

Beslutningsforslag nr. B 1. Fremsat den 8. oktober 1980 af Fogh Rasmussen (V), Christophersen (V), Svend Erik Hovmand (V), Keld Andersen (KF), Agnete Laustsen (KF) og Poul Schlüter (KF)

## Forslag til folketingsbeslutning

### om bevaring og modernisering af utidssvarende boliger og bykvarterer

Med henblik på at bevare og modernisere utidssvarende boliger og bykvarterer opfordrer folketinget regeringen til at fremsætte forslag til ændring af lov om sanering efter følgende retningslinier:

- 1) Ombygning, forbedring eller istandsættelse af bestående bebyggelse, der er påbudt i medfør af en godkendt saneringsplan, skal kunne finansieres på følgende vilkår:
  - a) 90 pct. af investeringsudgiften finansieres med et 20-årigt statslån, der forrentes med 6 pct. p. a.
  - b) Den resterende del af investeringen finansieres med en rente- og afdragsfri prioritet, der forfalder til betaling ved ejerskifte.
- 2) Udgifter til friarealforbedringer m. v. betales af staten og kommunen med halvdelen hver.
- 3) Beboere af lejligheder eller brugere af erhvervslokaler, der er moderniseret i medfør af saneringsloven og finansieret på de i punkt 1) angivne vilkår, indbetaler hvert år til statskassen et normaliseringsbidrag. Bidraget opskrives årligt i 20 år i takt med prisudviklingen. Normaliseringsbidrag beregnes og opskrives med en procentdel af ydelsen på statslånet, svarende til den procentvise stigning i reguleringspristallet fra juli i året før moderniseringsåret til juli i året før indbetalingsåret, jfr. lov om beregning af et reguleringspristal.
- 4) Til lejere, som er pligtige at indbetale et normaliseringsbidrag, ydes en særlig saneringssikring, der svarer til forskellen mellem hidtidig og ny husleje. Saneringssikringen aftrappes over fem år.
- 5) En saneringsplan skal vedtages af kommunalbestyrelsen, som tillige forpligtes til at orientere offentligheden samt berørte ejere og lejere om sine planer for byfornyelse og boligmodernisering, før der træffes endelig beslutning.
- 6) Lejere og ejere skal have adgang til at fremsætte indsigelse imod og ændringsforslag til saneringsplanen inden for en frist på mindst to måneder.
- 7) Kommunalbestyrelsen skal opfordre ejerne til i samarbejde med lejerne at udarbejde et saneringsprojekt, før kommunalbestyrelsen eventuelt selv foreslår projektudarbejdelsen.
- 8) En beboer i en lejlighed skal kunne forlange udsættelse af en forbedring, der alene vedrører den pågældende bolig, indtil vedkommende fraflytter eller sælger boligen.
- 9) Der skal åbnes adgang til at udarbejde en moderniseringsplan for en enkelt ejendom, hvis ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder herom.
- 10) Ejeren skal have adgang til at forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, hvis ejeren ikke mener at kunne gennemføre de påbudte foranstaltninger.
- 11) Det skal sikres, at en kondemnering ikke kan anvendes til at billiggøre en ekspropriationserstatning ved, at en kommune træffer beslutning om kondemnering efter, at der er truffet beslutning om sanering.
- 12) Kommunalbestyrelsen skal tilbyde lejerne i en ejendom at overtage ejendommen på andelsbasis, når den har overta-

get en ejendom, der efter saneringens gennemførelse skal anvendes til beboelse.

- 13) Saneringslovens formålsparagraf ændres, således at erhvervsbygninger kan indgå i byfornyelsesplanerne både fysisk og økonomisk.
- 14) Kommunalbestyrelsen forpligtes til at anvise egnede lokaler til erhvervsdriven-

de, der benytter erhvervslokaler, som må rømmes som følge af beslutninger i medfør af saneringsloven eller lov om boligtilsyn.

- 15) Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med erhvervsghenhusning betale eller yde lån til hel eller delvis betaling af ekstraudgifter i forbindelse med flytning og installation af maskiner og lignende.

## Bemærkninger til forslaget

### Almindelige bemærkninger

Den danske boligstandard hører til blandt verdens højeste. Det skyldes, at der i perioden 1960–1980 blev bygget flere nye, større og bedre boliger end nogen sinde tidligere.

Men samtidig med det omfattende nybyggeri forfaldt mange af de gamle boliger. En væsentlig årsag hertil er husejerrestriktionerne, som har forhindret ejerne i at vedligeholde de store udlejningsejendomme. Over 400.000 boliger har én eller flere installationsmangler – dvs. at de er uden bad, centralvarme eller toilet. Dertil kommer mange etageejendomme, hvor der er hårdt brug for bygningssenopretning. I de større byer findes der bykvarterer med mangel på udenomsplads og for stærk trafikbelastning.

Disse boliger og bykvarterer er for dårlige til at bo i – men for gode til at rive ned.

Samfundsøkonomisk er det fordelagtigt at bevare og forbedre den bestående bebyggelse fremfor blot at rive ned og bygge nyt.

For det første er det billigere at udnytte den eksisterende infrastruktur, dvs. institutioner, veje m. v., end at opbygge en ny.

For det andet er modernisering og vedligeholdelse mindre belastende for betalingsbalancen end nybyggeri.

For det tredje giver en given investering i byfornyelse mere beskæftigelse end den samme investering i nybyggeri.

For det fjerde sikrer fornyelsen af de ældre bykvarterer en bedre befolkningsfordeling i de større byers boligområder.

For det femte vil en byfornyelse sænke forbruget af landbrugsjord til byudvikling.

Endelig for det sjette kan en rigtig gennemført byfornyelse skabe et bedre boligmiljø end den betonslum, der er vokset op i kølvandet af tidligere tiders totalsaneringer.

Derfor er der brug for en samlet byfornyelsesindsats. Byfornyelsen skal sikre, at de ældre boligområder i de større byer bliver attraktive boligmil-

jøer med moderniserede boliger, trafiksanering og grønne områder.

I foråret 1980 fremlagde den socialdemokratiske boligminister et omfattende forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (Lovforslag nr. 160).

Loven blev vedtaget; men venstre og det konservative folkeparti stemte imod lovforslaget og var senere medunderskriver på et krav om, at byfornyelsesloven først kan stadfæstes efter, at den på ny er vedtaget af et nyvalgt folketing. Byfornyelsesloven er således foreløbig udskudt.

Der er fire grunde til, at venstre og det konservative folkeparti stemte imod byfornyelsesloven:

- 1) Boligministerens plan indebærer samlede investeringer i byfornyelse og boligmodernisering på op mod 30 mia. kr. I en situation, hvor der er behov for at styrke betalingsbalanceerhvervene, er det uforvarsligt at binde så store ressourcer i hjemmemarkedssektoren.
- 2) Statsudgifterne er for store. Byfornyelsen vil belaste statsbudgettet med over 20 mia. kr. Det er en uforvarslig byrde på statsfinanserne i en situation, hvor der i forvejen er et betydeligt drifts- og anlægsunderskud.
- 3) Konsekvenserne for kommunernes økonomi er uoverskuelige.
- 4) Loven var ugennemarbejdet. De vigtigste dele af loven var uafklarede, da den skulle vedtages, fordi problemerne blev lagt i 4 ekspertudvalg, der først skulle afgive betænkning to år efter lovens ikrafttræden. Det gjaldt bl. a. finansieringssystemet, byrdefordelingen mellem stat og kommune og ejerboligernes stilling samt erhvervsbeskyttelsen.

Når venstre og det konservative folkeparti foruden at stemme imod boligministerens byfornyelseslov også benyttede adgangen til at kræve den udskudt til efter nyvalg, skyldes det, at forslaget direkte og indirekte indeholder ekspropriationsbestemmelser, der er mere vidtgående end i den gældende saneringslov. F. eks. kan indehaverne af ejerboliger tvinges til at gennemføre moderniseringer uden at kunne få offentlig støtte hertil. Desuden vil boligministeren bruge byfornyelsesloven til

at tilbagekalde tidligere udstykninger af ejerlejligheder – den såkaldte »indstykning«.

Venstre og det konservative folkeparti stemte altså ikke imod byfornyelsesloven, fordi de er imod byfornyelse. Tværtimod har man foreslået, at der gennemføres en mere realistisk byfornyelse og boligmodernisering ved hjælp af den eksisterende saneringslov.

Saneringsloven kan med mindre ændringer fungere som ramme om byfornyelsen. Det fremgår klart af saneringslovens formålsparagraf, at loven er andet og mere end en nedrivningslov. I de senere år er det gennem saneringsplaner i en række provinsbyer vist, at loven også i praksis kan anvendes som byfornyelseslov.

En realistisk byfornyelse skal efter forslagsstillerens opfattelse hvile på fem hovedprincipper:

- 1) Investering i byfornyelse skal holdes inden for den overordnede samfundsøkonomiske investeringsramme.
- 2) Byfornyesudgifterne skal belaste de offentlige kasser mindst muligt.
- 3) Lejerne skal også efter moderniseringen kunne blive boende i lejligheden.
- 4) Lejere og ejere i byfornyesområderne skal sikres en vidtgående indflydelse på byfornyel-

sens tempo, indhold og omfang.

- 5) Byfornyesen skal tilføjes et mere fremadrettet perspektiv, således at der undgås opsamling af et nyt fremtidigt byfornyesbehov.

#### *Byfornyelse og samfundsøkonomi*

Byfornyelse og boligmodernisering skal ses i en større samfundsøkonomisk sammenhæng.

Det er en central målsætning for venstre og det konservative folkeparti, at der i løbet af en årrække bliver tilvejebragt balance, og helst overskud, på betalingsbalancen.

Det kræver bl. a., at der sker en udvidelse af produktionskapaciteten i de erhverv, som eksporterer til udlandet. Der skal investeres i flere maskiner og produktionsbygninger, og beskæftigelsen skal forøges.

Hvis de ressourcer, der er til rådighed for det danske samfund, skal slå til, må hjemmemarkedssektoren derfor give slip på kapital og arbejdskraft, som til gengæld kan overføres til de valuta-skabende erhverv.

I investeringsredegørelsen fra 1976 blev der regnet på, hvordan de samlede ressourcer skulle anvendes, såfremt en målsætning om et lille overskud på betalingsbalancens varer og tjenester skulle realiseres i 1985. Regnestykket så således ud:

Eksempel på samfundsøkonomisk udviklingslinje.  
Investeringsredegørelsen fra 1976

	1977	1981	1985
	pct.	pct.	pct.
Produktion .....	100	100	100
<i>Anvendelse til:</i>			
Betalingsbalancen .....	÷ 1	2	5
Forbrug (privat og offentligt) .....	74	70	65
Investeringer			
– offentlige .....	6	6	5
– private .....	21	22	25
Heraf bolig .....	4	3	3

Anm.: Det tilsyneladende 5 pct.s-overskud på betalingsbalancen i 1985 er ikke et reelt overskud, dels på grund af rentebetalingerne, dels på grund af bytteforholdsforringelsen.

Det fremgår tydeligt af tabellen, at det økonomiske balanceproblem kun kan løses, såfremt en stadig mindre del af produktionen beslaglægges til privat og offentligt forbrug samt investeringer i boliger og offentlige anlæg. Til gengæld må de private erhvervsinvesteringer forøges kraftigt.

Siden investeringsredegørelsens fremkomst er det økonomiske balanceproblem blevet skærpet

yderligere. Det indebærer, at kravene til dæmpning af ressourceforbruget i hjemmemarkedssektoren er vokset.

For byggebranchen indebærer denne udvikling, at der må ske en forskydning i aktiviteten – bort fra boligbyggeri og offentlige anlæg og over til erhvervsbyggeri.

F.t. beslutning vedr. utidssvarende boliger og bykvarterer

I 80'erne må boligbehovet forventes at ligge på et lavere niveau end i 70'erne, fordi de boligsøgende årgange bliver stadig mindre.

Herved frigøres der ressourcer, som bl. a. kan sættes ind for at udvide betalingsbalanceerhvervenes produktionsapparat. Hvis de ledige ressourcer fuldt ud fastholdes i boligsektoren gennem byfornyelse, kan denne tilpasning ikke finde sted.

På den anden side er reparation, vedligeholdelse og modernisering mindre betalingsbalancebelastende end nybyggeri. I mia. kr. investeringer i nybyggeri vil koste import på 225 mill. kr., medens den samme investering i reparation og vedligeholdelse kun vil medføre import for 130 mill. kr.

Konklusionen er, at beskæftigelsen i byggesektoren kan og bør opretholdes i 80'erne – blot må der ske en forskydning. Bort fra boligbyggeri over mod erhvervsbyggeri, bort fra nybyggeri over mod reparation, vedligeholdelse og modernisering.

På denne baggrund kan det anslås, at der er plads til årlige investeringer i byfornyelse på gennemsnitligt 0,7–0,8 mia. kr., svarende til en fuldtidsbeskæftigelse på 4.000–5.000 mand.

Styringen af byfornyelsen må derfor tilrettelægges således,

- at investeringsomfanget afpasses efter behovet for overflytning af ressourcer til betalingsbalanceerhvervene,
- at aktiviteten indskrænkes, når nybyggeriet stiger og omvendt, og
- at friarealforbedringer og genopretning af bygninger prioriteres højere end afhjælpning af

indvendige installationsmangler.

#### Investeringsbehovet

Boligministeriet har beregnet, at det samlede antal boliger, der mangler wc, centralvarme og bad eller kombinationer heraf, er ca. 400.000. En afhjælpning af disse mangler vil koste ca. 16 mia. kr. Hertil kommer behovet for genopretning af beboelsesbygninger, som er anslået til 9 mia. kr. samt friarealforbedringer m. v. til 4,5 mia. kr. og køkkenmoderniseringer til 1 mia. kr. I alt godt 30 mia. kr.

Forslagsstillernes plan er opbygget således, at friarealforbedringer og bygningsgenopretning prioriteres højere end afhjælpning af indvendige installationsmangler, og således at boligmoderniseringen starter fra den »tunge« ende, dvs. de mest nedslidte bygninger og kvarterer prioriteres højest.

I overensstemmelse med den overordnede prioritering udføres friarealforbedringer m. v. samt de dyreste genopretningsinvesteringer i fase 1. Det er den egentlig byfornyelsesfase.

I fase 2 gennemføres genopretningen og udbedringer af installationsmangler af mellemste sværhedsgrad.

I fase 3 gennemføres genopretning og udbedring af installationsmangler af mindste sværhedsgrad.

De to sidste faser er således rene boligmoderniseringsfaser.

Investeringsbehovet i de enkelte faser kan herefter opgøres således:

#### Byfornyelsesinvesteringerne fordelt efter sværhedsgrad

	Mia. kr.
<i>Fase 1:</i>	
Friarealforbedringer m. v. ....	4,5
Opretning og installationer samt køkkener .....	11,5
I alt .....	16
<i>Fase 2: (Ingen offentlig støtte).....</i>	11,5
<i>Fase 3: (Ingen offentlig støtte).....</i>	3,5

Det understreges, at disse tal udtrykker *investeringsbehovet* – ikke de offentlige udgifter.

#### Offentlige udgifter

Med det herskende renteniveau er det utænkeligt, at de nuværende lejere vil kunne betale markedsrenten af en boligmodernisering. Boligmoderniseringerne må derfor finansieres på særlig lempelige vilkår.

På den anden side vil en del af de lettere installationsmangler formentlig gradvis blive afhjælpet på privat basis, uden at det offentlige behøver at træde til. Det offentliges indsats må derfor koncentreres om fase 1.

Udgangspunktet må være, at investeringerne i byfornyelse indpasses i den overordnede sam-

fundsøkonomiske investeringsramme. Det vil bl. a. sige, at de årlige investeringer i byfornyelse og boligmodernisering må variere modsat udviklingen i nybyggeriet. Antages det under disse forudsætninger, at fase I vil strække sig over 20 år, bliver den gennemsnitlige årlige investeringsudgift på 800 mill. kr.

Da byfornyelsen skal forberedes ordentligt, er

det nødvendigt med en gradvis optrapning af aktiviteten. Det antages således, at investeringsomfanget bliver 300 mill. kr. det første år, 600 mill. kr. det andet år, og herefter 840 mill. kr. i gennemsnit årligt.

Hvis det forudsættes, at byfornyelsen kommer i gang fra 1982, vil de årlige investeringer kunne fordele sig således:

#### Byfornyelsesinvesteringerne efter art

Mill. kr.	Friareal m. v.	Opretning m. v.	I alt
1982.....	85	215	300
1983.....	170	430	600
1984 og herefter .....	235	605	840

Det understreges, at der er tale om et regneeksempel. Det faktiske investeringsomfang vil afhænge af de samfundsøkonomiske forhold.

Som finansieringsmodel foreslås en udbygning af principperne i den gældende saneringslov. I henhold til saneringsloven kan der ydes *tilskud* til saneringstab. Tabet dækkes af staten og kommunen med halvdelen hver.

Endvidere kan der ydes *statslån* til moderniseringer m. v. Disse såkaldte § 52-lån forrentes med 6,5 pct. p. a. og afdrages over 20 år. Det forudsættes dog, at 40 pct. af investeringsudgiften finansieres med almindelig realkredit.

Som ny finansieringsmodel foreslås:

1) Udgiften til friarealforbedringer m. v. betales af

staten og kommunen med halvdelen hver.

- 2) Der ydes et tilskud på 10 pct. af investeringsudgiften som en rente- og afdragsfri prioritet, der forfalder til betaling ved ejerskifte.
- 3) Den resterende del af investeringen finansieres med et statsligt byfornyelseslån, der forrentes med 6 pct. p. a.
- 4) Der indbetales hvert år til staten et normaliseringsbidrag, som løbende opskrives med udviklingen i reguleringspristallet. Første års bidrag udgør en procentdel af ydelsen på statslånet, svarende til den procentvise stigning i reguleringspristallet.

Under de anførte forudsætninger vil udgifterne til genopretning, afhjælpning af installationsmangler m. v. skulle finansieres således:

#### Finansiering af genopretningsudgifter m. v.

Mill. kr.	Tilskud	Lån	I alt
1982.....	21,5	193,5	215
1983.....	43,0	387,0	430
1984 og herefter .....	60,5	544,5	605

Den årlige statsudgift ved at yde et lån, der er rente- og afdragsfrit indtil ejerskifte, svarer til den årlige ydelse på lånet, såfremt det skulle afvikles over en række terminer indtil ejerskifte. For nemheds skyld er ejerskifte antaget at finde sted efter 20 år.

Den årlige statsudgift ved at yde et rentelettet statslån svarer til forskellen mellem markedsrenten

og renten på statslånet.

I den foreslåede finansieringsmodel er det imidlertid forudsat, at staten udover den ordinære rentebetaling også modtager et særligt normaliseringsbidrag. Den reelle statsudgift er derfor forskellen mellem markedsrenten og statslånets rente plus normaliseringsbidraget.

De årlige rentetab udgør således:

## Rentetab ved byfornyelseslån og tilskud.

Mill. kr.	Årligt rentetab		
	Tilskud	Lån	I alt
1982 .....	3,4	5,8	9,2
1983 .....	6,9	11,6	18,5
1984 og herefter .....	9,7	16,3	26,0

Udover rentetabet har staten udgifter til friarealforbedringer og saneringsboligsikring. Statens andel af udgiften til friarealforbedringer er 50 pct.

og 40 pct. af udgiften til boligsikring.

De samlede årlige statslige udgifter bliver således:

## De statslige udgifter til byfornyelse:

Mill. kr. 1980-priser	Friarealer	Lån m. v.	Boligsikr.	I alt
1982 .....	43	9	7	59
1983 .....	85	27	18	130
1984 .....	118	51	32	201
1985 .....	118	74	43	235
1990 .....	118	167	57	342
1995 .....	118	233	57	408
2000 .....	118	280	57	455
2005 .....	0	201	0	201

Det understreges, at der er tale om et regneeksempel. Det faktiske udgiftsforløb vil afhænge af de samfundsøkonomiske betingelser.

Forslaget indebærer, at tilsagnsrammerne for saneringsloven og -tilskud forhøjes. I medfør af saneringslovens § 47 må de samlede støttetilsagn ikke overstige 77 mill. kr. i hvert finansår, hvoraf tilsagn om statstilskud ikke må overstige 20 mill. kr.

I de seneste år er midlerne til saneringen blevet midlertidigt forhøjet. Bl. a. blev der som led i regeringsaftalen mellem socialdemokratiet og venstre fra august 1978 afsat yderligere 50 mill. kr. i hvert af årene 1980-82. Desuden blev der ved omdisponeringen af beskæftigelsesplanen fra august 1977 vedtaget en forøgelse af tilsagnsrammerne for 1979 og 1980 med i alt 279 mill. kr., således at den samlede tilsagnsramme i 1980 er 347 mill. kr.

I forhold hertil skal tilsagnsrammen forøges med ca. 375 mill. kr. fra og med 1984, såfremt investeringen i byfornyelse udvikler sig som beskrevet i regneeksemplet.

Den reelle merudgift for staten er imidlertid væsentligt lavere. Statens udgifter til sanering kan opgøres som summen af tilskud og tab ved at yde rentelette statslån.

Beregnet på grundlag af de forventede udbetalinger i 1982 er de statslige saneringsudgifter såle-

des ca. 70 mill. kr. for en »saneringsovergang«. I forhold hertil er de årlige udgifter for en »byfornyelsesårgang« efter de i dette forslag skitserede retningslinier ca. 145 mill. kr. Forslaget indebærer således en merudgift for staten på ca. 75 mill. kr. årligt.

Kommunerne skal efter de gældende regler dække halvdelen af det saneringstab, som boligministeren godkender. Efter nærværende forslag skal kommunerne dække halvdelen af udgifterne til friarealforbedringer m. v. Den årlige merudgift kan skønnes til godt 90 mill. kr.

## Huslejen

Den foreslåede finansieringsmodel vil indebære, at en moderniseringsudgift på 60.000 kr. pr. lejlighed vil forøge huslejen med 270 kr. om måneden.

Imidlertid kan der ydes saneringsboligsikring, der svarer til forskellen mellem hidtidig og ny husleje. Saneringsboligsikringen aftrappes over 5 år. Har den hidtidige husleje været 500 kr. om måneden, fås følgende huslejeudvikling i de første 5 år (der regnes i faste priser):

De første 5 års husleje efter modernisering for 60.000 kr.

Gammel husleje: .....	500 kr.
1. år .....	554 kr.

2. år .....	608 kr.
3. år .....	662 kr.
4. år .....	716 kr.
5. år. Ny husleje .....	770 kr.

### Beboerindflydelse og -beskyttelse

Saneringsloven er oprindelig udformet fortrinsvis til nedrivninger og til anvendelse i relativt begrænsede områder. Når anvendelsesområdet udvides, forstærkes kravet til lejer- og ejerbeskyttelse og indflydelse.

Med henblik på at beskytte en lejer og ejer mod overgreb og sikre dem en vidtgående indflydelse på byfornyelsens tempo, indhold og omfang bør der foretages ændringer i saneringsloven, som udbygger offentlighedens og berørte ejeres og lejeres adgang til indsigt og fremsættelse af ændringsforslag.

Forslaget indebærer i øvrigt, at også ejere kan opnå økonomisk støtte til boligmodernisering. Forslaget indeholder således ikke de indirekte ekspropriationsbestemmelser, som var indeholdt i lovforslag nr. 160 om byfornyelse og boligforbedring.

### Erhvervsbeskyttelse

Også efter byfornyelsen skal de moderniserede kvarterer indeholde et lokalt servicenet – herunder butikker og mindre værksteder. Forslaget indeholder således en ændring af saneringslovens formålsparagraf, hvorved erhvervsbygninger kan indgå i byfornyelsesplanen både fysisk og økonomisk.

Erhvervsdrivende, der bor til leje i byfornyelsesområderne, bliver efter forslaget sikret samme ret til genhusning og økonomisk støtte som almindelige lejerbolighusstande.

### Bemærkninger til de enkelte punkter

#### Ad 1, 2 og 3

Den foreslåede finansieringsmodel sikrer, at huslejen efter moderniseringen optrappes gradvis i takt med prisstigningerne.

For lejerne har byfornyelsesloven og normaliseringsbidraget derfor samme virkning som den rentesikring, der ydes til almenyttige boligselskaber.

Rentesikring ydes af statskassen med et beløb, der svarer til forskellen mellem markedsrenten og en basisrente på 6 pct. p.a. Der ydes fuld rentesikring i 4 år. Derefter sker en årlig aftrapning af rentesikringen ved at forhøje basisrenten med et reguleringstillæg, der udgør 75 pct. af den procentvise årlige stigning i priserne. Huslejen forhøjes med aftrapningen i rentesikringen.

Indbetalingen af normaliseringsbidraget svarer i princippet til aftrapningen af rentesikringen og giver således også anledning til en gradvis huslejestigning.

Rentesikringen medfører imidlertid, at staten akkumulerer en betydelig rentesikringsudgift i de første år. Byfornyelsesloven med tilhørende normaliseringsbidrag giver en mere jævn udgiftsprofil og et lavere udgiftsniveau, fordi statens udgift kun udgør forskellen mellem markedsrenten og byfornyelseslånets rente plus normaliseringsbidraget.

Normaliseringsbidraget beregnes på grundlag af prisudviklingen. Hvis moderniseringen af en lejlighed f. eks. har fundet sted i 1981, vil normaliseringsbidraget for 1982 blive beregnet på grundlag af reguleringspristallets stigning fra juli 1980 til juli 1981. Hvis denne stigning f. eks. er 7 pct. og lånets ydelse er 5.000 kr., bliver normaliseringsbidraget på 350 kr., svarende til en forhøjelse af den månedlige leje med 29 kr. Hvis den procentvise stigning i reguleringspristallet fra juli 1981 til juli 1982 ligeledes er 7 pct., bliver normaliseringsbidraget for 1983 på 700 kr. etc.

Når normaliseringsbidraget opskrives med hele prisstigningen, medens rentesikringen i den af boligministeren foreslåede rentesikringsordning i forslaget til lov om byfornyelse og boligforbedring kun optrappes med  $\frac{3}{4}$  af prisstigningen, skyldes det, at det beløb, der aftrappes i boligministerens forslag, er summen af det oprindelige kapitalafkast og basisrenten. Den reelle opskrivning af basisrenten er således væsentligt højere end 75 pct. af prisstigningen.

Efter saneringslånets udløb, dvs. 20 år efter moderniseringens gennemførelse, fastfryses normaliseringsbidraget. Det overvejes at lade de fastfrosne normaliseringsbidrag indgå i en særlig fond, der kan yde rentelette lån til nybyggeri, bygningsgenopretning og boligmodernisering.

Hensigten med at yde en del af byfornyelseslånet som en rente- og afdragsfri grundkapital er dels at nedsætte begyndelseshuslejen, dels at stimulere ejernes interesse i at gennemføre byfornyelse og boligmodernisering samt endelig at effektivisere styringen af byfornyelsens omfang gennem omfanget af grundkapitaltilsagn.

#### Ad 4

Den foreslåede saneringssikring indebærer, at der sker en glidende optrapning af huslejen efter moderniseringen. Sikringsudgiften deles mellem staten og kommunen i forholdet 40:60. Det be-



mærkes, at sanerings sikring også kan ydes til lejere af erhvervslokaler.

#### Ad 5 og 6

Forslaget indebærer, at en saneringsplan altid skal vedtages af kommunalbestyrelsen. I den gældende saneringslov kan vedtagelsen i henhold til § 9 ske af et godkendt saneringsselskab.

Forslaget sigter på at styrke beboerindflydelsen på byfornyelsens tempo, indhold og omfang, dels ved udtrykkeligt at fastslå kommunalbestyrelsens oplysningspligt, dels ved at udvide indsigelsesfristen fra 6 uger til 2 måneder.

#### Ad 7

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget en beslutning om sanering, skal den opfordre ejeren til at udarbejde et projekt. Kommunalbestyrelsen skal kun kunne meddele påbud til ejeren, hvis ejeren ikke indsender projektet rettidigt. Efter den gældende saneringslovs § 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.

#### Ad 8

Efter forslaget skal en beboer af en lejlighed i nærmere angivne tilfælde kunne 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.

#### Ad 9

Forslaget 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. En saneringsplan kan efter de gældende regler ikke udarbejdes for en enkelt ejendom.

#### Ad 10

Denne ændring giver ejeren adgang til at forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, hvis ejeren ikke mener at kunne gennemføre de påbudte foranstaltninger. Efter den gældende saneringslov har ejeren ikke denne mulighed.

#### Ad 11

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen kun i helt særlige tilfælde kan kondemnerne en bygning, når den har truffet beslutning om sanering. Saneringsloven og boligtilsynsloven indeholder ikke i dag en tilsvarende begrænsning. Ændringen betyder, at kondemneringen ikke kan anvendes til at billiggøre ekspropriationserstatningen, når kommunen overtager en kondemneret ejendom.

#### Ad 12

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal tilbyde lejerne i ejendommen at overtage ejendommen på andelsbasis, når den har overtaget en ejendom, der efter saneringens gennemførelse skal anvendes til beboelse. Efter den gældende saneringslov afgør kommunalbestyrelsen, om den vil beholde en overtaget ejendom eller sælge den til private i et almenyttigt boligselskab eller på andelsbasis.

#### Ad 13, 14 og 15

Forslagene sigter på at give erhvervsdrivende i byfornyelsesområderne de principielt samme rettigheder og vilkår som bolighusstande.