejde et projekt, og lejerne skal have adgang til at udtale sig, evt. modsætte sig projektet. Først på dette tidspunkt er det muligt for lejerne at overse byfornyelsesbeslutningens konkrete virkning på deres boligforhold, f.eks. hvor badeværelset vil blive placeret, og hvilken lejeforhøjelse der bliver resultatet af forbedringen. Beskrivelsen af byggearbejderne er således ikke de samme i § 7 og § 15, idet gennemførelsesprojektet efter § 15 er væsentlig mere detaljeret, end det fremgår af byfornyelsesbeslutningen efter § 7.

§ 15 indeholder ikke regler om offentlighed, men alene en frist for lejerne i ejendommen til at tage stilling til et konkret projekt.

§ 21 indeholder regler for de foranstaltninger, der forudsætter fælles gennemførelse. Heller ikke her er der tale om en ny offentlighedsperiode.

Beboerindflydelsen efter § 7, jfr. § 9, må betegnes som reel. Den indeholder dels oplysninger om selve byfornyelsesbeslutningen, og det kræves i § 9, at de berørte skal have underretning om reglerne for offentlig støtte m.v. Beboerne kan heraf se, at der vil blive ydet rentesikring og evt. grundkapital, og kan få en generel orientering om virkningen på huslejen. En orientering om virkningen på lejen af den enkelte lejlighed kan først

foreligge, når et gennemførelsesprojekt og priser på arbejderne findes.

*Spørgsmål 86:**Ad §§ 8 og 9.*

Er det underforstået, at tidsfølgebestemmelserne i region- og kommuneplaner skal lægges til grund for kommunalbestyrelsens beslutninger om byfornyelse?

Hvordan vil man ellers sikre sammenhængen mellem byfornyelsesloven og planlægningslovgivningen?

*Svar:*

Ja, beslutninger om byfornyelse foretages på grundlag af kommunens planlægning efter kommuneplanloven, jfr. forslaget § 6.

*Spørgsmål 87:**Ad § 12.*

Vil § 12 med den foreslåede formulering kunne sikre, at der ikke, imens kommunalbestyrelsen forbereder en byfornyelsesbeslutning (§ 7), vil kunne etableres forhold, som vil vanskeliggøre realiseringen af en sådan beslutning?

*Svar:*

Efter § 12, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en beslutning om byfornyelse. Bestemmelsen svarer til kommuneplanlovens § 17, hvorefter der kan nedlægges forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan.

Bestemmelsen åbner mulighed for i et tidsrum af indtil 3 år at forhindre etablering af forhold, som kan hindre realiseringen af en byfornyelsesbeslutning, og bestemmelsen skønnes med den nuværende formulering tilstrækkelig.

*Spørgsmål 88:**Ad § 15, stk. 5.*

Der ønskes en præcisering af dette stykkes indhold.

*Svar:*

Bestemmelsen vedrører de dele af en byfornyelsesbeslutning, hvorom kommunalbestyrelsen i medfør af § 7, stk. 3, pkt. 2, har

angivet, at arbejderne kan udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer. Som praktisk eksempel herpå kan nævnes modernisering af en ældre udlejningsejendom.

Der henvises til lovforslagets bemærkninger om byfornyelse, pag. 27, og bemærkningerne til § 15.

Baggrunden for bestemmelsen i § 15, stk. 5, er et ønske om at give beboerne adgang til ved en flertalsbeslutning at modsætte sig de foranstaltninger, der er besluttet med henblik på at give ejendommens beboere mere bekvemme forhold, og som trods reglerne om offentlig støtte vil betyde huslejeforhøjelser, hvortil kommer evt. afgivelse af et rum til badeværelse. Erfaringen viser, at moderne bekvemmeligheder, der er en selvfølge i nybyggeriet, og som efterspørges af den yngre generation, f.eks. bad, kan møde modstand fra ældre beboere, der ikke har været vant hertil.

Indretning af sådanne bekvemmeligheder kan uden skade udsættes, til beboerne bliver motiverede herfor.

Derimod er det af samfundsmæssig inter-

esse, at den ældre boligmasse holdes i forsvarlig stand og ikke nedslides, så en senere nedrivning bliver påkrævet. Derfor er det foreslået, at kommunen ved påbud kan forlange foranstaltninger af almen betydning gennemført.

Bestemmelsen vil blive nærmere uddybet i de bestemmelser, boligministeren kan fastsætte i medfør af § 27.

*Spørgsmål 89:*

*Ad svaret på spørgsmål 51:*

Der ønskes en opgørelse af de statslige og kommunale udgifter for hele perioden 1981-2000.

*Svar:*

Omstående tabel viser de statslige og kommunale udgifter ved byfornyelse i hele perioden 1981-2000 under forudsætning af en markedsrente på 20 pct. p.a. Vedrørende øvrige beregningsforudsætninger og -principper etc. henvises til besvarelsen af sp. 51 samt til bemærkningerne til lovforslaget.

*Oversigt over de offentlige udgifter ved byfornyelse for henholdsvis stat og kommuner ved en markedsrente på 20 pct. (1981-2000).*

Mill. kr. (jan-80 priser)	Nedrivninger m.v.		Grundkapital		Rentesikring		Byfornyelsesboligsikring		I alt	
	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner
1981 .....	40	40	14	14	0	0	0	0	54	54
82 .....	60	60	20	20	45	0	9	13	134	93
83 .....	100	100	34	34	109	0	19	29	262	163
84 .....	150	150	50	50	214	0	36	53	450	253
85 .....	150	150	50	50	369	0	58	87	627	287
86 .....	150	150	50	50	511	0	74	110	785	310
87 .....	150	150	50	50	642	0	83	125	925	325
88 .....	150	150	50	50	762	0	88	131	1050	331
89 .....	150	150	50	50	870	0	89	134	1159	334
90 .....	150	150	50	50	966	0	89	134	1255	334
91 .....	150	150	50	50	1051	0	89	134	1340	334
92 .....	150	150	50	50	1126	0	89	134	1415	334
93 .....	150	150	50	50	1193	0	89	134	1482	334
94 .....	150	150	50	50	1250	0	89	134	1539	334
95 .....	50	50	17	17	1298	0	89	134	1454	201
96 .....	0	0	0	0	1228	0	68	101	1296	101

97 .....	0	0	0	0	1102	0	41	61	1143	61
98 .....	0	0	0	0	981	0	21	31	1002	31
99 .....	0	0	0	0	863	0	8	13	871	13
2000 .....	0	0	0	0	751	0	2	2	753	2

**Spørgsmål 90:**

Der ønskes en beregning som under foregående spørgsmål, blot under den forudsætning, at byfornyelsesinvesteringerne årligt fordyres reelt i samme omfang, som den gennemsnitlige årlige reale fordyrelse af reparation og vedligeholdelsesarbejder, opgjort efter byggeomkostningsindekset i perioden 1968–1980 (som deflator skal anvendes forbrugerprisindekset).

Under de samme forudsætninger ønskes

en opgørelse over det totale investeringsomfang i lighed med opgørelsen i lovforslagets bemærkninger, side 22–23.

**Svar:**

Udviklingen i byggeomkostningsindeksene samt i forbrugerprisindeksene har i perioden 1968–1979 været følgende (idet forbrugerprisindekset er omregnet, således at det har basisår 1968 = 100.

Tabel 1

	Byggeomkostningsindeks		forbrugerprisindeks
	enfamilieshus	montagebyggeri	
1968 .....	100	100	100
1979 .....	275	264	250
Gennemsnitlig årlig stigning ca. ....	9,6 pct.	9,25 pct.	8,7 pct.

Det fremgår heraf, at i perioden 1968–79 udgjorde den gennemsnitlige, reale fordyrelse af byggeomkostningerne i forhold til forbrugerpriserne henholdsvis ca. 0,9 pct. p.a. for enfamilieshus-indekset og ca. 0,55 pct. p.a. for montagebyggeri-indekset.

Der kan imidlertid anføres en række indvendinger mod at anvende denne historisk konstaterbare reale fordyrelse af nybyggeriet som basis for et skøn for den forventede fremtidige reale fordyrelse af byfornyelsesudgifterne.

Blandt de væsentligste forbehold over for et sådant skøn er for det første, at omkostningsudviklingen i byfornylssektoren ikke nødvendigvis følger omkostningsudviklingen i nybyggeri-sektoren. For det andet må det antages at omkostningsudviklingen i bygge-

sektoren i perioden 1968–79 har været præget af det meget høje aktivitetsniveau, der har karakteriseret byggeriet i dele af den pågældende periode. Umiddelbart kan der næppe forventes et tilsvarende omkostningspres i byggesektoren i fremtiden.

Den konstaterede reale fordyrelse i nybyggeriet i perioden 1968–79 forekommer således ikke særlig velegnet som skøn for den fremtidige omkostningsudvikling i byfornylssektoren.

Beregningerne er gennemført under forudsætning af en gennemsnitlig real fordyrelse på ¼ pct. p.a., svarende til størrelsesordenen for de reale stigninger i byggeomkostningsindeksene.

Under disse forudsætninger fås følgende oversigt over de offentlige udgifter:

*Oversigt over de offentlige udgifter ved byfornyelse for henholdsvis stat og kommuner ved en markedsrente på 20 pct. og en årlig merprisstigning i byfornylssektoren på ¼ pct. p.a. (Forudsætninger i øvrigt svarende til regneeksemplet i lovforslaget).*

Tabel 2



Mill. kr. (jan-80 priser)	Nedrivninger m.v.		Grundkapital		Rentesikring		Byfornyelsesbolig-sikring		I alt	
	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner	Stat	Kommuner
1981 .....	40	40	14	14	0	0	0	0	54	54
82 .....	61	61	20	20	46	0	9	13	136	94
83 .....	102	102	35	35	111	0	19	30	268	167
84 .....	155	155	51	51	220	0	37	55	464	261
85 .....	146	156	52	52	383	0	60	90	651	298
86 .....	157	157	52	52	534	0	77	115	821	324
87 .....	158	158	53	53	676	0	87	132	975	342
88 .....	159	159	53	53	809	0	93	139	1115	351
89 .....	160	160	53	53	931	0	95	143	1240	357
90 .....	162	162	54	54	1041	0	96	144	1352	360
91 .....	163	163	54	54	1141	0	97	145	1455	363
92 .....	164	164	55	55	1232	0	97	146	1548	365
93 .....	165	165	55	55	1315	0	98	148	1633	368
94 .....	166	166	56	56	1388	0	99	149	1709	371
95 .....	56	56	19	19	1452	0	100	150	1626	225
96 .....	0	0	0	0	1384	0	77	114	1461	114
97 .....	0	0	0	0	1251	0	47	69	1298	69
98 .....	0	0	0	0	1122	0	24	35	1146	35
99 .....	0	0	0	0	995	0	9	15	1004	15
2000 .....	0	0	0	0	872	0	2	2	874	2

De totale investeringer ved byfornyelsesindsats i udlejede boliger udgør (målt i 1980-priser) ca. 20 ½ mia. kr., jfr. lovforslaget s. 23. I beregningen af de offentlige ud-

gifter er denne totale investering som et regneksempel forudsat gennemført efter følgende tidsprofil:

Tabel 3

Mill. kr. (80-priser)	1981	1982	1983	1984-94	1995	I alt
Boligforbedringer .....	347	521	868	1303	434	ca. 16,5 mia.
Nedrivninger friarealer m.v. ....	80	120	200	300	100	ca. 3,8 mia.
I alt .....	427	641	1068	1603	534	ca. 20,5 mia.

Med de samme forbehold som ovenfor anført kan disse investeringsbeløb omregnes under forudsætning af en real fordryelse på ¼ pct. p.a. med følgende resultat:

Tabel 4

1981 .....	430 mio. kr.	85 .....	1664 mio. kr.
82 .....	651 mio. kr.	86 .....	1676 mio. kr.
83 .....	1092 mio. kr.	87 .....	1689 mio. kr.
84 .....	1651 mio. kr.	88 .....	1702 mio. kr.
		89 .....	1715 mio. kr.
		90 .....	1727 mio. kr.
		91 .....	1740 mio. kr.
		92 .....	1753 mio. kr.
		93 .....	1767 mio. kr.
		94 .....	1780 mio. kr.

95 ..... 597 mio. kr.

Derimod giver det ingen mening at summere disse investeringsbeløb til en total størrelse, da beløbene nu ikke mere er opgjort i egentlige faste priser, men i et »løbende relativpris-niveau«. Da relativprisen mellem byfornylesomkostninger og øvrige priser netop forudsættes at forskydes hvert år, bliver de enkelte års investeringsbeløb opgjort i forskellige »relativprisniveauer« og kan derfor ikke på en logisk måde summeres. Det samme gælder udgiftsbeløbene i tabel 2.

#### Spørgsmål 91:

Ad svaret på spørgsmål 52:

Hvor meget skal der skæres ned på kommunernes øvrige udgiftsområder i årene 1981-85, såfremt byfornyelsen kommer i gang i det for beregningerne forudsatte omfang, og såfremt den reale vækstramme for de kommunale udgifter fastsættes til 1 pct. p.a.? Såfremt der ikke må ske nogen realvækst i de kommunale udgifter?

#### Svar:

Som understreget i besvarelsen af spørgsmål 52 forudsættes byfornyelsens omfang fastsat på de årlige finanslove efter en vurdering af de samfundsøkonomiske rammer og den beskæftigelsesmæssige situation. Den enkelte kommunes andel af byfornylesaktiviteten er alene kommunens afgørelse. Kommunerne må således, som nævnt i besvarelsen af spørgsmål 52, lade byfornyelsens omfang indgå i en prioritering på linje med andre nye aktiviteter og igangværende aktiviteter. Man skal endvidere pege på, at de nu fastsatte rammer for den reale vækst i kommunernes udgifter er fastsat for alle kommuner under ét. Der er således i princippet ikke noget i vejen for, at kommuner med særlige udgiftsbehov såsom byfornyelse, kraftvarmeudbygning eller andet overskrider vækstrammerne, såfremt andre kommuner der ikke har tilsvarende udgiftsbehov yderligere begrænser deres aktivitetsstigning. Såfremt det antages, at kommunerne også uden igangsætning af en yderligere byfornylesindsats vilde have udnyttet vækstrammerne fuldt ud, følger det af sagens natur, at andre nye aktiviteter eller igangværende aktiviteter må begrænses i et omfang svarende til de byforny-

elsesudgifter, kommunerne måtte vælge at påtage sig.

#### Spørgsmål 93:

Ad svaret på spørgsmål 61:

Hvis det som udgangspunkt antages, at en del af det samfundsøkonomiske balanceproblem består i, at produktionskapaciteten i betalingsbalanceerhvervene er for lille og, at denne kapacitet skal forøges over 7-8 år i et omfang, svarende til 150.000 ekstra arbejdspladser, og at der senest på samme tidspunkt vil være balance på betalingsbalancen, hvilke krav vil der så stilles til flytning af arbejdskraft og kapital fra den samlede bygge- og anlægssektor over til betalingsbalancesektoren?

#### Svar:

Man er ikke uden større forudgående undersøgelser i stand til at besvare det stillede spørgsmål, idet det bl. a. kræver overvejelser om udviklingen i arbejdsstyrken i de kommende år, den offentlige sektors vækst og personaleforbrug, vækst og personaleforbrug i hjemmemarkedsindustri og serviceerhverv m.v.

Man skal dog pege på, at det i investeringsplanredegørelsen fra 1977 var en forudsætning, at den offentlige sektors vækst og væksten i de offentlige investeringer skulle begrænses netop for at sikre ligevægt på betalingsbalancens løbende poster, og at investeringsplanredegørelsen netop som nævnt i besvarelsen af spørgsmål 61 påviser, at det vil være muligt at gennemføre en stærkt forøget byfornylesindsats i de kommende år. Det er dog klart, at en række af de forudsætninger, der har ligget til grund for investeringsplanredegørelsens overvejelser om betalingsbalanceudviklingen i de kommende år, er ændret. Der tænkes bl. a. på de eksplosivt stigende energipriser og den fortsatte lavkonjunktur. Omvendt synes der at være grund til at vente en væsentlig større nedgang i byggeriet, specielt boligbyggeriet, end forudsat i investeringsplanredegørelsen. Det må derfor skønnes, at der, uanset det ønskværdige i overflytning af arbejdskraft til betalingsbalanceerhvervene, fortsat må være plads til en betydelig styrkelse af byfornyelsen. Man skal endvidere pege på, at det i budgetredegørelse 1980 er nævnt, at der under hensyn til de

ændrede forudsætninger er behov for en revision af den offentlige investeringsplanlægning. I denne sammenhæng bør det understreges, at byfornyelsens omfang efter lovforslaget vil blive fastsat på de årlige finanslove under hensyn til de samfundsøkonomiske og beskæftigelsesmæssige muligheder.

#### Spørgsmål 94:

##### Ad svaret på spørgsmål 67:

Der ønskes en kvantitativ vurdering af den »mere varierede befolkningssammensætning«, som byfornyelsen forventes at give anledning til – herunder hvor stor en andel af de nuværende beboere som forventes at kunne forblive i området – hvilke indkomstgrupper som forventes at forlade området – og hvorhen?

#### Svar:

Man er ikke i besiddelse af materiale, der på rimelig vis belyser beboersammensætningen i større sammenhængende byfornyelsesområder. Den af socialforskningsinstituttet gennemførte undersøgelse »Byfornyelse på Nørrebro« behandler specielt de ændringer i befolkningens sammensætning, der fulgte med et betydeligt nybyggeri i et af de tungeste saneringsområder. På baggrund heraf vil det ikke være muligt at give en kvantitativ vurdering af den *fremtidige* befolkningssammensætning.

Besvarelsen af spørgsmål 67 peger alene på det forhold, at en mere varieret boligsammensætning af en forventelig noget højere kvalitet formentlig medfører en mere varieret befolkningssammensætning. Det er karakteristisk for de tunge byfornyelsesområder, at netop den forholdsvis ensartede dårlige boligkvalitet har givet en forholdsvis ensartet befolkningssammensætning, der ikke har været karakteristisk for disse områder tidligere.

Man må således iøvrigt henvise til besvarelsen af spørgsmål 67, idet det dog skal oplyses, at der kan være risiko for, at husstande uden børn med lav indkomst på grund af boligsikringsreglernes udformning i visse tilfælde vil få vanskeligheder ved at betale store forhøjelser af huslejen i de situationer, hvor byfornyelsen medfører gennemgribende forbedringer af ejendomme.

Man skal endvidere pege på genhusningsreglerne, hvorefter genhusning efter kommu-

nalbestyrelsens beslutning kan finde sted ikke alene i kommunale og almennyttige ejendomme, men også i privat udlejningsbyggeri. Der vil således i de tilfælde, hvor der af den ene eller anden grund opstår behov for genhusning, i videre omfang end hidtil, være mulighed for at genhuse i det oprindelige boligområde.

Man skal endvidere pege på bestemmelsen i lovforslagets § 34, stk. 3, hvorefter en husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig udenfor sit hidtidige bykvarter, i indtil 2 år efter anvisningen har ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter.

#### Spørgsmål 95:

Ministeren opfordres til at kommentere udtalelsen fra kontorchef Preben Steen Nielsen, VIBO, om at hensigten med byfornyelse bl. a. er at sanere befolkningsgrundlaget i de pågældende områder.

#### Svar:

Boligministeriet har foranlediget af udvalgets spørgsmål indhentet vedlagte udtalelse af 21. maj 1980 fra Preben Steen Nielsen, VIBO.

Man kan henholde sig til udtalelsen. Dog må det pointeres, at den primære hensigt med byfornyelsen ikke er at flytte de nuværende beboere væk fra et givet kvarter, men derimod at få tidssvarende boliger og omgivelser.

At man så tillige på længere sigt kan forvente at få en alders- og familiemæssig fordeling, der svarer til landets som helhed, i de kvarterer, hvor der gennemføres byfornyelse, kan kun betragtes som en positiv effekt af loven.

Boligministeriet,  
Departementet, 1. kontor,  
Slotsholmsgade 12,  
1216 København K.

21. maj 1980

Vedr.: J. 11-19-80

I anledning af det i boligudvalget stillede spørgsmål 95 om, at hensigten med byfornyelse bl.a. er »at sanere befolkningsgrundlaget

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

i de pågældende områder«, kan følgende siges:

Udtalelsen skal forstås på den måde, at antallet af borgere i alderskategorien 16-66 år, for så vidt angår Amagerbro, Sundbyvester og Sundbyøster, vil blive reduceret/saneret i perioden 1979-1987 med 12 pct. fra ca. 63.000 til ca. 56.500.

Skal det derfor undgås, at denne del af København får hovedvægt af unge uden børn og af pensionister, er det nødvendigt, at der ved nybyggeri og byfornyelse (lejligheds-sammenlægninger) tilvejebringes familieboliger med 3-5 rum.

Halvdelen af den københavnske boligmasse består af lejligheder på 2 rum eller mindre.

Byfornyelse og nybyggeri er derfor en forudsætning for, at Københavns befolkningsgrundlag kan udvikles, således at den alders- og familiemæssigt svarer til landet som helhed.

Såfremt ovenstående måtte ønskes udbygget, er dette muligt ved et møde i boligudvalget.

Preben Steen Nielsen

/ Ida Bruun

*Spørgsmål 96:*

Hvilken betydning kan det tænkes at få for lønglidningstakten i bygge- og anlægssektoren, at nybyggeriet, der hovedsagelig er akkord aflønnet, falder, medens reparations- og moderniseringsaktiviteter, der hovedsagelig er tid-aflønnet, øges? Hvorledes vil den ændrede lønstruktur påvirke omkostnings- og avanceforholdene under den nuværende pris- og avancelovgivning?

*Svar:*

Ad lønstrukturen:

Det må forventes, at en stærkt forøget byfornylsesindsats vil tilskynde de udførende til i videre omfang end hidtil ved reparations- og moderniseringsaktiviteter at vælge standardiserede løsninger, der åbner mulighed for akkord aflønning. Selve den forøgede byfornylsesvirksomhed vil således kunne påvirke lønstrukturen indenfor reparations- og moderniseringsaktivitet i retning af videre anvendelse af akkord aflønning.

En overflytning af arbejdskraft fra nybyggeriet, der forventes at falde i de kommende år, til byfornyelse må dog under alle omstændigheder forventes at medføre, at ansatte, der hidtil har været akkord aflønnet, skal overgå til tidaflønning. Da timelønningerne ligger væsentlig lavere end akkordlønningerne, må det umiddelbare resultat heraf forventes at være, at den samlede lønsum indenfor byggesektoren falder noget. Omvendt må det forventes, at der udløses et vist pres på timelønningerne.

Det samlede resultat må herefter forventes at være et vist pres på timelønningerne, der dog vil modsvares af et samlet fald i lønsummen indenfor byggesektoren.

Ad forholdet til pris- og avancelovgivningen:

Arbejder, der udføres i henhold til tilbud afgivet ved licitation er ikke omfattet af pris- og avancelovgivningen. På indeværende tidspunkt udbydes hovedparten af det arbejde, der som led i diverse saneringsplaner udføres af det almenyttige saneringselskab, i licitation. Undtaget herfra er alene arbejder, hvor det er ganske udelukket at tilvejebringe et tilfredsstillende udbudsmateriale. Ved en forøget byfornylsesindsats må det forventes, at der i endnu videre omfang bliver stillet krav om, at arbejder udbydes i licitation.

Der må således under alle omstændigheder forventes kun i begrænset omfang at kunne opstå problemer i relation til pris- og avancelovgivningen, såfremt byfornylsen skulle udløse en lønglidning indenfor byggesektoren. Det skal yderligere tilføjes, at lønstigninger indenfor den begrænsede del af byggesektoren, der er dækket af minimal-lønsoverenskomster, vil kunne gennemføres uden vanskeligheder, og at det samme vil gælde indenfor normallønsområdet, i det omfang der er tale om lønstigninger, der er generelle for den enkelte arbejdsplads. Der er ikke herved taget stilling til, om sådanne lønstigninger kan gennemføres efter lov om forlængelse af de kollektive overenskomster.

Sammenfattende om forholdet til pris- og avancelovgivningen kan det herefter siges, at der i de tilfælde, hvor der måtte forekomme lønglidning, alene vil opstå problemer i de tilfælde, hvor et arbejde ikke udføres efter licitation, og hvor der indenfor normallønsområdet ikke er tale om generelle lønstignin-

ger for den enkelte arbejdsplads. Resultatet af en eventuel lønglidning udløst af ansattes overgang fra akkord-aflønning til tid-aflønning vil således blive en tilsvarende stigning i omkostningerne, medens bruttoavanceerne i byggesektoren ikke vil blive påvirket.

Den samlede lønsum indenfor byggesektoren må dog som nævnt ovenfor under alle omstændigheder forventes at falde.

#### Spørgsmål 97:

Der ønskes en uddybning af, hvornår det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over private tilhørende grunde og bygninger.

#### Svar:

I henhold til § 7, stk. 3, nr. 1, skal kommunalbestyrelsen i sin beslutning om byfornyelse angive de ejendomme eller dele af ejendomme, det er nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over.

Hjemmelen til at ekspropriere private rettigheder, som det i henhold til ovenstående er nødvendigt at råde over, findes i § 14.

Om det er nødvendigt at råde over en ejendom efter lovens bestemmelser, afhænger af, om de byfornyelsesforanstaltninger, der skal gennemføres, kan sikres gennemført på anden måde.

Afgørelsen heraf træffes af kommunalbestyrelsen efter et skøn over forholdene. Det er derfor vanskeligt præcist at angive, hvornår det må anses for nødvendigt for kommunalbestyrelsen at råde over en ejendom.

Dog må det under hensyntagen til kommunalbestyrelsens mulighed for senere at skride ind i henhold til §§ 18 og 26 gælde, at kun meget indgribende foranstaltninger kan nødvendiggøre, at der i første omgang må rådes over en ejendom.

Således vil total nedrivning eller fuldstændig fornyelse af en ejendom normalt nødvendiggøre, at der rådes over den. Et moment af betydning vil det tillige være, om en ombygning er så omfattende, at det vil være nødvendigt at genhuse beboerne, sammenholdt med en vurdering af, om ejeren kan magte at gennemføre de nødvendige ombygningsarbejder.

Er der imidlertid tale om delvis nedrivning, ombygning, forbedring eller istandsættelse, og må det forventes, at ejeren ønsker at

gennemføre arbejdet selv, og at han har praktisk mulighed herfor, vil der næppe være adgang for kommunalbestyrelsen til at bestemme, at der i henhold til § 7, stk. 3, nr. 1, skal rådes over en ejendom.

#### Spørgsmål 98:

##### Ad ministerens besvarelse af spørgsmål 53:

Boligministeren anmodes om at indhente en udtalelse fra justitsministeriets lovkontor om, hvorvidt ekspropriationsbestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, er mere vidtgående end ekspropriationsbestemmelserne i saneringslovens § 20.

#### Svar:

Man vedlægger skrivelse af 19. maj 1980, hvori justitsministeriet har udtalt, at justitsministeriet er mest tilbøjelig til at antage, at ekspropriationsadgangen efter bestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, næppe er videre, end hvad der er hjemmel til i medfør af § 20 i saneringsloven.

Justitsministeriet

Lovafdelingen

Slotsholmsgade 10,

1216 København K.

København, den 19. maj 1980

Boligministeriet

Vedr. j.nr. 11-19-80:

I skrivelse af 14. maj 1980 har boligministeriet anmodet justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt justitsministeriet kan tiltræde boligministeriets besvarelse af spørgsmål 53 fra folketingets boligudvalg vedrørende forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L. 160). I besvarelsen har boligministeriet givet udtryk for, at lovforslagets ekspropriationsbestemmelser i realiteten ikke er mere vidtgående end i den gældende saneringslov. I tilknytning hertil har boligministeriet anmodet justitsministeriet om en udtalelse i anledning af følgende spørgsmål fra boligudvalget:

»98. Ad ministerens besvarelse af spørgsmål 53:

Boligministeren anmodes om at indhente en udtalelse fra justitsministeriets lovkontor

om, hvorvidt ekspropriationsbestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, er mere vidtgående end ekspropriationsbestemmelsen i saneringslovens § 20.«

Det er oplyst, at boligministeriet i besvarelsen af spørgsmål 53 udfra ordlyden af det stillede spørgsmål alene har behandlet forholdet mellem ekspropriationsbestemmelserne i lovforslagets kapitel II om byfornyelse og de gældende regler i § 20 i saneringsloven.

I den anledning skal justitsministeriet udtale:

Medens det i besvarelsen anførte om forholdet mellem lovforslagets § 14 og bestemmelsen i saneringslovens § 20 kan tiltrædes, kan spørgsmålet om rækkevidden af § 20 i saneringsloven set i forhold til bestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, efter justitsministeriets opfattelse næppe afgøres alene udfra ordlyden af de pågældende bestemmelser.

Bestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, hjemler en kommunalbestyrelses adgang til at foretage ekspropriation, såfremt en ejer ikke efterkommer et påbud om at fremkomme med et projekt eller et påbud om at udføre nærmere angivne arbejder, når det vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af påbudene.

Som anført i besvarelsen af spørgsmål 53 må det på baggrund af bestemmelserne i § 18, stk. 2, og § 26, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen kan lade projektet eller arbejderne udføre på ejerens bekostning, antages, at den pågældende adgang til at foretage ekspropriation kun vil kunne anvendes i tilfælde, hvor de kommunale selvhjælpshandlinger viser sig ikke at kunne gennemføres, således at de trufne beslutninger kun kan gennemføres, hvis kommunen får den fulde rådighed over ejendommen.

Bestemmelsen i saneringslovens § 20 indeholder en generel hjemmel for kommunalbestyrelsen til at ekspropriere grunde og bygninger m.v., når det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til gennemførelsen af en saneringsplan.

Efter ordlyden af bestemmelsen i § 20 synes der således at være adgang til at foretage ekspropriation – eventuelt efter en ændring af saneringsplanen – også i tilfælde som disse, hvor det er fundet nødvendigt, at kommunen

råder over ejendommen. Spørgsmålet om anvendelsen af bestemmelsen i § 20 i disse tilfælde ses imidlertid ikke omtalt i forarbejderne til den gældende saneringslov eller til den tilsvarende bestemmelse i § 11 i 1959-saneringsloven. Bestemmelsen synes ifølge det oplyste ikke i praksis at have været anvendt på denne måde.

I »Fast ejendoms regulering« (3. udg. 1971) anfører *Bendt Andersen* side 321 om spørgsmålet:

»Udgangspunktet er, at et påbud skal efterkommes af grundejeren inden for den frist, som indeholdes i påbuddet. Denne frist skal ligge inden for de frister for saneringens påbegyndelse og afslutning, som fastsættes ifølge § 31, stk. 1, nr. 1, eller § 34, stk. 1. Saneringsloven er tavs med hensyn til virkningen af, at et påbud ikke efterkommes. Det må formentlig antages, at ejerens passivitet medfører i hvert fald en ret og normalt vel også en pligt for kommunen til at ekspropriere ejendommen i hht § 20, idet det i så fald vil være nødvendigt for den sanerende at råde over ejendommen af hensyn til saneringsplanens gennemførelse. Men kan tidsfristerne for saneringens gennemførelse overholdes ved kommunens udførelse af foranstaltningerne efter opnået dom over grundejeren, vil en sådan fremgangsmåde være et – især ved mindre indgribende foranstaltninger – muligt alternativ til ekspropriation.«

I lov nr. 228 af 12. juni 1975 om ændring af saneringsloven blev der i § 21, stk. 3, indført hjemmel for kommunalbestyrelserne til under nærmere angivne betingelser af lade saneringsforanstaltningerne udføre på ejerens regning. *Bendt Andersen* antager i »Dansk Miljøret«, 1977 bind II side 312 f., at det efter lovændringen formentlig ikke længere er muligt for kommunerne at foretage ekspropriation i de pågældende tilfælde. *Bendt Andersen* synes i den forbindelse at lægge til grund, at det ikke længere kan blive nødvendigt for kommunen at råde over ejendommen, når kommunen i stedet kan lade foranstaltningen udføre på ejerens regning. Spørgsmålet ses ikke omtalt i forarbejderne til ændringsloven i 1975.

Justitsministeriet har ikke den fornødne baggrund for fuldt ud af kunne vurdere, hvorvidt der kan tænkes at forekomme tilfælde, hvor det – f.eks. af de grunde, som er

anført i besvarelsen af spørgsmål 53 – ikke vil være muligt for kommunen at udføre de fornødne selvhjælpshandlinger, således at en opfyldelse af den godkendte saneringsplan gør det nødvendigt for kommunen at råde over selve ejendommen.

Justitsministeriet finder imidlertid ikke på det foreliggende grundlag at kunne udelukke, at der kan tænkes tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at anvende selvhjælpshandlinger, således at det er nødvendigt, at kommunen råder over ejendommen for at gennemføre saneringsplanen, hvorfor betingelserne for ekspropriation i saneringslovens § 20 synes at være til stede.

Det fremgår af boligministeriets redegørelse for anvendelsen af lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, at disse bestemmelser ligeledes kun tænkes anvendt i de tilsvarende ekstraordinære tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at gennemføre de trufne beslutninger ved kommunale selvhjælpshandlinger.

På denne baggrund er justitsministeriet mest tilbøjelig til at antage, at ekspropriationsadgangen efter bestemmelserne i lovforslagets § 18, stk. 3, og § 26, stk. 2, næppe er videre, end hvad der er hjemmel til i medfør af § 20 i saneringsloven.

Henning Rasmussen

/ Asbjørn Jensen

*Vedr. j.nr. 11-19-80.*

I skrivelse af 14. maj 1980 har boligministeriet anmodet justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt forslaget til lov om byfornyelse og boligforbedring (L. 160) er omfattet af grundlovens § 73, stk. 2.

I den anledning skal justitsministeriet udtale:

Grundlovens § 73, stk. 2, har følgende ordlyd:

»Stk. 2. Når et lovforslag vedrørende ekspropriation af ejendom er vedtaget, kan en trediedel af folketingets medlemmer indenfor en frist af tre søgndage fra forslagens endelige vedtagelse kræve, at det først indstilles til kongelig stadfæstelse, når nyvalg til folketinget har fundet sted, og forslaget på ny er vedtaget af det derefter sammentrædende folketing.«

Lovforslaget om byfornyelse og boligforbedring indeholder, foruden bestemmelser,

der skal træde i stedet for de gældende love om sanering og boligtilsyn, også bestemmelser i kapitel III om forbedring af utidssvarende boliger. Lovforslagets bestemmelser om byfornyelse og kondemnering fraviger endvidere på forskellige områder de gældende regler herom i saneringsloven og boligtilsynsloven.

Lovforslaget indeholder en række bestemmelser, der hjemler kommunalbestyrelserne adgang til at træffe beslutning om ekspropriation.

På den baggrund er det justitsministeriets opfattelse, at forslaget til lov om boligfornyelse og boligforbedring er omfattet af bestemmelsen i § 73, stk. 2, i grundloven, således at stadfæstelsen af det endelig vedtagne lovforslag kan kræves udskudt efter denne bestemmelse.

Henning Rasmussen

/ Asbjørn Jensen

*Spørgsmål 99:* Se svaret på spørgsmål 57

*Spørgsmål 100:*

Hvorledes forventes de samlede udgifter til rentesikring at udvikle sig i de kommende finansår, når der tages hensyn til den ved boligforliget i maj 1979 gennemførte ændrede aftrapningsordning?

*Svar:*

De i byfornylseslovforslaget indeholdte regler om aftrapningen af rentesikring svarer i princippet til de ved boligforliget i maj 1979 gennemførte ændrede regler om aftrapning af rentesikring ydet med hjemmel i boligbyggeriloven (jfr. boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 338 af 16. juli 1979 af lov om boligbyggeri, § 46 og forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring, § 53 stk. 4 og 5). Det skal dog bemærkes, at mens rentesikringsaftrapning efter boligbyggeriloven alene beregnes ved årligt at tillægge en procentandel til en basisrente på 6 pct. beregnet af den optagne belåning, beregnes aftrapningen efter byfornylseslovforslaget ved at tillægge en procentandel til summen af ejendommens kapitalafkast før forbedring og basisrentebetaling af lånet til forbedringen. Såfremt der ikke sker ændring i kapitalafkastet i rentesikringsperioden stiller dette i princippet bebo-

erne i de byfornyeede ejendomme som om ejendommen var nyfinansieret og der ydedes rentesikring til finansieringen – altså også den overtagne oprindelige finansiering.

*Spørgsmål 101:*

Vil ministeren overveje at stille ændringsforslag, således at der åbnes mulighed for at give støtte til ejerboliger i lighed med reglerne i saneringsloven?

*Svar:*

Efter lovforslagets § 47, stk. 3, skal der ydes en ejer erstatning, såfremt en foranstaltning, der er påbudt i henhold til en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning.

Endvidere kan kommunalbestyrelsen garantere for lån eller yde lån til finansiering af udgifter til byfornyelsesarbejder, hvis finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen, jfr. § 52, stk. 1.

Herudover indeholder lovforslaget ikke regler om offentlig støtte til ejerboliger, idet det ved udarbejdelsen af lovforslaget er lagt til grund, at gennemførelsen af byfornyelsesarbejder i ejerboliger i almindelighed vil kunne klares uden anden offentlig støtte end den, der ydes via skattereglerne.

Boligministeren vil imidlertid stille forslag om, at det vedtagne lovforslag optages til revision i folketingsåret 1982/83. Boligministeren agter endvidere at nedsætte et ekspertudvalg, som skal undersøge mulighederne for at yde offentlig støtte til ejerboliger, der inddrages under byfornyelse. Udvalget skal afslutte sit arbejde inden udgangen af 1981, således at resultatet af udvalgsarbejdet kan indgå i overvejelserne om lovens revision.

*Spørgsmål 102:*

Kan kommunerne ifølge loven refunderes tab ved salg af ejerlejligheder til priser, der ikke kan dække omkostningerne?

*Svar:*

Ja. Hvis en kommune har overtaget ejerlejligheder med henblik på at gennemføre byfornyelsesforanstaltninger, kan ekspropri-

ationerstatningen eller købesummen og udgifterne til foranstaltningerne med fradrag af ejendommens værdi efter foranstaltningernes gennemførelse anmeldes til refusion, jfr. §§ 59, stk. 2, og 51.

*Spørgsmål 103:*

Vil § 54, stk. 1, ikke i praksis indebære, at der gennemføres regulering af boligmarkedet i store dele af landet, og vil denne bestemmelse ikke påføre kommunerne en meget stor administrativ opgave?

*Svar:*

Byfornyelse efter lovens regler med offentlig støtte i form af rentesikring og evt. grundkapital vil indenfor de dele af boligmarkedet, der ikke er inddraget under boligreguleringslovens regler, medføre en regulering af dette boligmarked gennem tinglyste lejedeklarationer. De foreslåede bestemmelser er nødvendige for at sikre, at den ydede støtte til boligforbedringer kommer beboerne til gode.

Det væsentlige administrative arbejde for kommunerne vil blive i forbindelse med planlægningen af gennemførelsen af byfornyelsen og fastsættelse af boligudgifter efter forbedringsarbejderne. Senere lejereguleringer som følge af stigninger i ejendommens driftsomkostninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen og således medføre en administrativ opgave på lignende måde, som det indtil 1. april 1975 var tilfældet med lejeforhøjelser i almennyttige boligselskaber. Lejereguleringer i forbindelse med rentesikringens nedtrapning, evt. stigende skatter og afgifter, skal dog ikke godkendes og vil derfor kun belaste den kommunale administration i begrænset omfang.

*Spørgsmål 104:*

Vil boligministeren overveje at åbne mulighed for kommunerne til også at kunne få 50 pct. af deres administrative omkostninger refunderet?

*Svar:*

Tilrettelæggelse af byfornyelsen er ligesom tilrettelæggelse af saneringsvirksomheden betragtet som et led i den almindelige kommunale planlægningsvirksomhed. Det vil være vanskeligt at udskille den del af den kommunale administration, hvor byfornyelses-



virksomheden varetages, medmindre opgaverne lægges ud til et byfornylingsselskab eller andre rådgivere.

Det rejste spørgsmål må derfor besvares benægtende, men kan på ny overvejes i forbindelse med eventuel senere revision af loven.

#### Spørgsmål 105:

ad §§ 15 og 16.

Er den kollektive vetoret over for private moderniseringsprojekter også gældende for kommunale moderniseringsprojekter?

Svar:

Reglerne i §§ 15 og 16 om lejernes vetoret finder anvendelse på gennemførelse af foranstaltninger, der ifølge kommunalbestyrelsens beslutning kan udføres særskilt af den enkelte ejendoms ejer, hvadenten ejendommen ejes af private eller af kommunen. Hvis ejendommen ejes af kommunen, skal kommunalbestyrelsen derfor ved udarbejdelsen af et moderniseringsprojekt følge den fremgangsmåde, der er angivet i § 15 og § 16, stk. 1.

#### Spørgsmål 106:

Kan en privat husejer, der af lejerne har fået nedstemt et moderniseringsprojekt, der opfylder betingelserne for rentestøtte, gennemføre et tilsvarende projekt uden offentlig støtte i henhold til boligreguleringsloven og loven om omkostningsbestemt husleje?

Svar:

Nej. I de områder, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om byfornyelse efter forslaget kap. II og III, har det været hensigten, at denne bestemmelse skal træde i stedet for lejeloven og boligreguleringslovens regler om forbedring af beboelsesejendomme, der ikke opfylder normerne i forslaget § 3. Af hensyn til lejernes medindflydelse er det foreslået, at et påbud imod lejerflertallets ønske alene kan omfatte foranstaltninger af almindelig betydning for området. Kommunen kan derimod ikke meddele påbud f.eks. om indretning af bad i ejendommen. Denne specialbestemmelse i forhold til leje- og boligreguleringsloven vil være uden betydning, såfremt ejeren kunne anvende de mere generelle regler i leje- og boligreguleringsloven.

Som følge af det rejste spørgsmål vil man være indstillet på at tydeliggøre dette i boligreguleringsloven i næste folketingssamling ved et ændringsforslag.

#### Spørgsmål 107:

Hvis lejerne nedstemmer enkelte af boligforbedringsprogrammets 11 punkter (§ 3), kan de resterende forbedringer da gennemføres med samme rentestøtte?

Svar:

Ja. Der skal i et sådant tilfælde ydes rentesikring og eventuelt tillige grundkapital til finansiering af de boligforbedringsarbejder, som lejerne ønsker gennemført.

#### Spørgsmål 108:

ad § 3.

Hvilke nedrivningskriterier skal anvendes i relation til 11 punkts-programmet?

(Det nuværende 10 punkts-program, som anvendes af Københavns kommune, opererer med et økonomisk nedrivningskriterium svarende til byggeomkostninger overstigende ca. 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket modsvarer en huslejestigning på ca. 200 kr. pr. m<sup>2</sup>.)

Vil den forbedrede finansieringsstøtte medføre en forhøjelse af grænsen for de maksimale byggeomkostninger, idet man anvender et uændret kriterium *for netto* huslejestigningen – eller hvad?).

Svar:

Ved lovforslaget decentraliseres byfornylsesvirksomheden til kommunerne, der i samarbejde med ejerne og lejerne må tage stilling til, hvilke foranstaltninger der er nødvendige for at gøre et byfornyelsesområde og boligerne heri tidssvarende.

Som anført i de almindelige bemærkninger til lovforslaget s. 20 vil byfornylses- og forbedringsvirksomheden forudsætte nedrivning af en del beboelsesejendomme, men det skønnes i boligministeriets redegørelse fra 1978 ikke nødvendigt at nedrive så mange boliger som tidligere antaget. De seneste erfaringer fra saneringskvarterer og den voksende interesse for at bevare ældre byejendomme peger – ligesom en del undersøgelser fra de senere år – mod det rimelige i at søge at begrænse nedrivningerne til bygninger

(herunder erhvervsbygninger), der ligger inde i gårdene, og at skåne randbebyggelsen i videst muligt omfang. Det antages, at maksimalt 30.000 lejligheder vil blive fjernet ved nedrivning, og at 25.000 af disse vil være blandt de dårligste boliger.

Afgørelsen af om en bygning bør nedrives eller bevares bør bl.a. træffes ved en afvejning ud fra økonomiske hensyn. I overvejelserne må indgå på den ene side udgifterne ved den eksisterende ejendoms forbedringer med henblik på at gøre den tidssvarende og vedligeholde den i dens restlevetid og på den anden side udgifterne ved ejendommens nedrivning samt opførelse af nybyggeri på grunden.

Økonomiske hensyn er imidlertid ikke eneføgende. F.eks. kan hensynet til bevaring af et miljø og til områdets beboere tale for at bevare bygninger, uanset at bevaringen ikke er rentabel ud fra en rent økonomisk betragtning. På den anden side kan kommunens planlægning nødvendiggøre nedrivning af bygninger, som kunne være bevaret ud fra økonomisk betragtning, f.eks. for at skaffe flere friarealer for eksisterende ejendomme i området.

I de vejledninger, der påregnes udfærdiget i medfør af loven, vil man nærmere redegøre for de hensyn, der bør indgå i kommunens afgørelse af, om en bygning bør bevares eller nedrives.

Det i spørgsmålet nævnte 10-punkt program er opstillet af Københavns kommune. Det anvendes ved saneringer uden for de historiske bydele i København til at præcisere de minimumskvalitetskrav, der skal opfyldes for bygninger, der bevares som led i kommunens saneringsvirksomhed. Programmet forudsættes for den enkelte bygning opfyldt inden for en maksimal udgiftsramme. Denne ramme er af kommunen fastsat således, at lejen efter forbedringen som regel ikke må overstige 75 pct. af lejen i nyt almennyttigt byggeri. Som udgangspunkt nedrives bygninger, der ikke kan bringes til at opfylde minimumskravene inden for økonomirammen, medmindre særlige hensyn taler herimod, medens andre bygninger som hovedregel bevares.

Kommunens udgiftsramme er fastsat under forudsætning af de nuværende finansieringsmuligheder efter saneringsloven og un-

der forudsætning af en normaleje før forbedring på omkring 70 kr./m<sup>2</sup>.

Efter *saneringslovens* § 52 kan der til finansiering af forbedringer påbudt som led i en saneringsplan ydes 20-årige statslån til 6,5 pct. rente. Det forudsættes, at der forud for disse lån optages størst mulige lån i almindelig realkredit.

Med en effektiv rente på realkreditlånene på 18 pct. opnås herefter med de hidtidige finansieringsregler en samlet ydelse af den optagne belåning på knap 13 pct.

Med de i *lovforslaget* indeholdte finansieringsregler opnås en ydelse efter rentesikring i de første 4 år efter forbedringen på ca. 6,7 pct. eller kun lidt mere end halvdelen. Umiddelbart skulle man herefter forvente, at det måtte forekomme økonomisk forsvarligt at gennemføre dobbelt så store investeringer i bygninger, der bevares som led i en byfornyelse.

Der er imidlertid en række andre hensyn, der spiller ind. Herunder bl.a., at ydelsen med den hidtidige finansiering ligger fast år for år på de nævnte 13 pct., medens den, hvis der ydes rentesikring, stiger med 75 pct. af prisstigningstakten.

Hertil kommer, at skematiske kvalitetskrav og økonomirammer ikke kan stå alene, men at afgørelsen af, om en bygning bør bevares eller nedrives, bør træffes ud fra en samlet vurdering, hvori der både indgår økonomiske og ikke-økonomiske hensyn.

*Spørgsmål 109:*

*Ad § 32, stk. 2:*

Hvorfor kan opsigelse tidligst ske 6 måneder før rømningen påregnes iværksat?

*Svar:*

Bestemmelsen tilsigter at tilgodese en lejers interesse i, at der ikke går for lang tid fra opsigelsen, indtil en genhusningslejlighed er stillet til rådighed.

*Spørgsmål 110:*

Der ønskes en nærmere præcisering af begrebet »passende kvalitet«.

*Svar:*

I lovforslaget er saneringslovens begreb en »passende bolig« præciseret derhen, at boli-

gen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, idet det er disse forhold, som i dag lægges til grund ved vurderingen af, om en bolig er passende.

Bortset fra kravet til erstatningsboligens størrelse, der er fastlagt i lovforslaget, vil det derfor også fremover være sådan, at det må bero på de nærmere omstændigheder i hvert enkelt tilfælde, om en bolig bl.a. er af passende kvalitet.

I dette skøn vil bl.a. kvaliteten af den hidtidige bolig kunne indgå, idet det dog bemærkes, at det må tilstræbes, at genhusning foretages i boliger, som ikke må forventes rømmet inden for en overskuelig tid som følge af byfornyelse.

Endvidere vil den boligmæssige standard i samfundet som helhed kunne indgå i vurderingen.

Endelig skal det nævnes, at der i begrebet »passende kvalitet« såvel indgår en vurdering af boligens bygnings- og indretningsmæssige standard, som en vurdering af friarealer m.v.

#### Spørgsmål 111:

Er man berettiget til særlig boligsikring efter 2. genhusning?

Svar:

I henhold til § 10, stk. 2, i lov om boligsikring kan kommunalbestyrelsen yde særlig boligsikring til en lejer, der efter at være genhuset ønsker en anden bolig.

Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen yder denne boligsikring, når betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt og kommunalbestyrelsen finder lejerens disposition rimelig. Det er yderligere en betingelse, at lejligheden skønnes passende efter boligtagerens økonomi og familieforhold.

Boligsikringen til den nye lejlighed beregnes, som om der ved genhusningen var sket direkte indflytning heri.

#### Spørgsmål 113:

Ad § 37, stk. 2:

Hvorfor gøres det ikke obligatorisk at etablere genhusningsudvalg for hovedstadsområdet?

Svar:

Det må forventes, at der vil være behov for nedsættelse af genhusningsudvalg i hovedstadsområdet, og at udvalg vil blive nedsat. Imidlertid ville det stride imod den generelle retningslinje i loven, hvorefter alle afgørelser decentraliseres til kommunerne, at gøre afgørelsen om nedsættelse af genhusningsudvalg obligatorisk.

#### Spørgsmål 114:

Ad § 38, stk. 2 og 3:

Vil ministeren overveje at gøre de to kilder til genhusningskapacitet uafhængige af hinanden?

Svar:

Efter forslaget er det en forudsætning for kommunens beslutning om at indføre genhusningsforpligtelse i den private og almennyttige udlejningsboligmasse, at kommunen selv anvender mindst halvdelen af de boliger, der bliver ledige i kommunens egne ejendomme, til genhusningsformål.

Såfremt det skulle vise sig, at dette krav får den konsekvens, at kommunalbestyrelsen herefter ikke vil være i stand til at opfylde sine genhusningsforpligtelser efter anden lovgivning – især genhusning af husvilde efter bistandsloven og andre socialbegrundede genhusninger – må dette problem tages op ved en revision af det vedtagne lovforslag.

#### Spørgsmål 115:

Ad § 38, stk. 4:

Vil midlertidige lejekontrakter kunne accepteres?

Vil ministeren overveje en bestemmelse, hvorefter der kræves rådighed over de moderniserede lejligheder i for eksempel de første 10 år, således som tilfældet er i Sverige?

Svar:

Udlejning efter forbedring af en ejendom skal ske på sævndlige vilkår efter lejelovgivningens regler. Dette kan efter lov om leje § 80, stk. 3, medføre, at boligretten tilsidesætter en tidsbegrænsning, hvis den ikke må anses for tilstrækkelig begrundet i udlejerens forhold.

Der skønnes ikke at være behov for at stille krav om, at kommunalbestyrelsen skal have rådighed over de moderniserede lejligheder.

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

der i en længere periode. Ved senere ledighed kan kommunalbestyrelsen efter beslutning efter § 38, stk. 1 og 2, bestemme, at hver 3. ledige lejlighed skal stilles til rådighed for genhusning. Denne bestemmelse forekommer tilstrækkelig og har yderligere den fordel, at der på længere sigt kan komme en mere varieret befolkningssammensætning i de byfornyeede områder.

*Spørgsmål 118:**Ad § 38, stk. 10:*

Hvad er det for aftaler mellem ejeren og byfornylsesselskabet, der kan indgås? Kan en ejer f.eks. friholde visse ejendomme mod at anvende andre og måske dårligere ejendomme til genhusning?

*Svar:*

Det fremgår af lovtæksten i § 38, stk. 10, at en ejers pligt i henhold til § 38, stk. 1 og 2, hvorefter han skal stille hver tredje ledige lejlighed til rådighed for genhusning, betragtes som opfyldt, i det omfang han har indgået aftale med et godkendt byfornylsesselskab om, at byfornylsesselskabet inden for en vis periode kan disponere over lejligheder til genhusning, der *mindst* svarer til hver tredje ledige lejlighed. Bestemmelsen svarer til de gældende genhusningsforpligtelser, der gælder for almennyttige boligselskaber, hvor *samtlig*e afdelinger i et selskab til stadighed skal medvirke til genhusning af husstande, der bliver husvilde som følge af saneringsvirksomhed, jfr. boligministeriets bekendtgørelse om almennyttig boligvirksomhed af 24. april 1975 § 15, stk. 7.

Der kan indgås aftaler vedrørende hver enkelt ejendom eller afdeling, men en ejer eller et boligselskab kan ikke friholde visse ejendomme eller afdelinger for genhusningspligten.

*Spørgsmål 119:**Ad § 39, stk. 1:*

Er der tale om hver tredje lejlighed i kronologisk orden efter ledigblivelse, eller kan en ejer udvælge, hvilke lejligheder han vil stille til rådighed?

Hvorfor skal anmeldelse af en ledig lejlighed tidligst indgives en måned, før den bliver ledig?

*Svar:*

Reglen i § 39, stk. 1, er udformet således, at ejeren ikke har valgmulighed med hensyn til, hvilke lejligheder han vil tilbyde, idet han skal stille hver tredje ledige lejlighed til rådighed. Som reglen er udformet, kan en ejer ikke udvælge, hvilke lejligheder han vil stille til rådighed.

En ejer, der stiller lejligheder til rådighed for genhusning, skal inden 2 uger fra anmeldelsen underrettes om, hvorvidt kommunalbestyrelsen ønsker at anvise lejligheden.

Såfremt en ejer anmelder en lejlighed lang tid før den bliver ledig, vil det ofte ikke være muligt for kommunen at vide, om den ønsker at disponere over lejligheden. Det er derfor skønnet rimeligt at fastsætte en procedureregel om, at en ledig lejlighed tidligst indgives 1 måned før den bliver ledig.

*Spørgsmål 120:**Ad § 40, stk. 1:*

Frygter ministeren ikke, at et rømningskriterium af denne art (3 måneders ombygningstid) reelt vil undergrave lejernes rettigheder, bl.a. med hensyn til at afvise tilslutning, og i øvrigt generelt vil åbne alle muligheder for manipulation?

Vil ministeren overveje en ændring, som imødegår sådanne utilsigtede virkninger?

*Svar:*

Lejernes adgang til at modsætte sig forbedringer findes i §§ 15 og 17. Denne afgørelse træffer lejerne på grundlag af ejerens forslag til gennemførelsesprojekt, som skal være ledsaget bl.a. af oplysninger om den forventede lejerforhøjelse. Såfremt et lejerflertal modsætter sig projektet, vil genhusning normalt ikke blive aktuelt, idet de forbedringsarbejder, kommunalbestyrelsen herefter kan påbyde, som regel ikke vil medføre, at boligerne skal rømmes.

Bestemmelsen i § 40, stk. 1, undergraver således ikke lejernes adgang til at forlange forbedringsarbejder udskudt.

Bestemmelsen i § 40, stk. 1, er en undtagelse fra hovedreglen i § 32 om opsigelse af lejere fra lejligheder, der skal rømmes i forbindelse med byfornyelse. Lejerne får derigennem adgang til at vende tilbage til lejligheden efter forbedringen. Såfremt erfaringen viser, at der i forbindelse med bestemmelsen

kan foretages manipulationer, kan ændringsforslag overvejes i forbindelse med en kommende revision af loven.

*Spørgsmål 122:*

*Ad § 41, stk. 1:*

Hvorfor er det helt overladt til kommunernes afgørelse, om de vil betale eller yde lån til depositum, boligandel m.v. eller helt undlade at bistå?

*Svar:*

§ 41, stk. 1 om økonomisk støtte til betaling af boligindskud m.v. svarer til saneringslovens § 64, og man er af den opfattelse, at bestemmelsen hidtil har fungeret tilfredsstillende.

Om støtte til betaling af beboerindskud i almennyttigt boligbyggeri gælder i øvrigt de almindelige bestemmelser i lov om boligbyggeri kap. XI, hvorefter kommunen i visse tilfælde har pligt til at yde støtte, mens det i andre tilfælde er overladt til kommunens egen afgørelse, om den vil yde støtte.

*Spørgsmål 123:*

*ad § 56.*

Efter hvilke nærmere betingelser ydes rentefri grundkapitaltilskud? Erstatte grundkapitalbegrebet blot saneringslovens saneringstabsbegreb, eller er der tale om en ordning, som tænkes at modsvare det 23 pct.s finansieringsbidrag til nybyggeriet?

*Svar:*

De overvejelser, der har ligget bag udformning af lovforslagets finansieringsregler kan kort sammenfattes således:

Det har på den ene side været hensigten at sikre en finansieringsform, der så vidt mulig åbnede mulighed for, at de nuværende beboere efter forbedringen fortsat kunne blive boende.

For at sikre, at det ikke var de forskellige finansieringsformer, der afgjorde, hvorvidt en bygning skulle moderniseres eller nedrives og erstattes med for eksempel almennyttigt nybyggeri, har man tilstræbt samme finansieringsform som i nybyggeriet. En umiddelbar anvendelse af finansieringsmodellen fra det almennyttige nybyggeri forekom imidlertid ikke rimelig i de tilfælde, hvor der var tale

om forholdsvis begrænsede investeringer. Specielt forekom det betænkeligt at yde offentlig grundkapital i de nævnte tilfælde. På den anden side måtte man erkende, at også med de nye forbedrede finansieingsregler ville en ren rentesikringsordning ikke i alle tilfælde kunne sikre et rimeligt lavt lejeniveau specielt på længere sigt. På baggrund heraf udformedes finansieringsbestemmelserne således, at grundkapital efter kommunalbestyrelsens skøn alene ydes i de tilfælde, hvor lejen ellers efter en vurdering af de lokale forhold ville overstige det lejedes værdi.

Grundkapitalbegrebet i byfornyelseslovsforslaget svarer således ikke umiddelbart til finansieringsbidraget til nybyggeriet, men snarere til saneringslovens saneringstabsbegreb, når dette er anvendt i forbindelse med moderniseringer, forbedringer som led i en saneringsplan.

Vedrørende betingelserne for at yde grundkapital skal man henvise til lovforslagets § 53 og de specielle bemærkninger hertil. Det fremgår heraf, at kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde skal udøve et skøn over det lejedes værdi i forhold til lejeniveauet i lokalområdet for boliger af en tilsvarende kvalitet. Hvis resultatet af et sådant skøn bliver, at lejen efter forbedringen, såfremt der alene ydes rentesikring, vil overstige det lejedes værdi, ydes grundkapital. Grundkapitalens størrelse afhænger således alene af lejen efter forbedring og kan i enkeltstående tilfælde tænkes at overstige 23 pct. af anskaffelsessummen. Nærmere retningslinjer for kommunalbestyrelsens skøn vil senere blive fastsat i cirkulærer, vejledninger m.v.

*Spørgsmål 124:*

*Ad § 53.*

Med hvilken begrundelse skal huslejen forblive på det niveau, som finansieringen af moderniseringen betinger efter rentesikringsafvikling også på det tidspunkt, hvor moderniseringslånene er fuldt afdraget? Vil ministeren overveje en båndlæggelse af denne del af huslejen til fortsat boligforbedringsformål?

*Svar:*

Det er et fast princip i dansk boliglovgivning både for så vidt angår privat udlejningsbyggeri og almennyttigt byggeri, at den huslejestigning, der fremkommer som følge af en

forbedring, bevares også efter, at den belåning, der er optaget til finansiering af forbedring, er udamortiseret. Baggrunden herfor er et ønske om, at huslejen til enhver tid afspejler boligens relative værdi, således at den værdiforøgelse, der er bibragt den pågældende bolig efter en forbedring, også på længere sigt afspejles i lejedannelsen.

Spørgsmålet om, hvem den lejedel, der svarer til boligforbedringer gennemført som led i en byfornyelse, skal tilfalde efter udamortisering af de lån, der er optaget til finansiering af forbedringen, har været gjort til genstand for grundige overvejelser i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget. Man skal herunder henvise til, at der i det lovudkast, der udsendes til høring i juli 1979 som § 52, stk. 3, var optaget en bestemmelse, hvorefter den pågældende lejedel efter udamortisering af lånet skulle indbetales til en byfornyelsesfond, hvis midler kommunalbestyrelsen kunne anvende til støtte til boligforbedring og byfornyelse.

Baggrunden for, at denne bestemmelse var medtaget i lovudkastet, var, at man antog, at den offentlige byfornyelsesindsats hidførte den enkelte ejers kapitalgode (udlejningsejendom) en levetidsforlængelse, som ellers ville have været udelukket. Man antog på baggrund af udviklingen i de ældre boligkvarterer, at en tilpasning af de eksisterende byområder og boliger til nutidens krav ikke ville være mulig uden en offentlig støtte. Uanset at den offentlige støtte til boligforbedringer primært kom lejerne til gode, kunne det på baggrund heraf forekomme rimeligt at antage, at det øgede afkast, ejeren (efter udamortisering af den optagne belåning) på længere sigt ville opnå, ligeledes hidrørte fra den ydede offentlige støtte.

Den foreslåede bestemmelse fra lovudkastet blev imidlertid slettet i lovforslaget efter henstilling fra justitsministeren, der på det dengang foreliggende grundlag betvivlede bestemmelsens grundlovsmæssighed.

#### *Spørgsmål 125:*

##### *Ad kapitel VII.*

Der ønskes en kommentar til den beregning, som er foretaget af socialistiske økonomer, Information den 8. april 1980, hvorefter huslejestigningerne i de dårligste boliger kan komme op på 260 pct. Kommentaren bedes

omfattet en redegørelse for, hvordan den faktiske nettohuseleje vil udvikle sig for forskellige indkomstgrupper, når der tages hensyn til rentesikring og den særlige genhusningsboligsikring.

#### *Svar:*

I den pågældende artikel er bl.a. udregnet de huslemæssige konsekvenser af forbedringer gennemført med støtte efter lovforslaget for en bolig på 60 m<sup>2</sup> med en istandsættelsesudgift på 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> og en bolig på 60 m<sup>2</sup> med en istandsættelsesudgift på 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Man har antaget, at den nuværende huseleje for begge boliger udgør 4.080 kr. årligt, og beregnet, at huslejestigningen i den billigste bolig udgør 5.400 kr. årligt og i den dyreste 10.800 kr. årligt, svarende til den procentvise stigning på henholdsvis 133 pct. og 265 pct.

Vedrørende de foretagne beregninger skal man bemærke, at man har glemt, at der udover forrentning af den optagne belåning, også skal betales afdrag og reservefondsbidrag m.v. De korrekt beregnede lejestigninger efter forbedring udgør herefter henholdsvis 6.030 kr. årligt og 12.060 kr. årligt, svarende til procentvise stigninger på henholdsvis 148 pct. og 296 pct.

Man er ikke i besiddelse af et materiale, der kan belyse, hvor mange boliger der vil kræve istandsættelsesudgifter af den i artiklen nævnte størrelsesorden. Boligministeriet har i marts 1980 udsendt en undersøgelse af behovet for boligforbedringer og byfornyelse. I henhold til denne undersøgelse ligger gennemsnitsudgiften for de boliger, der forventes at indgå i byfornyelsen, på lidt over 700 kr. m<sup>2</sup> i januar 1980-priser. En forbedringsudgift på 3.000 kr. eller mere pr. m<sup>2</sup> må således antages at være forholdsvis atypisk. Det er da også antaget i boligministeriets redegørelse om by- og boligforbedring fra juni 1978, at antallet af boliger, hvor forbedringsudgiften vil ligge i denne størrelsesorden, alene vil være ca. 60.000, hvoraf halvdelen forventes nedrevet. Det er endvidere antaget, at de pågældende boliger ofte vil være bevaringsværdige af kulturhistoriske grunde.

Man skal endvidere understrege, at den betragtelige procentuelle stigning for den dårligste type lejlighed må ses på baggrund af en beskedent udgangsleje på under 70 kr.

pr. m<sup>2</sup>, svarende til ca. 340 kr. pr. måned, og at slutlejen vil udgøre ca. 270 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1.345 kr. pr. måned eller betydelig mindre end lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i hovedstadsområdet.

Problemet vil i det betragtede eksempel således ofte alene være, om den husstand, der aktuelt bebor den pågældende lejlighed, vil kunne bære en pludselig stigning i huslejen af det betragtede omfang. Man skal i denne sammenhæng pege på den foreslåede byfornyelsesboligsikring, der det første år dækker hele forskellen mellem hidtidig og fremtidig leje, og som herefter for husstande, hvor huslejen udgør over 25 pct. af husstandsindkomsten efter forbedringen, vil blive aftrappet over 10 år og for andre husstande over 5 år. Inden byfornyelsesboligsikringen er endeligt aftrappet, vil der endvidere ofte for husstande med moderate indkomster og pensionister være mulighed for at opnå almindelig boligsikring eller boligydelse (jfr. nedenstående regneeksempler). Man skal videre pege på, at der i tilfælde, hvor huslestigningerne når en størrelse som den i artiklen nævnte, vil være mulighed for at yde grundkapital i henhold til lovforslagets § 56, såfremt lejen ellers ville blive urimeligt høj i

forhold til det gældende lokale lejeniveau for boliger af en tilsvarende kvalitet.

Endelig er der grund til at understrege, at de foreslåede nye finansieringsregler som udgangspunkt vil indebære næsten en halvering af de huslestigninger, der følger af boligforbedringer, påbudt af det offentlige.

*Sammenfattende* kan man herefter sige, at den pågældende kategori af ejendomme vil være af forholdsvis begrænset omfang, at det ved ydelse af grundkapital vil være muligt at begrænse huslestigningerne i de tilfælde, hvor huslejen efter forbedring efter en lokal vurdering vil overstige det lejedes værdi, at ydelse af byfornyelsesboligsikring og almindelig boligsikring og boligydelse yderligere vil reducere huslestigningerne, samt at de nye finansieringsregler i øvrigt repræsenterer en stærk forbedring i forhold til saneringslovens regler.

Uagtet man ikke anser det for sandsynligt, at den fulde lejestigning som følge af en investering i boligforbedringer på 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> vil få lov at slå igennem, idet det må antages, at der vil blive ydet grundkapital, har man nedenfor beregnet de huslemæssige konsekvenser for forskellige husstandstyper.

#### Huslemæssige konsekvenser af en investering på 3.000 kr./m<sup>2</sup> i boligforbedring.

Husstandstype	År									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pensionistægtepar. Årsindkomst: 60.000 kr. ....	4.080 <sup>1)</sup>	5.340	6.540	7.740	9.000 <sup>2)</sup>	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Husstand m. 1 barn. Indkomst: 60.000 kr. ....	4.080	5.286	6.492	7.698	9.545	10.661 <sup>3)</sup>	10.851	10.956	11.219	11.399
Husstand m. 1 barn. Indkomst: 120.000 kr. ....	4.080	6.540	8.940	11.340	14.345	17.381 <sup>4)</sup>	18.051	18.756	19.499	20.279

- 1) Oprindelig husleje.
- 2) Pensionisten overgår til boligydelse.
- 3) Overgang til almindelig boligsikring.
- 4) Fuld leje, kun reduceret med rentesikring.

#### Forudsætninger:

- 1) Boligen er på 60 m<sup>2</sup>. Oprindelig leje udgør 68 kr./m<sup>2</sup>, heraf kapitalafkast 12 kr./m<sup>2</sup>. Boligen er en 3-rums bolig.
- 2) Der ses bort fra stigninger i øvrige driftsudgifter.

- 3) Effektiv forrentning på realkreditlån 16 pct.
- 4) Årlige prisstigninger på 7 pct. Der ses bort fra virkningen af årlige lønstigninger, virkningen af disse er uden betydning for beregningens principielle indhold.
- 5) Boligsikringssatser som i 1980.



## Notat om byfornyelse og genbrug af infrastruktur

### Indledning

I forbindelse med boligministeriets arbejde med forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring<sup>1)</sup> vil det i dette notat blive drøftet, om en øget aktivitet på disse områder kan antages at medføre offentlige besparelser, fordi den eksisterende tekniske og sociale infrastruktur herved kan udnyttes mere hensigtsmæssigt.

Indledningsvis kan det fremhæves, at den svenske regering i sit Kommittédirektiv (1979:127) vedrørende en kommende redegørelse om byfornyelse specifikt nævner, at kravet om »att bättre ta til vara gjorda investeringer« taler for, at en større del af byggeaktiviteten sker i form af fornyelse »inom den befintliga bebyggelsesmiljön«.

De følgende afsnit underbygger i hovedsagen den ovenfor nævnte svenske hypotese med tilgængelige danske data, men det bør understreges, at der endnu ikke er foretaget tilstrækkeligt omfattende danske undersøgelser til, at al tvivl om hypotesens generelle holdbarhed kan afvises.

Det skal endvidere understreges, at problemstillingen er kompleks fordi byfornyelse på den ene side erstatter nybyggeri via den tilsigtede øgede udnyttelse af den gamle boligmasse og på den anden side kræver nybyggeri på grund af behov for genhusning og udtynding til fremskaffelse af friarealer m.m. Dette indebærer, at den af kommunerne valgte byfornyelsespolitik samt dennes indpassning i bymønstrene kan blive afgørende for besvarelsen af den opridsede problemstilling. Det vil således være af stor betydning for behovet for institutioner, om der ved byfornyelsen sker en omfattende sammenlægning af lejligheder og en dermed følgende vækst i antallet af familieboliger eller om forøgelsen sker i antallet af små lejligheder, der egner sig for pensionister.

Notatet søger dels at belyse, hvilke former for infrastruktur der kan antages at spille

væsentlige roller, og dels skitseres det anlægskonomiske samspil mellem infrastruktur og boliger.

Det vil være hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med planlægning og gennemførelse af konkrete byfornyelsesprojekter foretages nærmere undersøgelser af mulighederne for en mere økonomisk udnyttelse af infrastrukturen.

Boligministeriet agter derfor i samarbejde med planstyrelsen og med nogle kommuner at fremskaffe materiale, der kan danne grundlag for sådanne undersøgelser og samtidig være til nytte for kommuner ved udarbejdelse af konkrete byfornyelsesplaner.

### 2. Sammenfatning

Resultatet af overvejelserne i dette notat er følgende:

En øget byfornyelse kan for de lokale tekniske anlæg som f. eks. gader, kloak- og rensningsanlæg, el og vand indebære muligheder for besparelser på grund af 1) generelle tæthedsfordele, 2) en bedre udnyttelse samt 3) en forlænget tjenesteperiode. Disse tæthedsfordele er af særlig betydning på energiområdet, hvor byfornyelsen øger mulighederne for en større udnyttelse af den varme, der fremkommer i forbindelse med el-produktionen.

For den sociale infrastruktur (skoler, plejehjem, biblioteker m.v.) er det næppe muligt at drage generelle éntydige konklusioner, men f. eks. vil mange centralt placerede skoler miste deres elevgrundlag, hvis den nuværende udvikling får lov at fortsætte.

Med hensyn til råstoffer til byggeriet er der også væsentlige besparelsesmuligheder.

Sammenfattende må det derfor antages, at en øget byfornyelse og boligforbedring for så vidt angår infrastrukturen åbner muligheder for offentlige besparelser i hvert fald på lidt længere sigt. En vigtig forudsætning vil være, at kommunerne i deres planlægning stiler

<sup>1)</sup> Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring. Boligministeriet. Februar 1980.

mod at udnytte disse fordele, der navnlig ser ud til at være forbundet med muligheden for en reduceret udbygningstakt for de lokale tekniske anlæg.

### 3. Teknisk infrastruktur

#### 3.1. Lokale tekniske anlæg

Den infrastruktur, der her tænkes på, er i første omgang de mere teknisk prægede an-

læg, såsom gader, veje og stier, anlæg til forsyning med vand, el og belysning, telefon og spildevandsbehandling. Anlægsudgifter hertil er blandt andet blevet belyst i Perspektivplan I, hvor man til brug for byplanmæssige overvejelser har anslået priserne på de vigtigste elementer i byudviklingen. Kun de økonomisk udslagsgivende af dem, der knytter sig tættest til boligerne, er nævnt.

Tabel 1.

Investeringer i lokale tekniske anlæg i nye boligområder 1970-84.

	I procent af anlægsudgiften til 1.000 boliger*)
Færdselsarealer .....	7,6
Kloak- og rensningsanlæg .....	4,6
El og belysning .....	2,1
Telefon .....	1,2
Vandledninger .....	0,5
I alt .....	16,0

\*) 128 mill. kr. i 1968-priser.

Kilde: Perspektivplan I (PP I). Bilag. Bilag 5, tabel 8.

Tabellen jfr. også tabel 3 viser, hvorledes fem nødvendige led i byggemodningen indelbærer anlægsudgifter, som tilsammen udgør 16 pct. af den tilsvarende boliginvestering. Den væsentligste udgiftspost er færdselsarealerne, men også kloak- og rensningsanlæg er udgiftskrævende.

Andre undersøgelser herunder de der ligger til grund for boligministeriets betænkning nr. 674 vedrørende »Omfang og finansiering af byggemodningsforanstaltninger«, 1973, afspejler samme rangorden i udgiftsmønstret.

De i tabellen angivne tal bygger på en længere række af modelprægede forudsætninger om befolkningens og byggeriets sammensætning, som ikke vil blive gentaget her. Tabellen skal blot belyse, at en øget boligforbedring og byfornyelse, der erstatter nybyggeri, jfr. 2)-6), herigennem kan medvirke til besparelser af anlægsudgifter. Det ville kræve en række yderligere modelprægede betragtninger at præcisere størrelsen af de besparelser, som kan opnås, fordi en vis modregning skal foretages for de udgifter, som er nødvendige for at bringe den etablerede in-

frastruktur op på et tidssvarende niveau, der kan betjene byfornyelsesområderne.

Antages det som et groft regneeksempel, at udtyndingstakten i den ældre boligmasses befolkning kunne nedsættes med én procent fra de nuværende typiske 2-4 pct. pr. år til 1-3 pct. pr. år, så ville der via denne forbedring af den ældre bygningsmasse, som i 6) anslås til 500.000 boliger, kunne »spares« hen mod 5.000 nye boliger pr. år. Denne besparelse skulle (jfr. tabel 1) medføre offentlige besparelser af anlægsudgifter på knap 300 mill. kr.  $[20,5 \text{ mill. kr.} (16 \text{ pct. af } 128 \text{ mill. kr. i } 1968\text{-priser}) \times 5 (\text{'000 boliger}) \times 2,9 (1980 \text{ prisindeks}/1968 \text{ prisindeks}) = 297 \text{ mill. kr.}]$

Dette regneeksempel er særdeles groft og tager f. eks. ikke hensyn til, at befolkningsudtyndingen jfr. 7) til en vis grad skyldes, at en del af den ældre boligmasse overgår til erhvervsformål nær de gamle bykerner.

I det anførte regneeksempel er der heller ikke taget højde for, at København og til dels de største provinsbyer har så høje bybyggelsesprocenter, at ethvert offentligt initiativ må forventes at medføre reduktioner

heraf. Der vil dog stadig selv efter en udtynning være tale om meget høje bebyggelsesprocenter.

2) Perspektivplan I. Marts 1971.

3) Byfornyelse, et debatoplæg. BUR og KAB. Juni 1977.

4) Flytninger til og fra Aarhus Midtby, 1975. Medd. fra A.K.'s St.kt. nr. 10.

5) Befolkningsfremskrivning fra 1977-92. Tal nr. 1. Kbh. St.kt. 1978.

6) Behovet for boligforbedring og byfornyelse. Boligministeriet. Marts 1980.

7) Modeller for købstadsfornyelse. Boligministeriet 1972.

Ifølge en intern opgørelse foretaget i Københavns kommunes generalplandirektorat (1978) kunne konsekvensen for bebyggelses-

procenten af henholdsvis totale og udhulende saneringsprojekter opgøres således i København:

Tabel 2

Ændring i bebyggelsesprocenter ved saneringer i København

	Bebyggelsespct.		Pct.vis reduktion
	Før	Efter	
Total sanering .....	274	184	33
Udhulende sanering .....	358	291	19

Betragtningen om »sparet« nybyggeri er således ikke holdbar under alle omstændigheder på grund af det eksisterende høje niveau for udnyttelsen, som bl. a. af landsplanmæssige grunde<sup>8)</sup> ønskes nedbragt.

»Helhedsplan Indre Nørrebro«, der er udarbejdet af KBI for Københavns kommune, belyser de forventede befolkningsmæssige konsekvenser for dette område. Hidtil har der været registreret en nedgang fra ca. 20.000 i 1974 til ca. 14.000 i 1979, svarende til 6,9 pct. pr. år. Via de foreslåede indgreb i boligmassen forventes dels at andelen af unge (fra 0-19 år) fastholdes frem til år 1990, dels at befolkningstilbagegangen reduceres til 1,9 pct. pr. år.

De meget omfattende indgreb i bymønstrer, der her er tale om, må altså forventes at bremse befolkningstilbagegangen i området uden dog at standse den helt.

Konklusionen på disse overvejelser er, at de befolkningstætheder, man stiler mod i

byfornyelsesområderne, bliver af afgørende betydning for udbygningstakten i den tekniske infrastruktur, og dermed får de væsentlig indflydelse på byfornyelsens økonomiske balance.

Da adskillige af de kommende byfornyelsesområder har haft befolkningsmæssig tilbagegang af et betydeligt omfang igennem længere tid, må det iøvrigt antages, at der er en vis ledig kapacitet i de tekniske anlæg her, således at byfornyelsen kan muliggøre en bedre udnyttelse (genbrug), hvis befolkningstallene stabiliseres.

Et andet og næppe uvæsentligt aspekt ved en øget byfornyelse er, at den eksisterende boligmasse sammenlignet med det nye boligbyggeri er særdeles tæt, hvilket giver store fordele for økonomien i de lokale tekniske anlæg, som antydet ved mønstret i anlægsgudfigterne, jfr. tabel 3, hvor 3. kolonne er den der nærmest afspejler forholdene i de ældre byområder.

<sup>8)</sup> 1979-redegørelsen for Miljøministeriet om landsplanlægning. Miljøministeriet.

Tabel 3

Investeringer pr. 1.000 boliger i lokale tekniske anlæg (mill. 1968-kr.)

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

	Parcelhuse	Rækkehuse m.v.	Etageboliger 80 m <sup>2</sup>
Færdselsarealer .....	15,0	6,0	3,0
El- og vejbelysning <sup>3)</sup> .....	4,0	2,5 <sup>2)</sup>	1,0
Telefon <sup>1)4)</sup> .....	1,5	1,5	1,5
Vandledninger .....	1,0	0,6	0,3
Kloak- og rensningsanlæg .....	6,5	6,0 <sup>2)</sup>	5,0
I alt .....	28,0	16,6	10,8
Øvrige <sup>5)</sup>			
Fjernvarme <sup>6)</sup> .....	8,0	6,0	4,5
Gas <sup>1)</sup> .....	1,4	1,4	1,4
Forbrænding <sup>1)</sup> .....	0,2	0,2	0,2

<sup>1)</sup> Gennemsnit for alle boligformer.

<sup>2)</sup> Oplysninger savnes, der er i stedet skønnet på basis af foreliggende tal.

<sup>3)</sup> Vejbelysningen er beregnet ud fra de opstillede antagelser om færdselsarealer.

<sup>4)</sup> Hertil kommer pr. ny abonnent udgifter på 1.000 kr. til abonnentdel af centralvarmeanlæg, apparat m.v.

<sup>5)</sup> Ikke medtaget ved sammentællingen, fordi de kun har begrænset udbredelse.

<sup>6)</sup> Ved anvendelse af fjernvarme nedbringes bygningsinvesteringerne pr. 1.000 parcel- og rækkehuse med 3,5-5,0 mill. kr.

Kilde: PP 1. Bilag. Bilag 5. Tabel 7.

Tabel 3 viser, at der for næsten alle typer af tekniske anlæg er væsentlige økonomiske fordele forbundet med de mere tætte bebyggelsesformer. I grove træk er de indbyrdes forhold mellem anlægsudgifterne således, at mens parcelhusene kræver tekniske anlægsudgifter af størrelsesorden 100, så kan rækkehuse m.v. nøjes med 59 og etageboligerne (hvor genhusningen finder sted) med 39.

Både tabel 1 og tabel 3 er hentet fra PP I's konsekvensanalyser, fordi disse på landsplan beskriver størrelsen af følgeinvesteringer i tekniske anlæg pr. 1.000 nye boliger på en sammenfattende og oversigtlig måde.

I byfornyelsesområderne vil det kræve nøje undersøgelser sektor for sektor at fastslå den virkning, byfornyelsen vil have på områdernes udvidelses-, reparations- og vedlige-

holdelsesprogrammer, men som foran nævnt må ekstraudgifter ikke betragtes isoleret, fordi de skal modregnes i nybyggeriets reducerede krav til infrastrukturen og fordi visse forbedringer skal foretages uanset om der byfornys eller ej.

Det skal nævnes, at der er sket en væsentlig ændring i boligbyggeriets sammensætning siden PP I i retning af en større andel af én-familiehuse på bekostning af etageboligerne. I 1969 var etageboligernes andel af boligbyggeriet således tæt ved 40 pct.<sup>9)</sup>, mens det i 1978 kun var på 14-15 pct., hvilket indebærer fordyrelser for de nødvendige anlægsudgifter til teknisk infrastruktur.

Den her omtalte forskydning i sammensætningen af boligbestanden og boligbyggeriet er belyst i tabel 4.

Tabel 4

Sammensætning af boligbestand (1977) og boligbyggeri (1978).

	Boligbestand 1977		Fuldførte boliger 1978		Vækst pct. (3) × 100 (5)
	1.000 boliger (1)	pct. (2)	1.000 boliger (3)	pct. (4)	
Fritliggende énfamiliehuse .....	983	50	22,1	65	2,2

Række-, kæde- og dobbelthuse ..	138	7	6,1	18	4,5
Flerfamiliehuse .....	843	43	5,0	14	0,6
Andre boliger.....	14	0	1,0	3	—
I alt .....	1978	100	34,2	100	1,7*)

\*) Der er ikke taget hensyn til de ca. 9.000 nedlagte lejligheder.<sup>10)</sup>

Kilde: Kol 1 og 2 BBR<sup>10)</sup>. Kol 3 og 4 Danmarks Statistik<sup>9)</sup>.

Af tabellens 5. kolonne fremgår det endvidere, at boligbestandens årlige udvidelsestakt på 1,7 pct. pr. år nøje svarer til den i <sup>11)</sup> anslåede vækst i bygningsmassens boligareal for perioden 1978–90.

Sammenholdes oplysningerne fra tabel 1, 3 og 4, fremgår det, at der er knyttet væsentlige besparelsesmuligheder for lokale tekniske anlæg m.v. til en udvidet byfornyelsesaktivitet alene af den grund, at boligbestanden – og navnlig de ældre etageejendomme – er langt mindre kapitalkrævende end boligbygget, der er præget af det forholdsvis dyre parcelhusbyggeri.

Denne konklusion støttes af Cowiconsult's rapport til Planstyrelsen <sup>12)</sup>, der i hvert fald for adskillige af de berørte tekniske sektorer taler om stordriftsfordele både for anlæg og drift. Det bør dog nævnes, at konklusionen både i denne og Planstyrelsens sammenfattende rapport om det fremtidige bymønster<sup>13)</sup>, peger på, at det ikke er givet, at koncentreret byvækst under alle omstændigheder indebærer økonomiske fordele. I visse lokale områder kan der være væsentlig uudnyttet kapacitet i f. eks. vej- og transportsektorerne.

En anden undersøgelse<sup>14)</sup> af vejsektorens drifts- og anlægsudgifter for henholdsvis de centrale og perifere dele af et enkelt bysamfund (Odense i perioden 1965–75) kunne ik-

ke påpege væsentlige forskelle i vejudgifterne pr. indbygger.

Disse supplerende konstateringer ændrer ikke det forhold, at for praktisk talt alle offentlige og private center- og servicefunktioner – inklusive den kollektive transport – er fastholdelsen af høje befolkningstætheder ensbetydende med et bedre driftsøkonomisk grundlag for betjeningen af befolkningen. Et af de problemer, som byfornyelsen synes at kunne afhjælpe, er netop den hurtige befolkningstilbagegang i de »grå« områder hvor en rettidig indsats med boligforbedring og byfornyelse formentlig kan medvirke til en bedre udnyttelse af infrastrukturen på langt sigt.

### 3.2. Energiforsyning

De foreliggende planer for de kommende års varmforsyning bygger på en voldsom udvidelse af kollektive forsyningsnet med naturgas og fjernvarme/kraftvarme <sup>11)</sup>. Fælles for disse anlæg er det, at anlægsudgifterne er en afgørende del af den samlede økonomi i disse systemer, og som antydnet i tabel 3 er der – i hvert fald for fjernvarmens vedkommende – betydelige besparelser at hente i de mere tætte bebyggelsesformer. Nyere undersøgelser viser, at det samme gør sig gældende for naturgassen, jfr. nedenstående figur, der understreger tæthedens betydning.

<sup>9)</sup> Statistisk tiårs oversigt 1979. Danmarks statistik.

<sup>10)</sup> Bygge- og boligpolitisk oversigt. 1978–79. Boligministeriet, september 1979.

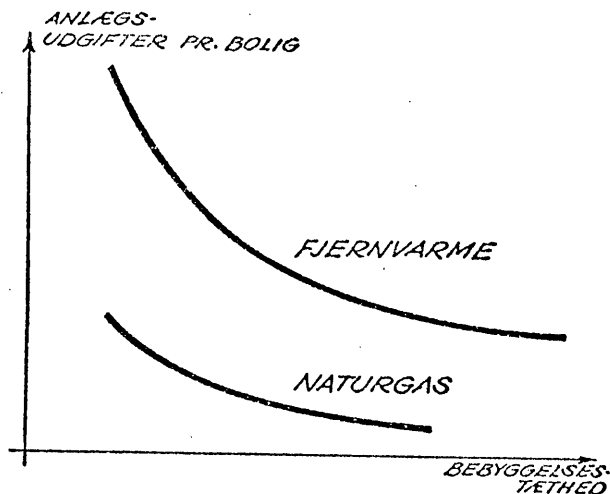
<sup>11)</sup> Redegørelse for bygningers varmemforbrug. Boligministeriet. Marts 1979.

<sup>12)</sup> Omkostninger ved alternative bymønstre. Foreliggende undersøgelser for tekniske anlæg og faciliteter. Marts 1978.

<sup>13)</sup> Rapport om det fremtidige bymønster. Planstyrelsen. Miljøministeriet 1979.

<sup>14)</sup> Cost of Urban Growth, The Functional Urban Region: Odense 1950–75. 1979. Lektor Chr. Wichmann Matthiesen. Københavns Universitet.

Fig. 1. Sammenhæng mellem anlægsudgifter for fjernvarme- og naturgasdistribution og bebyggelsestætheden.



Kilde: Samfundsøkonomiske konsekvenser af øget vækst i de mindre bebyggelser. Planstyrelsen, 1979, side 57.

Med de hastigt stigende energipriser spiller selve energiforbruget til opvarmning af boliger selvsagt også en større rolle, og det er i<sup>11)</sup> opgjort, at det typiske gennemsnitlige energiforbrug til rumopvarmning af fritliggende parcelhuse (120 m<sup>2</sup>) er dobbelt så stort som i etageboliger (70 m<sup>2</sup>). Samtidig skal det dog nævnes, at nye boligområder, der er isoleret i overensstemmelse med Bygningsreglement 77, har et varmemeforbrug, der kun er halvt så stort pr. m<sup>2</sup> som i en »normalt« isoleret bolig.<sup>15)</sup>

Det er skønnet<sup>16)</sup>, at »ca. 75 pct. af Danmarks byfornyelsesproblemer ligger i områder, hvor der med sikkerhed vil være kraftvarmeforsyning i løbet af nogle år. Resten fordeler sig ligeligt mellem decentrale kraftvarmeområder og områder, hvor der ikke regnes med kraftvarmeforsyning«. Byfornyelse øger med andre ord muligheden for en større udnyttelse af den varme, der fremkommer i forbindelse med el-produktionen.

Ud fra rene energiøkonomiske betragtninger synes der følgende også at være besparel-

sesmuligheder knyttet til en byfornyelses- og boligforbedringsindsats, navnlig hvis denne omfatter efterisolering og medfører øget brug af fjernvarmesystemer i forbindelse med større samlede fornyelser af ældre bebyggelser<sup>15)</sup>.

#### 4. Social infrastruktur

Mens den tekniske infrastruktur ofte sammenfattes under begrebet byggemodning, er et tilsvarende anvendt begreb for den sociale infrastruktur: bymodning. Det, der her tænkes på, er i første omgang de mere lokale offentlige institutioner, som skoler, plejehjem, børnehaver, vuggestuer m.v., hvis væsentligste boligafhængige anlægsudgifter er belyst i tabel 5.

Det skal i øvrigt understreges, at mange offentlige servicefunktioner ikke er medtaget i disse betragtninger, der blot koncentrerer sig om de mest direkte økonomiske bymønster-sammenhænge, der på sammenfattende vis er belyst med danske erfaringstal.

<sup>15)</sup> Energiforsyningssystemer og bymønstre. Planstyrelsen 1979.

<sup>16)</sup> Notat vedrørende relationer mellem forsyning og besparelser i opvarmningssektoren. Byggestyrelsen og Energistyrelsen. 6. februar 1980.

#### Tabel 5

Investeringer i lokal offentlig service pr. 1.000 nye boliger i perioden 1970-84.

	I procent af anlægsudgiften til 1.000 boliger*) pct.
Folkeskoler .....	6,6
10.-12. skoleår .....	2,6
Plejehjem .....	1,6
Børnehaver .....	0,5
Vuggestuer .....	0,2
Folkebiblioteker .....	0,2
Fritidshjem .....	0,2
I alt .....	11,9

\*) 128 mill. kr. i 1968-priser.

Kilde: PP I. Bilag. Bilag 5. Tabel 6.

Disse lokale institutioner kræver således tilsammen en anlægsudgift svarende til knap 12 pct. af anlægsudgiften til 1.000 boliger. Denne udgift var følgelig lidt mindre belastende for anlægsbudgetterne end de tilsvarende tekniske anlæg, der ifølge tabel 1 kræver 16 pct.

Mens der for de tekniske anlægs vedkommende ser ud til at være fordele knyttet til en øget boligforbedring og byfornyelse, er det i første omgang mere uvist og indirekte, hvorvidt institutionerne kan antages at stille mindre krav til de offentlige budgetter. Der foreligger ikke generelle landsdækkende undersøgelser, som kan besvare spørgsmålet.

Institutionerne er via de politiske ønsker samt gældende normer og standarder knyttet til den omkringboende befolknings størrelse og sammensætning. Forudsætningen for at vurdere boligforbedringens og byfornyelsens virkninger er således bl. a. viden om, hvad der lokalt sker med befolkningens størrelse og sammensætning, når der foretages indgreb, og når der ikke foretages indgreb.

Der er i BUR's og KAB's debatoplæg (3) givet en analyse af de nuværende institutions- og befolkningsforhold i Frederiksbjergområdet i Århus, og en af hovedkonklusionerne fra denne analyse kan måske tjene som eksempel på, hvad der sker uden indgreb:

– befolkningstallet falder

– aldersfordelingen bliver mere og mere skæv med flere ældre  
 – børnetallet falder, også relativt  
 – flyttehyppigheden er høj, omkring 20 pct. p.a.  
 – antallet af ejerlejligheder stiger.

Mere generelt afspejles disse forhold i statistikkerne fra områder som Århus Midtby (4) og Københavns Kommune.

I Århus Midtby har man således over en 25 års periode konstateret en stadig stærkere befolkningstilbagegang, der i halvfjerdserne ligger tæt ved 3 pct. pr. år. I en situation hvor man har råd til at forbedre standarden i institutioner m.v., er en behersket tilbagegang i klient/elevtallet nærmest hensigtsmæssig, men befolkningstilbagegangen på 3 pct. pr. år er ikke ligeligt fordelt på alle aldersgrupper. Således blev antallet af 0-19 årige reduceret med 1/3 i perioden 1970-75 svarende til en tilbagegang på 7-8 pct. pr. år.

Ifølge BUR/KAB-rapporten (3) var den gennemsnitlige befolkningstilbagegang i de udvalgte områder i Ålborg, Århus og Odense på 4 pct. pr. år. En så hastig befolkningstilbagegang, der yderligere er skævt fordelt på aldersgrupperne, må nødvendigvis forringe mulighederne for en harmonisk udnyttelse af de eksisterende institutioner, og det er formentlig navnlig den økonomisk meget krævende skolesektor, der er havnet i indskrænkings- og nedlæggelsesproblemer.

17) Befolkningsprognoser 1979-2000. Landsprognose og regionale fremskrivninger i St. E. A 1920 nr. 7.

Noget tyder med andre ord på, at de »børnebølger«, som plager institutionsudbygningen i udprægede vækstkommuner, har et yderligere negativt modstykke i de større byers hastigt faldende børnetal, der ser ud til at hænge nøje sammen med problemerne i den ældre boligmasses privatejede etageejendomme, i de såkaldte »grå områder«.

I Københavns kommune er udviklingen knap så voldsom, som ovenfor skitseret for udvalgte områder i de største provinsbyer. I øjeblikket falder folketallet med et par procent om året (5), og antallet af 0-19 årige mindskes med godt 3 pct. pr. år. I følge kommunens fremskrivning (1977-92), der både rummer »demografiske« og »planlægningsorienterede« elementer, vil denne beskedne tilbagegang dog blive yderligere formindsket i løbet af firserne.

De samlede befolkningstal i alle Københavns kommunes 21 statistikdistrikter viser i øvrigt en temmelig ensartet udviklingstendens.

Ifølge de seneste befolkningsfremskrivninger fra Danmarks Statistik (alternativ 1 i <sup>17)</sup>), bliver den gennemsnitlige årlige tilbagegang i perioden 1979-94 for befolkningstallet i Københavns kommune på 1,6 pct., mens Hovedstadsrådet baseret på forventningerne til boligbyggeriet skønner, at tilbagegangen kun bliver på 1,3 pct. pr. år.

Det skal endelig nævnes at aldersgruppen 80 og over, som den eneste aldersgruppe forventes at stige fra 22.000 i 1977 til 29.000 i 1992 (plus 1,9 pct. år). Dette vil selvsagt påvirke navnlig institutionerne for ældre en hel del og det skal i denne sammenhæng nævnes, at der siden PPI's udarbejdelse er kommet flere institutionstyper ind i billedet bl. a. forskellige former for daginstitutioner for ældre, samt langt større dækningsprocenter i institutionerne for de yngre aldersklasser, hvilket formentlig har øget nogle af tallene i tabel 5.

Da man endnu ikke har høstet erfaringer med byfornyelsens komplicerede samspil med befolkningsudviklingen og nybyggeriet er det vanskeligt at udtale sig om konsekvensen heraf, men med udgangspunkt i de ret omfattende indgreb man har foretaget på

Indre Nørrebro, får man måske en strømpil for byfornyelsens befolkningsmæssige og sociale virkninger. De følgende oplysninger stammer dels fra Socialforskningsinstituttets undersøgelser på Nørrebro (18) og dels fra den af KBI udarbejdede rapport om »Indre Nørrebro« (19).

Oplysningerne synes at vise, at tilbagegangen i befolkningstallet kan reduceres, og det er lykkedes at formindske den sociale ensretning, hvilket viser sig i praktisk talt alle socio-økonomiske indikatorer som erhverv, indkomst, uddannelse, husstandssammensætning m.m. Samtidig har det dog ikke kunnet undgås, at der er sket en meget betragtelig udskifting af befolkningen, således at ufaglærte, pensionister og enlige udgør faldende andele, mens omvendt andelen af funktionærer og familier med børn stiger lidt.

Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at den øgede investeringsaktivitet i de ældre bydele, som loven om byfornyelse og boligforbedring giver mulighed for, ikke nødvendigvis indebærer større befolkningskoncentrationer som antydnet i forbindelse med tabel 2.

Meget taler dog for, at øgede investeringer i de ældre bydele på langt sigt vil bidrage til at bevare en større tæthed i bymønstret og dermed<sup>20)</sup> skaber lavere drifts- og anlægskostninger for den tilhørende infrastruktur.

Sammenfattende konklusioner vedrørende økonomien i »genbrug« af social infrastruktur er vanskelig at drage. Navnlig i de centrale dele af de større provinsbyer, men også i København er der dog tale om en ret kraftig indskrænkning i folkeskolernes elevtal, og det må antages, at en øget boligforbedring og byfornyelse her i en vis udstrækning kan afbøde elevtabet i de ældre bydele og mindske elevpresset i byudviklingsområderne.

Byfornyelsens stabiliserende virkning på de lokale befolkningstal og den heraf afledte jævner elev- og klienttilgang kan generelt antages at være en fordel for institutionsområdet.

##### 5. Overordnet infrastruktur

Den mere overordnede infrastruktur, der på institutionssiden omfatter læreanstalter,

<sup>18)</sup> Byfornyelse på Nørrebro. Socialforskningsinstituttet. 1979.

<sup>19)</sup> Helhedsplan. Indre Nørrebro. KBI, 1979.

<sup>20)</sup> Ulf Christiansen: Byggeri, byøkonomi og bystruktur, frihed, form (DAL/AA 1976).



universiteter, hospitaler m.m., og på de tekniske anlægs side vedrører de centrale vej-, havne-, jernbane-, lufthavns- og forsyningsnet, kan næppe antages at være synderligt følsom over for en øget byfornyelse.

Den private servicesektor er – ligesom de offentlige anlæg og institutionerne – i stort omfang tilpasset til den eksisterende bydannelse og dennes befolkningstal, og der må i adskillige tilfælde antages at være ret parallelle stordrifts- og tæthedsfordele, som bevares hvis de »grå områder« forbedres.

#### 6. Råstoffer

Et vigtigt aspekt er formentlig muligheden for råstofbesparelser, som Miljøministeriet har peget på i kommentarer til byfornyleslovudkastet, det anføres således at:

»Over halvdelen af den samlede årlige produktion af ler anvendes i boligbyggeriet, d.v.s. mere end 1 mill. m<sup>3</sup>. De danske ressourcer af godt teglværksler anslås til kun at række til højst 25 års forbrug – for rødler kun 5–10 års forbrug. Tilsvarende anvendes der til boligbyggeriet ca. 5–7 mill. m<sup>3</sup> grus og sand samt ca. 1 mill. m<sup>3</sup> kalk, ud af en årlig produktion på hhv. 25 og 4 mill. m<sup>3</sup>. Også forekomsterne af grus er temmelig begrænsede.

En omfattende bevarende byfornyelse og boligforbedring vil derfor indebære, at navnlig vore lerressourcer, men også forekomsterne af grus, strækkes til at dække en noget længere periode, da fundamenter og murværker selv ved meget omfattende forbedringer normalt vil blive bevaret, og en del af de aftagne materialer ofte vil kunne genbruges. Byfornylelsen bør også ud fra et bevarings-synspunkt tilrettelægges, således at de gamle byggematerialer i videst muligt omfang genbruges.«

#### Kilder:

- (1) Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring. Boligministeriet, februar 1980.
- (2) Perspektivplan I. Marts 1971.

- (3) Byfornyelse et debatoplæg. BUR og KAB. Juni 1977.
- (4) Flytninger til og fra Århus Midtby, 1975. Medd. fra A.K.'s St.kt. nr. 10.
- (5) Befolkningsfremskrivning fra 1977–92. Tal nr. 1. Kbh. St.kt. 1978.
- (6) Behovet for boligforbedring og byfornyelse. Boligministeriet. Marts 1980.
- (7) Modeller for købstadsfornyelse. Boligministeriet 1972.
- (8) 1979-redegørelsen fra Miljøministeriet om landsplanlægning. Miljøministeriet.
- (9) Statistisk tiårs oversigt 1979. Danmarks Statistik.
- (10) Bygge- og boligpolitisk oversigt. 1978–1979. Boligministeriet, september 1979.
- (11) Redegørelse for bygningers varmemeforbrug. Boligministeriet. Marts 1979.
- (12) Omkostninger ved alternative bymønstre. Foreliggende undersøgelser for tekniske anlæg og faciliteter. Marts 1978.
- (13) Rapport om det fremtidige bymønster. Planstyrelsen. Miljøministeriet 1979.
- (14) Cost of Urban Growth, The Functional Urban Region: Odense 1950–75. Lektor Chr. Wichmann Matthiesen. Københavns Universitet.
- (15) Energiforsyningssystemer og bymønstre. Planstyrelsen 1979.
- (16) Notat vedrørende relationer mellem forsyning og besparelser i opvarmningssektoren. Byggestyrelsen og Energistyrelsen. 6. februar 1980.
- (17) Befolkningsprognoser 1979–2000. Landsprognose og regionale fremskrivninger i St. E. A 1980 nr. 7.
- (18) Byfornyelse på Nørrebro. Socialforskningsinstituttet. 1979.
- (19) Helhedsplan. Indre Nørrebro. KBI, 1979.
- (20) Ulf Christiansen: Byggeri, byøkonomi og bystruktur. Struktur, frihed, form. (DAL/AA 1976).

## Vedrørende beskæftigelsen i forbindelse med byfornyelse

### I. Indledning

Byfornyelsen tænkes igangsat fra 1. januar 1981. Der må på baggrund heraf advares mod at vurdere de beskæftigelsesmæssige konsekvenser på baggrund af de seneste statistiske oplysninger om den beskæftigelsesmæssige situation, da disse vedrører forhold før og omkring årsskiftet 1979-80. Udsigterne for byggeaktiviteten for 1980 og de kommende år er, jfr. afsnit 5, meget mørke, hvortil kommer, at beskæftigelsestallene ultimo 1979 bl. a. var påvirket af et stort antal færdiggørelser.

På baggrund heraf bør man nu fastholde, at loven er en ramme, der kun skal udfyldes, i det omfang den nødvendige arbejdskraft er til stede. Dette vil på grund af den store usikkerhed omkring såvel den offentlige byggeaktivitet som erhvervs- og boligbyggeriet først kunne skønnes med rimelig sikkerhed, når vi er nået længere frem på året.

### II. Det samlede arbejdskraftbehov

Det samlede investeringsbehov kan opgøres til ca. 30,5 mia. kr.

Den samlede beskæftigelsesvirkning kan opgøres til 160.000 mand-år, hvoraf ca. 135.000 inden for byggesektoren.

Det er herved forudsat, at arbejdskraftfordelingen svarer til beskæftigelsesstrukturen inden for reparation og vedligeholdelse. Da denne forudsætning næppe er helt korrekt, foregår p.t. i en tværministeriel arbejdsgruppe et undersøgelsesarbejde med henblik på at vurdere arbejdskraftbehov og sammensætning ved byfornyelse.

Under samme forudsætninger og med samme forbehold, og idet det forudsættes, at der anlægges samme tidsprofil, som i lovforslaget er anvendt til at illustrere forslaget mulige udgiftsmæssige konsekvenser, kan investeringernes tidsprofil og det afledte arbejdskraftbehov opgøres således:

	1981	1982	1983	1984
Samlet investering mia. kr. ....	0,60	0,95	1,60	2,3
Samlet arbejdskraftbehov .....	3.300	5.000	8.350	12.500
Heraf i byggesektoren .....	2.800	4.300	7.100	10.000
Heraf				
faglærte .....	2.000	3.100	5.100	7.600
lærlinge .....	430	640	1.070	1.600
ufaglærte .....	350	560	930	1.400

Under samme forudsætning kan følgende oplyses om fordelingen på faglærte og ufaglærte:

### Arbejdskraftfordeling i byggesektoren ved investering på 1 mia. kr.

	Byfornyelse	Nybyggeri
Faglærte .....	3.240	1.215
Lærlinge .....	675	245
Ufaglærte .....	585	640
Beskæftigelse i byggesektoren .....	4.500	2.100
Samlet beskæftigelsesvirkning .....	5.300	3.300

Det bemærkes, at en investering i nybyggeri på 1 mia. kr. svarer til noget mindre end 2.000 lejligheder.

Vedrørende fordelingen mellem de enkelte fag kan peges på, at beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse fordeler sig således:

*Fordelingen på faggrupper som ved reparation og vedligeholdelse*

Investering	0,6 mia. kr.	1,0 mia. kr.
Entreprenører og murermestre .....	310	495
Tømrer- og bygningsnedkere .....	530	935
Malmestere .....	435	710
Blikkenslagere .....	290	475
El-installatører .....	255	415
Andre .....	130	210
I alt faglærte .....	2.000	3.240

*III. Ledigheden i byggesektoren*

Den samlede ledighed – opgjort som ledige omregne til fuldtidsledige – udgjorde i august, november og december 1979 og januar 1980, henholdsvis 4.560, 5.840, 8.051 og ca. 11.500.

I henhold til konjunkturbarometret for bygge- og anlægsvirksomhed 4/1 kvartal 1979–80 manglede 18 pct. af virksomhederne

arbejdskraft ultimo december 1979 (dette tal bør dog tages med visse forbehold, da der ikke samtidig er spurgt, hvorvidt virksomhederne aktivt har søgt arbejdskraft), medens netto 34 pct. af virksomhederne ventede en nedgang i beskæftigelsen i januar kvartal 1980 i forhold til oktober kvartal 1979.

Ledigheden inden for de enkelte fag udgjorde i januar 1980 følgende:

*Ledigheden inden for de enkelte byggefag august 1979 og januar 1980*

	August 1979		Januar 1980	
	Pct.	Antal	Pct.	Antal
Blikkenslager og sanitet .....	5,6	0,4	7,6	0,5
El-faget .....	4,6	0,9	4,6	0,9
Malersvendene .....	4,9	0,6	20,0	2,3
Murerfaget .....	6,8	1,0	27,4	4,0
Snedker- og tømrerfaget .....	5,1	1,8	10,5	3,8
		4,7		11,5

*IV. Byfornyelsens regionale fordeling*

Byfornyelsens regionale fordeling afviger væsentligt fra nybyggeriets. Således udgør hovedstadsområdet, (København, Frederiksberg, Københavns, Roskilde og Frederiksborg amters) andel af byfornyelsesbehovet ca. 45 pct. i forhold til en andel af nybyggeriet på under 25 pct., Vestsjællands, Storstrøms, Fyns og de østjyske amters andel svarer nogenlunde til deres andel i nybyggeriet, medens de resterende amters andel af

byfornyelsesbehovet ligger mellem 1/3 og 2/3 af deres andel af nybyggeriet.

Under forudsætning af, at byfornyelsesindsatsen fordeles geografisk svarende til behovet, vil en nedgang i nybyggeriet således alene på baggrund af de ovennævnte forhold i de sønder-, vest- og nordjyske amter ikke direkte kunne kompenseres ved en øget byfornyelsesindsats, medens det modsatte gør sig gældende i hovedstadsområdet.

*V. Udsigterne for byggeaktiviteten*

Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

#### a. Offentlige investeringer.

På baggrund af de allerede skete begrænsninger i kommunernes muligheder for at foretage aktivitetsudvidelser i 1980 forventes et fald i den kommunale bygge- og anlægsaktivitet i 1980 på 15 pct. Det er endnu for tidligt at sige noget om, i hvilket omfang den yderligere begrænsning i 1981 og de planlagte yderligere begrænsninger i 1982 og 1983 vil påvirke den kommunale bygge- og anlægsaktivitet. Noget taler for, at nedgangen i bygge- og anlægsaktiviteten i 1980 er udtryk for, at kommunerne, da »aktivitetsloftet« blev fastsat for 1980 med meget kort varsel, har set sig nødsaget til at udskyde anlægsarbejder fremfor at søge at gennemføre besparelser på driftsudgifterne. Sådanne besparelser vil lettere kunne indpasses i de kommunale budgetter for 1981 og de følgende år, idet man jo nu har været vidende om, at der også for disse år ville blive tale om begrænsning af de kommunale aktivitetsudvidelser. Omvendt er der i regeringens oplæg april 1980 lagt op til yderligere begrænsninger i de kommunale aktivitetsudvidelser for 1982 og 1983. Det mest sandsynlige synes herefter at være, at den kommunale bygge- og anlægsaktivitet enten vil udvise yderligere fald eller vil stabilisere sig på et i forhold til 1979 og de foregående år lavere niveau. For så vidt angår statslige bygge- og anlægsarbejder gør tilsvarende synspunkter sig gældende.

#### b. Erhvervsbyggeri.

Byggeriet af erhvervsjendomme har været forholdsvis stabilt i de sidste år. Dette dækker dog over en meget forskelligartet udvikling for så vidt angår fabrikker og værksteder og landbrugets avlsbygninger. For fabrikker og værksteder har der været en faldende tendens igennem de sidste fire år, medens byggeri af landbrugsbygninger har været markant stigende siden 1970, der har således været tale om en fordobling af påbegyndelserne fra 1976 til 1979. For så vidt angår udviklingen i de kommende år er der næppe grund til at forvente en stigning i industribyggeriet, medens der for landbrugsbyggeriet dels p.g.a. de særlige problemer i landbrugssektoren, og dels fordi landbrugsbyggeriet synes at have nået et mætningspunkt, kan frygtes et direkte og ikke uvæsentligt fald.

#### c. Boligbyggeri.

Antallet af påbegyndte lejligheder faldt i 1979 til lidt under 31.000 efter i de fire foregående år at have ligget på 33.500 til ca. 36.000. Dette fald må i 1980 på baggrund af realindkomstnedgangen, de stærkt øgede opvarmningsudgifter, den generelt usikre økonomiske situation samt bygherrernes usikkerhed om finansieringsvilkår, renteutvikling og udfald af de politiske overvejelser om en omlægning af rentefradragsretten ventes fortsat i 1980. Det økonomiske sekretariat antager således, at påbegyndelserne i 1980 vil andrage ca. 28.000 boliger, men udelukker ikke, at kombinationen af den meget høje rente og usikkerheden omkring beskatningsreglerne vil kunne føre til en endnu større investeringsnedgang. Behovet for en fortsat meget stram økonomisk politik, udsigterne for realindkomstudviklingen og opvarmningsudgifterne må antages at føre til, at det meget lave niveau for 1980 vil være retningsgivende for byggeaktiviteten, også i de kommende år. Det skal i denne forbindelse anføres, at et fald i nybyggeriet af nævnte størrelse årligt vil frigøre ca. 4.500 til beskæftigelse i byfornyelsen.

#### d. Reparation og vedligeholdelse.

Reparation og vedligeholdelse har i de sidste år udgjort en stigende andel af den samlede byggevirksomhed og udgør nu knap en fjerdedel af denne. Målt i faste priser har der dog i de sidste tre år været tale om et svagt fald i denne aktivitet. For så vidt angår de kommende år kan der, om end der må forventes stigende investeringer i energibesparende foranstaltninger, ikke forudses en udvikling, der blot tilnærmelsesvis vil modsvare det frygtede fald i den øvrige byggeaktivitet.

#### e. Sammenfatning.

Det kan sammenfattende udtales, at der for de kommende år må frygtes et kraftigt fald i byggevirksomheden, og at alene det forventede fald i boligbyggeriet vil frigøre den nødvendige arbejdskraft til en opstart af byfornyelsen. Det synes således på nuværende tidspunkt med de nuværende udsigter ikke motiveret at igangsætte byfornyelsen på et lavere niveau end planlagt.

## VI. Behovet for efteruddannelse m.m.

### a. Faglærte.

Gennem de senere år er der indenfor byggesektoren en stærk specialisering, typisering og øget industrialisering. Specialisering har dels fundet sted mellem de enkelte virksomheder og dels blandt de beskæftigede indenfor samme faggrupper. Det kan eksempelvis nævnes at der er tømrere, der udelukkende arbejder med at rejse præfabrikerede tagspæringer, og murere, der kun arbejder med opstilling af vægfliser. Sådanne typer af specialisering kombineret med akkordløssystemer giver en høj produktivitet, men indebærer samtidig at de faglærte gennem en kraftig specialisering udsættes for en »dekvalificering«, d.v.s. at de faglærte anvender og behersker en betydelig mindre del af den faglige bredde, de var i besiddelse af umiddelbart efter afslutning af deres faglige grunduddannelse.

Der kan på baggrund heraf være grund til at sætte spørgsmålstegn ved, om den del af den faglærte arbejdskraft, der udelukkende har arbejdet med højt specialiserede opgaver indenfor nybyggeriet, umiddelbart er kvalificeret til at arbejde indenfor reparation og moderniseringssektoren. Dette hænger sammen med, at reparations- og moderniseringsopgaverne i følge sagens natur kræver en lang individuel håndværksmæssig kunnen. De nyeste materialer, arbejdsredskaber og arbejdsmetoder, som finder anvendelse indenfor nybyggeriet, kan ikke uden videre anvendes indenfor reparations- og moderniseringssektoren.

Hertil kommer at en af de mest afgørende forskelle mellem nybygningsopgaver og byfornyelsesopgaver er, at der ofte bor mennesker i de boliger og kvarterer, der skal forbedres ved byfornyelsesprojekterne. Dette stiller dels krav til den faglige kunnen, dels særlige krav til den anvendte teknik.

Da den arbejdskraft, der skal anvendes i byfornyelsen, i det væsentligste omfang må forventes frigjort fra netop nybyggede opgaver, vil der blive et ikke ubetydeligt behov for omskoling, »genoplæring«, tillæring af også faglært arbejdskraft til disse opgaver.

Til belysning af uddannelseskapaleten kan det dels oplyses, at omfanget af efteruddannelser af faglærte i byggesektoren (i henhold til en undersøgelse udarbejdet af Bygge-

riets Udviklingsråd) i 1975 var: i alt 5.000 deltagere og 150.000 deltagertimer.

Efteruddannelsen af faglærte indenfor byggesektoren har siden været voksende.

### b. Ufaglærte.

Også for det antal ufaglærte, der umiddelbart vil kunne anvendes ved byfornyelsen vil der være efteruddannelsesbehov svarende til det ovenfor anførte vedrørende faglært arbejdskraft.

Dertil kommer imidlertid, at der på baggrund af den større ledighed blandt de ufaglærte samt det forhold, at antallet af ufaglærte i nybyggeriet er væsentligt højere end i byfornyelsen, og at et fald i nybyggeriet således må forventes at medføre øget ledighed blandt de ufaglærte, kan der være behov for at overveje mulighederne for at inddrage yderligere ufaglærte i byfornyelsen.

Afgørende for, hvorvidt det vil være muligt at inddrage yderligere ufaglærte i byfornyelsen, vil være, om de principper, der har ligget til grund for industrialiseringen af nybyggeriet, i et vist omfang kan overføres til byfornyelsen. Der kan her dels være tale om udvikling af særlige komponenter, der kan anvendes i byfornyelsen. Et sådant udviklingsarbejde foregår allerede i BPS-centret (Byggeriets Planlægningssystem) hvor man bl.a. arbejder med renoveringsdetaljer for bygningsdele. Et yderligere arbejde vil kunne igangsættes i de byfornylesforsøg, der af boligministeriet er planlagt i 1980 og 1981. Det vil herudover være afgørende, at der for den enkelte udførende kan etableres samlede produktionsgrundlag af en rimelig størrelse. Der tænkes her dels på, at der skal skabes et forretningsmæssigt grundlag for produktion af de nævnte komponenter og dels på, at den enkelte byggeplads skal have en sådan størrelse, at det kan svare sig at anvende rationelle byggemetoder. En begrænsning vil under alle omstændigheder bestå i, at byggeriet skal udføres under hensyn til, at de nuværende beboere som oftest vil blive boende i lejlighederne under fornyelsen.

Til belysning af efteruddannelsesmulighederne for ufaglært arbejdskraft kan det oplyses, at antallet af ufaglærte under efteruddannelse i byggesektoren i henhold til ovennævnte kilde i 1975 udgjorde: ca. 10.000 deltagere og 1.200.000 deltagertimer.

Efteruddannelsesaktiviteten indenfor byggesektoren af specialarbejdere har været faldende i de senere år på grund af nybyggeriets faldende omfang, men der vil ikke være

problemer forbundet med at forøge kapaciteten i et omfang svarende til det efteruddannelsesbehov, byfornyelsen måtte udløse.

### Notat om Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond blev oprettet i 1967 til forvaltning af den del af de ved boligforliget i 1966 gennemførte lejeforhøjelser, som først efter at have været bundet i investeringsfonden i en længere årrække skulle tilbagebetales til udlejeren.

Det var i loven 1967 forudsat, at der kunne ske udlån af investeringsfondens midler til forbedring af beboelsesejendomme. Udlån kunne ske til

1. Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation,
2. varmeisoleringsarbejder,
3. forbedring af sanitære installationer,
4. forbedring af køkkenet, og
5. andre forbedringer.

Det var i loven forudsat, at lån ikke kunne ydes til foranstaltninger, som havde karakter af almindelig vedligeholdelse, eller som tog sigte på at afhjælpe sådanne mangler, som af myndighederne i henhold til boligtilsyns- og bygningslovgivningen eller på andet grundlag kunne kræves eller var krævet afhjulpet som betingelse for en fortsat lovlig benyttelse af den pågældende ejendom.

Ved lov nr. 232 af 7. juni 1972 blev boligreguleringsloven ændret således, at en udlejer, der vedligeholdte sin ejendom i videre omfang, end beløbet på den udvendige vedligeholdelseskonto tilsagde, kunne kræve frigivelse af bundne beløb til dækning af afholdte merudgifter. Desuden blev fondens udlånsvirksomhed udvidet til også at omfatte visse istandsættelsesarbejder, mens bestemmelsen om, at der ikke kunne ydes lån til vedligeholdelsesarbejder, faldt væk.

Ved lov nr. 306 af 19. juni 1974 blev boligreguleringsloven ændret således, at visse bindingsbeløb kunne forlanges frigivet til dækning af udgifter til moderniserings- og opretningsarbejder, der blev iværksat inden udgangen af marts måned 1975.

Efter 1975-loven kunne der stadig ske frigivelse til den udlejer, der vedligeholdte sin ejendom i videre omfang, end loven forud-

satte, men den særlige adgang til at udlåne til specielle istandsættelsesarbejder bortfaldt.

Efter en lovændring i maj 1977 kunne der fremtidig også ydes lån til forbedring af beboelsesejendomme, mens frigivelsesmuligheden til dækning af øgede vedligeholdelsesudgifter bortfaldt. Rent faktisk har Grundejernes Investeringsfond siden 1977 kun udlånt til brandsikringsforanstaltninger og ikke til andre forbedringer. Det er imidlertid nu besluttet påny at udlåne til andre forbedringer end brandsikring.

Siden sin oprettelse har Grundejernes Investeringsfond udlånt ialt 315 mill. kr. fordelt på 4.145 lån. Heraf er 225 mill. kr. fordelt på 2.030 lån ydet til modernisering, og 90 mill. kr. fordelt på 2.115 lån ydet til brandsikring.

De bindingspligtige ejendomme er fordelt således:

København .....	38 pct.
Sjælland m. v. i øvrigt .....	15 pct.
Fyn .....	8 pct.
Jylland .....	39 pct.

Moderniseringslånene er fordelt således:

København .....	32 pct.
Sjælland m. v. i øvrigt .....	10 pct.
Fyn .....	7 pct.
Jylland .....	51 pct.

Brandsikringslånene fordeler sig således:

København .....	74 pct.
Sjælland m. v. i øvrigt .....	6 pct.
Fyn .....	2 pct.
Jylland .....	18 pct.

Den nærmere regionale fordeling af de ydede lån fremgår af vedlagte af Grundejernes Investeringsfond udarbejdede bilag.

Da udlånsvirksomheden for Grundejernes Investeringsfond typisk foregår til arbejder, hvortil også andre lån er nødvendige, har Grundejernes Investeringsfond i relation til brandsikringslånene indgået et tæt samarbejde med Realkreditrådet, således at man har en fælles forberedelse af den lånesag, som

danner udgangspunkt for bevilling af lån fra såvel realkreditinstitut som Grundejernes Investeringsfond. Denne fælles forberedelse indebærer, at der indsendes én fælles ansøgning til et realkreditinstitut og investeringsfonden, og at der er fælles teknikere til vur-

dering af projektet. Dette samarbejde, hvorom der har eksisteret en egentlig aftale, agter man fra investeringsfonden at søge fortsat i forbindelse med, at der nu på ny åbnes for udlån til forbedringer i øvrigt.



## Bilag

## Grundejernes Investeringsfond

*Investeringsfondens udlånsvirksomhed.*

	Lån						Procentvis fordeling af antal bindingspligtige ejendomme:
	Modernisering		Brandsikring		I alt		
	Antal	pct.	Antal	pct.	Antal	pct.	
Hovedstad .....	657	32	1566	74	2223	54	38 pct.
Øvrige Sjælland og øer.	196	10	134	6	330	8	15 pct.
Fyn .....	149	7	41	2	190	5	8 pct.
Jylland .....	1028	51	374	18	1403	33	39 pct.
I alt .....	2030	100	2115	100	4146	100	100 pct.

*Specifikation*

*Lånenes geografiske fordeling*

	Moderniseringslån Antal	Brandsikringslån Antal
<i>Hovedstaden</i>		
København .....	469	1297
Frederiksberg .....	154	257
Gentofte .....	34	12
I alt .....	657	1566
<i>Øvrige Sjælland og øer</i>		
Hvidovre .....	1	8
Hørsholm .....	2	
Lyngby-Tårnbæk .....	25	2
Søllerød .....	8	
Tårnby .....	2	2
Glostrup .....	2	6
Høje Tåstrup .....	3	
Rødovre .....	3	
Roskilde .....	28	12
Køge .....	4	5
Helsingør .....	28	20
Hillerød .....	10	2
Tikøb .....	1	
Holbæk .....	7	2
Kalundborg .....	3	
Korsør .....	12	1
Ringsted .....	2	4
Slagelse .....	16	35
Haslev .....	5	1
Sorø .....		4
Næstved .....	19	16
Vordingborg .....		8
Nakskov .....	11	5
Nykøbing F. ....	4	1
I alt .....	196	134
<i>Fyn</i>		
Nyborg .....	12	5
Svendborg .....	4	5
Odense .....	127	29

Middelfart .....	6	2
I alt .....	149	41
<i>Jylland</i>		
Fredericia .....	47	2
Kolding .....	20	5
Vejle .....	30	13
Horsens .....	32	7
Silkeborg .....	40	1
Århus .....	313	200
Brabrand-Årslev .....	1	
Holme-Tranbjerg .....	3	
Vejlby-Risskov .....	1	
Åby .....	3	
Grenå .....	14	1
Randers .....	118	37
Viby .....	16	
Vorup .....	2	
Nørresundby .....	22	1
Ålborg .....	169	85
Sundby-Hvorup .....	1	
Brønderslev .....	1	
Frederikshavn .....	11	
Skagen .....	1	
Nykøbing M .....	2	
Thisted .....	17	
Skive .....	10	1
Viborg .....	25	
Esbjerg .....	54	5
Haderslev .....	55	6
Sønderborg .....	17	2
Nordborg .....	2	
Andre i Jylland .....	1	8
I alt .....	1028	374

## Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

**Notat om forbudsbestemmelserne i saneringslovens § 17 og byfornyelseslovforslagets § 12, stk. 3.**

Efter saneringslovens § 17 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der på en ejendom, som er eller må antages at blive omfattet af en saneringsplan, foretages nærmere angivne foranstaltninger, når en kommunalbestyrelse eller et saneringsselskab har vedtaget eller er i færd med at udarbejde en saneringsplan. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år og kan i særlige tilfælde med boligministerens samtykke forlænges med yderligere 1 år.

Efter byfornyelseslovforslagets § 12, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen – inden den har bekendtgjort en beslutning om byfornyelse – nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en beslutning om byfornyelse. På samme måde som i saneringsloven kan forbuddet nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år og kan i særlige tilfælde, med tilladelse fra byfornyelsesnævnet, forlænges med yderligere 1 år.

Det er ikke – som i saneringsloven – en betingelse for at nedlægge forbud, at kommunalbestyrelsen er i færd med at udarbejde

en beslutning om byfornyelse. På dette punkt er lovforslaget i overensstemmelse med forbudsbestemmelsen i kommuneplanlovens § 17 om forbud mod foranstaltninger, der kan hindres ved en lokalplan.

Forskellen mellem saneringslovens og byfornyelseslovforslagets forbudsbestemmelse er snarere formel end reel. Ved administrationen af saneringsloven er det blevet anset for tilstrækkeligt, at kommunen erklærer, at den er i færd med at udarbejde en saneringsplan, hvorimod dens forberedelser ikke behøver at være nedfældet i et stykke papir eller andre arbejdsresultater. Den reelle beskyttelse for ejeren ligger således både efter saneringsloven og byfornyelseslovforslaget i, at planen må være udarbejdet inden højst 3 år, efter at forbuddet er nedlagt.

Ved udformningen af forbudsbestemmelsen i byfornyelseslovforslaget har man i øvrigt lagt vægt på, at den redaktionelt svarer til den nyere bestemmelse i kommuneplanloven.

### Vedrørende rentesikringsudgifter ved byfornyelse og almennyttigt nybyggeri.

I notat af 22. maj 1980 (lb.nr. 4.472) afgav ministeriet et meget groft skøn over de kommende års rentesikringsudgifter. Efter at man nu har haft mulighed for at revurdere de forudsætninger, der lå til grund for dette skøn, angives nedenfor et fornyet skøn. Udgifterne er i dette skøn deflateret, d.v.s. at de fremtræder med den »reale« byrde, de vil repræsentere. Tallene er således sammenlignelige med det i bemærkningerne til byfornyelseslovforslaget opstillede skøn, men derimod ikke med de i finansloven opførte beløb.

Skønnet er opstillet under følgende forudsætninger:

1. Ved en beregning af rentesikringsudgifter til almennyttigt byggeri med tilsagn om statsstøtte inden 31.12.1980 er taget udgangspunkt i, at det i boligministeriets bidrag til FFL 81 er skønnet, at rentesikringsudgifterne i 1980 ville udgøre 1.404 mill. kr.
2. Der er forudsat årlige pris-lønstigninger på 7 pct.
3. Der er regnet med en effektiv rente på 16 pct.
4. For det almennyttige byggeri er regnet med en anskaffelsessum pr. lejlighed på 355.000 kr. pr. 1. januar 1980.
5. Det er antaget, at der årligt gives tilsagn om statsstøtte til 7.000 almennyttige boliger.
6. Det er antaget, at der gennemsnitligt forløber 1½ år fra tilsagn til første rentesikringsudbetaling til almennyttigt byggeri. En årgang almennyttigt byggeri udløser således i det følgende finansår rentesikring svarende til ⅓ årgang og i det næstfølgende finansår rentesikring svarende til en fuld årgang.
7. Om forudsætningerne vedrørende byfornyelsesrentesikring henvises til bemærkningerne til lovforslaget.

### Forventede rentesikringsudgifter i perioden 1981-90 - deflaterede.

Mill. kr. (jan. 1980 priser)	Rentesikring Byfornyelses- lovforslaget	Rentesikring almennyttigt byggeri med tilsagn inden 31.12.1980	Rentesikring almennyttigt byggeri med tilsagn efter 1.1.1981	Rentesikring I alt
1981.....	0	1.525	—	1.525
1982.....	32	1.539	23	1.594
1983.....	80	1.396	206	1.682
1984.....	153	1.256	377	1.786
1985.....	263	1.113	536	1.912
1986.....	364	983	684	2.031
1987.....	458	848	818	2.124
1988.....	542	728	932	2.202
1989.....	616	611	1.034	2.261
1990.....	679	505	1.125	2.309

**Redegørelse for bestemmelser i byfornylseslovforslaget, der indeholder en bedre beskyttelse af ejeren end saneringsloven.**

**§ 5, stk. 3.**

Efter § 5, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen kun i helt særlige tilfælde kondemnere en bygning, når den har truffet beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Saneringsloven og boligtilsynsloven indeholder ikke en tilsvarende begrænsning. Ændringen skyldes, at der har været rejst kritik af, at kondemnering kan anvendes til at billiggøre ekspropriationserstatningen, når kommunen overtager en kondemneret ejendom.

**§ 15, stk. 1, og § 21, stk. 1.**

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget en beslutning om byfornyelse, skal den opfordre ejeren til at udarbejde et projekt. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele påbud til ejeren, hvis ejeren ikke indsender projektet rettidigt. Efter saneringslovens § 21 skal kommunalbestyrelsen meddele påbud uden først at have opfordret ejeren til at udarbejde et projekt. Ændringen indebærer, at ejeren i samarbejde med eventuelle lejere har større frihed ved udarbejdelsen af projektet, end det er tilfældet efter saneringsloven. Initiativet ved udarbejdelse af gennemførelsesprojekter er på samme måde henlagt til ejerne i fællesskab, jfr. § 21.

**§ 16, stk. 2.**

Denne bestemmelse giver ejeren adgang til at forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, hvis ejeren ikke mener at kunne gennemføre de påbudte foranstaltninger. Efter saneringsloven har ejeren ikke denne mulighed.

**§ 17, stk. 4.**

Efter § 17, stk. 4, kan en beboer af en lejlighed i nærmere angivne tilfælde forlange iværksættelse af en forbedring udsat, til han fraflytter eller sælger boligen. Efter saneringsloven har en ejer altid pligt til at udføre de påbudte foranstaltninger.

**§ 29, stk. 1.**

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen adgang til at træffe beslutning om boligforbedring af en *enkelt ejendom*, hvis ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder herom. Ejeren har herefter krav på offentlig støtte til forbedringsarbejderne efter kap. VII. En saneringsplan kan derimod ikke udarbejdes for en enkelt ejendom.

**§ 65.**

Efter denne bestemmelse kan kommunalbestyrelsen i nærmere angivne tilfælde meddele ejeren påbud om at udføre arbejder, der afhjælper sundhedsfare eller brandfare. Udgifterne til gennemførelse af påbuddet finansieres med offentlig støtte efter reglerne i kap. VII. Efter boligtilsynsloven har en ejer ikke mulighed for offentlig støtte til påbudte arbejder.

**§ 14, stk. 2.**

Ved ændringsforslag nr. 17 til § 14 er det foreslået, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde lejerne i ejendommen at overtage ejendommen på andelsbasis, når den har overtaget en ejendom, der efter byfornylsens gennemførelse skal anvendes til beboelse. Efter saneringsloven afgør kommunalbestyrelsen, om den vil beholde en overtaget ejendom eller sælge den til private, et almennyttigt boligselskab eller på andelsbasis.

## JUSTITSMINISTERIET

J.nr. L.A. 1979-7509-5

Lovafdelingen

Slotsholmsgade 10, II

1216 Kbhvn. - tlf. 12 09 06

København, den 28. maj 1980

Til boligministeriet

Vedr. j.nr. 11-19-80.

I skrivelse af 22. maj 1980 har boligministeriet anmodet justitsministeriet om at besvare et spørgsmål fra folketingets boligudvalg, hvori der anmodes om justitsministeriets begrundelse for, at bestemmelsen om, at et beløb, svarende til de årlige ydelser på de prioritetslån, der er optaget til at finansiere byfornyelsesarbejder, til stadighed skulle indbetales til en byfornyelsesfond, når lånet er udamortiseret, er udgået af det i folketinget fremsatte forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L 160).

I den anledning skal man udtale, at justitsministeriet i forbindelse med den sædvanlige lovtekniske gennemgang af lovforslaget overfor boligministeriet har givet udtryk for betænkelighed i forbindelse med udformningen af reglerne om lejefastsættelse i det forelagte udkast og henstillet, at retsvirkningerne af den pågældende bestemmelse om indbetaling af nærmere angivne ydelser til kommunen blev nærmere afklaret, inden lovforslaget blev fremsat.

1. Bestemmelsen, der i det væsentlige svarede til bestemmelsen i § 52, stk. 3, i boligministeriets lovudkast fra juli 1979, var indsat i lovforslagets § 54, som et stk. 2 og havde følgende ordlyd:

»Stk. 2. Deklarationen skal endvidere indeholde bestemmelser om, at lejen ikke ned sættes, når lånet, hvortil rentesikring er ydet, er færdigamortiseret, men at et beløb svarende til ydelserne på lånet fremtidig indbetales til kommunen, som kan anvende disse midler til støtte til boligforbedring og byfornyelse.«

2. Den retlige betydning af denne bestemmelse må ses på baggrund af de gældende

generelle bestemmelser om fastsættelse af lejeforhøjelse som følge af forbedringer, og i sammenhæng med forslagens særlige bestemmelser om lejeforhøjelse som følge af gennemførte boligforbedringsforanstaltninger efter byfornyelsesloven.

Ifølge § 58 i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje kan en udlejer, der har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med det beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ifølge § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den afgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen samt dække afskrivning m.v. Størrelsen af den forrentning, der kan medregnes, er afhængig af det almindelige renteniveau og udgør ifølge det oplyste for tiden omkring 18 pct. p.a.

Lovforslagets bestemmelser i § 54, stk. 3 og 4, om adgang til lejeforhøjelse som følge af forbedringer, der gennemføres i medfør af byfornyelsesloven, træder i stedet for lejelovens almindelige regler, og må – uanset deres placering – sammen med bestemmelsen i § 54, stk. 6, antages udtømmende at gøre op med udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelser. Bestemmelsen i § 54, stk. 6, kan efter dens ordlyd alene danne grundlag for lejeforhøjelser, når der er ydet rentesikring, og kun i tilfælde, hvor rentesikringen aftrappes ordinært efter bestemmelsen i § 53, stk. 4.

Ifølge lovforslagets § 54, stk. 3 og 4, skal lejen fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, og lejeforhøjelsen som følge af forbedringen kan kun fastsættes på grundlag af en forrentning af de afholdte udgifter på 6 pct. p.a. uden mulighed for senere lejeforhøjelser. Vælger udlejeren at

modtage rentesikring, kompenserer han i betydelig grad for denne begrænsning i adgangen til lejeforhøjelse, ligesom udlejeren i dette tilfælde i medfør af § 54, stk. 6, får adgang til senere lejestigninger i det omfang rentesikringen aftrappes. Efter det oprindelige lovforslag var det som anført ovenfor under pkt. 1 imidlertid en betingelse for at opnå rentesikring og dermed opnå kompensation for begrænsningen i adgang til at kræve lejeforhøjelser, at udlejeren accepterede, at der på ejendommen blev lagt en stedsevarende forpligtelse til for ejeren at betale en årlig ydelse til kommunen. Lovforslaget indeholdt ikke bestemmelser, der gjorde det muligt at konstatere størrelsen af de ydelser, der kunne komme på tale. Det må dog antages, at ydelsen for den enkelte udlejer – alt afhængig af eventuelle låns størrelse, løbetid, afdragsvilkår m.v. ville kunne blive af en betragtelig størrelse.

3. På denne baggrund fandt justitsministeriet ikke at kunne udelukke, at kravet om betaling af den pågældende årlige ydelse i disse tilfælde måtte anses for at være et indgreb i ejendomsretten, der har karakter af ekspropriation. Justitsministeriet har ikke fundet det af afgørende betydning, at bestemmelserne ikke ubetinget pålagde de pågældende udlejere at betale ydelsen, men gjorde forpligtelsen afhængig af, om den pågældende modtog tilbuddet om rentesikring. Justitsministeriet har herved lagt vægt på, at ordningen var udformet således, at udlejeren ville lide væsentlige økonomiske tab ved at afstå fra at modtage rentesikringen, således at udlejeren i realiteten ikke var frit stillet. Der kan om betydningen af dette spørgsmål henvises til Alf Ross: Dansk Statsforfatningsret II (2. udg. 1966) side 662 f.

Ud over det nævnte spørgsmål om rækkevidden af bestemmelsen i henhold til grundlovens § 73 om ekspropriation fandt justitsministeriet, at retsvirkningerne af denne stedsevarende »grundbyrde« måtte anses for uafklarede i en række relationer, herunder f.eks. i forhold til beskatningsreglerne. Hertil kom

mer som anført ovenfor under pkt. 2, at bestemmelsen om den stedsevarende ydelse synes at forudsætte, at udlejeren altid optager et lån i forbindelse med gennemførelse af forbedringerne på en sådan måde, at der altid betales en fast ydelse på dette lån. Der er imidlertid ikke bestemmelser i lovforslaget, der medfører, at dette vil være tilfældet.

4. Boligministeriet har endvidere anmodet justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt boligministeren, når byfornylseslånet er udamortiseret, kan kræve grundkapitalen i ejendommen forrentet efter forslaget § 56, stk. 2, uden at udlejeren kan kræve lejen forhøjet.

Som anført under pkt. 2, må bestemmelserne i lovforslagets § 54, stk. 3 og 4 sammenholdt med stk. 6 efter justitsministeriets opfattelse antages at skulle gøre udtømmende op med fastsættelsen af lejeforhøjelser, som følge af forbedringer i medfør af byfornyelsesloven. Der synes således ikke at være adgang til for udlejeren at kræve yderligere lejeforhøjelse, som følge af, at grundkapitalen kræves forrentet i medfør af forslaget § 56, stk. 2.

5. Boligudvalget har endvidere ønsket justitsministeriets udtalelse om en bestemmelse om, at udlejeren, når byfornylseslånet er udamortiseret, skal anvende en til ydelserne på lånet svarende del af lejen til øget vedligeholdelse af ejendommen.

Spørgsmålet synes at forudsætte, at lovforslaget indebærer, at udlejere altid optager lån, der afdrages med fast ydelse. Som anført ovenfor under pkt. 3 holder denne antagelse efter justitsministeriets opfattelse ikke stik.

Efter justitsministeriets opfattelse må de øvrige synspunkter af ekspropriationsretlig karakter, der er anført ovenfor under pkt. 3 om indbetaling af en stedsevarende ydelse til kommunen som den foreslåede. Det gælder i alt fald såfremt det ikke generelt kan godtgøres, at forbedringen nødvendiggør særlige vedligeholdelsesudgifter af en størrelsesorden, der i det væsentlige svarer til ydelsen.

HENNING RASMUSSEN

/ Asbjørn Jensen



## JUSTITSMINISTERIET

J.nr. L.A. 1979-7509-5

Lovafdelingen

Slotsholmsgade 10, II

1216 Kbhvn. - Tlf. 12 09 06

København, den 29. maj 1980

## Til folketingets boligudvalg

I skrivelse af 28. maj 1980 til boligministeriet besvarede justitsministeriet nogle spørgsmål, som folketingets boligudvalg havde stillet i forbindelse med forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L 160). Justitsministeriet er blevet gjort opmærksom på, at der i skrivelsens sidste afsnit er faldet nogle ord ud.

Sidste afsnits fulde ordlyd skal være følgende:

»Efter justitsministeriets opfattelse må de

øvrige synspunkter af ekspropriationsretlig karakter, der er anført ovenfor under pkt. 3 om indbetaling af en stedsevarende ydelse til kommunen i øvrigt i nogen grad også kunne gøres gældende overfor en ordning som den foreslåede. Dette gælder i alt fald såfremt det ikke generelt kan godtgøres, at forbedringen nødvendiggør særlige vedligeholdelsesudgifter af en størrelsesorden, der i det væsentlige svarer til ydelsen.«

Justitsministeriet skal beklage det skete.

HENNING RASMUSSEN

/ Asbjørn Jensen

## JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen  
Slotsholmsgade 10, II  
1216 Kbhvn. - Tlf. 12 09 06  
København, den 2. juni 1980

J.nr. L.A. 1979-7509-5.

Til boligministeriet

*Vedr. j.nr. 11-19-80.*

I skrivelse af 30. maj 1980 har boligministeriet anmodet justitsministeriet om at besvare et spørgsmål fra folketingets boligudvalg, hvori der anmodes om justitsministeriets vurdering af, hvorvidt det af boligministeren stillede ændringsforslag til § 57 i forslaget til lov om byfornyelse og boligforbedring (L 160) mildner lovforslagets ekspropriative karakter.

I den anledning skal justitsministeriet udtale:

1. Det pågældende ændringsforslag til § 57 har følgende ordlyd:

»I stk. 2, 1. pkt., udgår »kun«.

Som nyt stk. 4 indsættes:

»Stk. 4. Sker der ikke aflysning eller sammenlægning efter stk. 1 og 2, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til ejerlejligheder, så længe de er udlejede. Ved ejerens overtagelse af en hidtil udlejet bolig skal såvel grundkapital som den ydede rentesikring

tilbagebetales efter reglerne i § 56, stk. 3.«

I bemærkningerne til ændringsforslaget anføres bl.a.:

»Ved ændringsforslaget åbnes der adgang til at yde rentesikring og grundkapital i allerede opdeltede ejerlejligheder, så længe de er udlejede. Det er en betingelse, at såvel den ydede grundkapital som den ydede rentesikring tilbagebetales med renter, når den enkelte ejerbolig tages i brug af en ejer. Det er dog en betingelse, at der er indtrådt en hertil svarende værdistigning på ejendommen.«

2. Det fremsatte ændringsforslag berører således ikke direkte rækkevidden af de bestemmelser i lovforslaget, der hjemler ekspropriation, men medfører, at ejeren af udlejede ejerlejligheder – i modsætning til, hvad der var tilfældet efter lovforslaget – opnår adgang til rentesikring og grundkapital på nærmere angivne vilkår.

HENNING RASMUSSEN

/ Asbjørn Jensen

Til lovforslag nr. L 168, 169 og 196. Tillægsbetænkning afgivet af erhvervsudvalget den 2. juni 1980

## Tillægsbetænkning

over

- I. Forslag til lov om ændring af lov om aktieselskaber
- II. Forslag til lov om ændring af lov om anpartsselskaber
- III. Forslag til lov om ændring af lov om banker og sparekasser

Udvalget har behandlet lovforslagene i et møde efter 2. behandlingen.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget) lovforslagene til *vedtagelse* i den affattelse, hvori de foreligger efter afstemningen ved 2. behandlingen.

Et *mindretal* (venstres, det konservative folkepartis og fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) har stillet nedenstående ændringsforslag til lovforslagene med det sigte at videreføre den hidtil gældende valgmetode, hvor en person har 1 stemme, idet denne ordning giver den mest retfærdige mindretalsbeskyttelse.

Mindretallet beklager, at flertallet gennemtvang tillægsbetænkningens afgivelse inden den anmeldte deputation fra Fællesrepræsentationen – Hovedorganisation for danske arbejdsledere og tekniske funktionærforeninger havde lejlighed til at fremsætte deres synspunkter.

Mindretallet indstiller lovforslagene til *forkastelse*.

Et *andet mindretal* (kristeligt folkepartis og Danmarks retsforbunds medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagenes 3. behandling.

### Ændringsforslag

til

#### I. Forslag til lov om ændring af lov om aktieselskaber

Af et *mindretal* (Ellemann-Jensen (V), Fogh Rasmussen (V), Henning Andersen (KF), Kjelgaard (KF), Pilgaard Andersen (FP) og Askjær Jørgensen (FP)):

Til § 1

I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 177, *stk. 3*, udgår 2., 3., 4. og 5. punktum, og i stedet indsættes: »Hver arbejdstager kan kun stemme på én person som medlem og én som suppleant.«

#### II. Forslag til lov om ændring af lov om anpartsselskaber

Af et *mindretal* (Ellemann-Jensen (V), Fogh Rasmussen (V), Henning Andersen (KF), Kjelgaard (KF), Pilgaard Andersen (FP) og Askjær Jørgensen (FP)):

Til § 1

I den under *nr. 9* foreslåede affattelse af § 136, *stk. 3*, udgår 2., 3., 4. og 5. punktum, og i stedet indsættes: »Hver arbejdstager kan kun stemme på én person som medlem og én som suppleant.«

Tillægsbet. o. lovf. vedr. aktieselskaber m. m.

**III. Forslag til lov om ændring af lov om banker og sparekasser**

Til § 1

Af et *mindretal* (Ellemann-Jensen (V), Fogh Rasmussen (V), Henning Andersen (KF), Kjelgaard (KF), Pilgaard Andersen (FP) og Askjær Jørgensen (FP)):

I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 13, *stk. 7*, udgår 3., 4., 5. og 6. punktum, og i stedet indsættes: »Hver arbejdstager kan kun stemme på én person som medlem og én som suppleant.«

*Jytte Andersen (S) Svend Andersen (S) Demnitz (S) Tove Lindbo Larsen (S) fmd.*

*Lissa Mathiasen (S) Inge Fischer Møller (S) Westh (S) Janne Normann (RV)*

*Ellemann-Jensen (V) Fogh Rasmussen (V) Kjelgaard (KF) nfmd.*

*Henning Andersen (KF) Arne Bjerregaard (KrF) Rahbæk Møller (SF)*

*Alfred Hansen (DR) Askjær Jørgensen (FP) Pilgaard Andersen (FP)*

Partierne CD og VS var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.