

Til lovforslag nr. L 41 og L 61. Tillæggsbetænkning afgivet af boligudvalget den 27. maj 1982

Tillæggsbetænkning

over

I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring II. Forslag til lov om ændring af lov om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning (Byfornyelse)

Udvalget har behandlet lovforslagene i en række møder efter 2. behandling og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren og miljøministeren, som disse har besvaret dels i samråd, dels skriftligt.

Som bilag til tillæggsbetænkningen er optrykt nogle notater fra boligministeren, et notat udarbejdet af Foreningen af Byplanlæggere samt en række af udvalgets spørgsmål og ministerens besvarelser heraf.

Udvalget har endvidere modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, ABF,
Arkitektskolen i Aarhus,
Foreningen af Byplanlæggere,
Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark,
Grundejernes Landsorganisation,
Hansen, Knud Erik, Københavns borgerrepræsentation,
Håndværksrådet og
Samarbejdsudvalget om byfornyelse/Helsingør.

Boligministeren, miljøministeren og 2 mindretal har stillet en række ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Boligministeren har under et samråd tilkendegivet, at begrebet »det lejedes værdis« i lejelovgivningen næppe vil skabe problemer i forhold til indeksbelåningen. Det må anta-

ges, at det forhold, at indeksreguleringen af afdragene alene udgør 75 pct. af stigningerne i nettoprisindekset eller timelønsindekset, i sig selv vil medvirke til, at der ikke opstår problemer. Man vil imidlertid være opmærksom på forholdet og lade det indgå i overvejelserne ved den revision af lejelovgivningen, der skal finde sted i efteråret 1982. Det er således ikke hensigten, at overgangen til indeksslån skal resultere i ændring af ejerens kapitalafkast. Indeksreguleringen af lejernes afdrag på realkreditlånene vil således resultere i tilsvarende huslejeændringer.

Efter § 43, stk. 5, er kommunalbestyrelsen berettiget til ved fogedretten at lade en lejer udsætte af lejligheden, hvis lejermålet er afsluttet i strid med bestemmelserne om, at lejligheden skal benyttes som erstatningsbolig. Boligministeren har over for udvalget oplyst, at en sådan udsættelsesforretning forudsætter, at lejeren vidste eller burde vide, at udlejer havde pligt til at stille lejligheden til rådighed som erstatningsbolig.

Boligministeren var endvidere enig i, at det bør sikres, at vedligeholdelsen ikke forsummes i perioden fra overvejelser om byfornyelse af et område påbegyndes, til byfornyelsen faktisk gennemføres, og gav tilsagn om at overveje dette problem nærmere i forbindelse med de ændringer i lejelovgivningen, der påregnes fremsat i efteråret 1982.

Bestemmelsen i § 7, stk. 1, nr. 2, hvorefter en byfornyelsesbeslutning kan indeholde afhjælpning af ulemper for beboelsesejendom-

me fra bestående bebyggelse, hvor afhjælpning ikke kan påbydes efter anden lovgivning, har været drøftet i et samråd med miljøministeren i relation til såvel miljøbeskyttelsesloven som til miljøstøtteloven.

Som hovedregel bør miljøbeskyttelseslovens bestemmelser finde anvendelse på miljømæssige forbedringer, uanset om disse forbedringer ønskes gennemført som led i en byfornyelse. Der vil dog kunne tænkes tilfælde, hvor miljølovgivningen ikke er tilstrækkelig til sikring af gennemførelse af en byfornyelse. Dette gælder navnlig såkaldte æstetiske forhold, som ikke kan afhjælpes gennem miljølovgivningen.

Arbejder, der kan ydes støtte til gennem miljøstøtteloven, bør fortrinsvis støttes efter denne lovgivning.

Boligministeren har givet tilsagn om nærmere at lade undersøge, hvorledes den offentlige støtte efter miljøstøtteloven og byfornylsesloven eventuelt bør samordnes, herunder om der bør ske en revision af byfornylseslovens regler med henblik på at sikre, at der ikke på grund af miljømæssige gener finder en i øvrigt uønsket udflytning af virksomheder sted. Boligministeren vil inden udgangen af 1982 afgive en redegørelse herom.

Boligministeren har under et samråd oplyst, at han har til hensigt til efteråret at fremsætte ændringsforslag til lov om individuel boligstøtte (boligsikringsloven), hvorefter »saneringsboligsikringen« beregnes som forskellen mellem lejen før forbedring og den til enhver tid værende aktuelle leje i det nye lejemål (den nye bolig). Hensigten hermed er at tilpasse reglerne om saneringsboligsikring til de boligudgiftsmæssige konsekvenser af den ændrede finansiering.

Boligministeren har under et samråd oplyst, at han ikke på nuværende tidspunkt gennem en tilføjelse til lovforslagets § 3 finder det hensigtsmæssigt at fastsætte krav til elinstallationernes standard i ejendomme, der omfattes af en byfornylses- eller boligforbedringsbeslutning. Ministeren har videre oplyst, at han, når arbejdet er afsluttet i det af Elektriciterådet nedsatte udvalg vedrørende spørgsmålet, vil være sindet at anvende bemyndigelsen i lovforslagets § 3, stk. 2, til at fastsætte nærmere regler. Disse regler vil blive fastsat på baggrund af resultatet af det nævnte udvalgsarbejde og vil have til hensigt at sikre, at elektriske installationer i

ejendomme, der er omfattet af en byfornylses- eller boligforbedringsbeslutning, ikke fremtidig medfører sikkerhedsmæssige risici.

Under drøftelserne i udvalget har boligministeren oplyst, at udtrykket »erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner«, må forstås bredt. Der tænkes på virksomheder, der er leverandører til private husstande i bydelen, butikker, kontorer m.v., eller som udfører håndværksopgaver. Endvidere kan medtages virksomheder, hvis forbliven i bydelen er afgørende for deres fortsatte eksistens. Om samtlige disse virksomheder efter byfornylsen kan placeres i byfornylsesområdet, vil dog afhænge af, om der inden for de planmæssige rammer er mulighed for at skaffe de fornødne lokaler.

Byfornylsesaktivitetens omfang styres af størrelsen af de dertil givne bevillinger på de årlige finanslove, jfr. det fremsatte lovforslags § 60 og bemærkningerne hertil. Som følge af, at bevillingerne indpasses i statsbudgettet for ét år ad gangen, og under hensyntagen til de forventede byggeinvesteringer er det ikke umiddelbart muligt at angive et præcist niveau for den forventede byfornylsesaktivitet.

Finansieringsreglerne omfattede i det fremsatte forslag rentesikring og grundkapital til udlejningsboliger, men indeholdt ikke tilsvarende støttemuligheder for ejerboliger og erhvervsbygninger. Disse regler er ved afstemningen ved 2. behandling afløst af mere omfattende støttemuligheder, bestående af rentebidrag og afdragsbidrag, der vil nedbringe begyndelsesboligudgiften mere end rentesikring og grundkapital og samtidig umiddelbart indebære en statsfinansiell lettelse. Støttemulighederne er endvidere udvidet til at omfatte ejerboliger og erhvervsbygninger. Med denne ændrede finansieringsform vil en betydelig udvidelse af aktiviteten være mulig inden for samme bevillingsmæssige ramme.

Boligministeren har under et samråd tilkendegivet, at udgangspunktet for kommunalbestyrelsernes overvejelser af, hvilke ejendomme der bør bevares som led i byfornyelse, bør være opførelsesomkostningerne for nyt almenyttigt boligbyggeri i de pågældende områder. På baggrund heraf og under hensyn til den ringere etagearealanvendelse, ringere isolering m.v. vil det f.eks. i de cen-

trale bydele i Københavns kommune være rimeligt at bevare ejendomme, hvor forbedringsudgiften i dagspriser udgør op til 4.500 kr. pr. m². Under hensyn til de pågældende boligens standard set i forhold til huslejen i den ældre boligmasse i øvrigt, bør dette normalt ikke medføre huslejer på over 250 til 275 kr. pr. m². Der er herved bortset fra bygninger med særlige kvaliteter, f.eks. særlig bevaringsværdige ejendomme. I det omfang en sådan husleje ikke kan forrente de foretagne investeringer samt dække den oprindelige husleje, må der ydes indeklån med afdragsbidrag efter bestemmelserne herom. Det er i øvrigt ministerens opfattelse, at en husleje af den nævnte størrelse normalt vil være resultatet af investeringer inden for den ovenfor anførte bevaringsgrænse, idet en væsentlig del af investeringerne vil gå til vedligeholdelsesarbejder, der ikke i sig selv vil medføre huslestigninger.

Herefter indstiller et *mindretal* (socialdemokratiets, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren og miljøministeren stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (det konservative folkepartis og venstres medlemmer af udvalget) udtaler følgende:

Da byfornyelsesloven var til 3. behandling i folketinget den 2. juni 1980, stemte mindretallet imod loven. Samme dag var mindretallet medunderskrivere på en begæring om, at lovforslaget først blev indstillet til stadfæstelse efter nyvalg til folketinget, jfr. grundlovens § 73, stk. 2.

Mindretallet stemte imod byfornyelsesloven, fordi beboerne i byfornyelsesområderne ikke var sikret tilstrækkelig indflydelse på byfornyelsesplanerne, erhvervsvirksomheder i byfornyelsesområderne var ikke sikret tilstrækkelig beskyttelse mod udsanering, ejerboligerne var urimeligt dårligt stillet i forhold til lejerboliger, og loven var i det hele taget ufuldstændig og ugennemarbejdet.

Når mindretallet desuden begærede stadfæstelsen af loven udsat, skyldtes det de vidtgående ekspropriationsbestemmelser, som var indeholdt i loven.

Gennem en lang række ændringsforslag har boligministeren nu i det store og hele løst

disse problemer. Mindretallet vil især fremhæve følgende forbedringer i forhold til den oprindelige byfornyelseslov:

1. Beboernes indflydelse på byfornyelsesplanernes indhold er blevet styrket, bl.a. gennem en udvidelse af offentlighedsfaserne.

2. De meget absolutte kvalitetskrav i byfornyelsesloven er blevet blødgjort, hvilket indebærer, dels at kommunernes indflydelse på byfornyelsens indhold, omfang og tempo er blevet styrket, dels at beboerne får bedre praktiske muligheder for at gennemføre trinvis boligmoderniseringer.

3. Med den ændrede byfornyelseslov indskrænkes omfanget af bygningsnedrivninger til fordel for flere bevarende moderniseringer, hvilket mindretallet foretrækker af menneskelige og beskæftigelsesmæssige grunde.

4. Ejerboligernes stilling er blevet forbedret, bl.a. gennem adgang til offentlig støtte efter principielt samme retningslinjer som lejerboliger.

5. Der er blevet bedre vilkår for småerhverv i byfornyelsesområderne, bl.a. gennem bedre genhusningsmuligheder og erhvervslejesikring.

6. Det stærkt ekspropriative krav om tilbagestykning af allerede udstykkede ejerlejligheder er blevet fjernet med ministerens ændringsforslag nr. 60.

Dertil kommer, at ekspropriationsmulighederne i det hele taget er blevet betydeligt indskrænket som følge af en udvidet sikring af ejeres og lejeres indflydelse på byfornyelsen og boligmoderniseringen.

Mindretallet har stillet ændringsforslagene nr. 34, 52, 53, 54, 56, 58, 59, 62 og 65. Sigtet med disse er at sikre et reelt frit valg mellem den foreslåede indeksfinansiering og optagelse af traditionelle realkreditlån.

Mindretallet har taget til efterretning, at et flertal i folketinget den 12. marts 1982 – imod mindretallets ønske – vedtog, at der skal kunne ydes indeklån til finansiering af byfornyelses- og boligmoderniseringsarbejder.

Som lovforslaget ser ud efter 2. behandling, er der en formel valgfrihed mellem indeksfinansiering og traditionel finansiering. Men da det statslige rentebidrag alene skal ydes til indeklån, finder mindretallet ikke denne valgfrihed reel. Mindretallet har derfor stillet forslag om, at der ydes et tilsvarende

Tillægsbet. o. lovf. vedr. byfornyelse og boligforbedring m.m.

de rentebidrag til byfornyelsesarbejder, der finansieres med traditionelle lån.

Mindretallet konstaterer, at de to års udskydelse af byfornyelseslovens stadfæstelse har haft den virkning, at loven nu har fået et bedre og mere gennearbejdet indhold til gavn for beboerne i den ældre, utidssvarende del af boligmassen.

Endelig ønsker mindretallet at understrege, at det med sin holdning til loven alene har taget stilling til den lovgivningsmæssige ramme om byfornyelsen – og ikke til byfornyelsesaktivitetens omfang, der styres ved størrelsen af de dertil givne bevillinger på de årlige finanslove.

På denne baggrund indstiller mindretallet herefter lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren og miljøministeren samt de af mindretallet stillede ændringsforslag, idet dog venstres medlemmer af mindretallet ikke kan tiltræde det af boligministeren som nr. 64 stillede ændringsforslag.

Et *trejde mindretal* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslagene til *vedtagelse* med de af midretallet samt de af boligministeren og miljøministeren stillede ændringsforslag med undtagelse af ændringsforslag nr. 60.

Lovforslaget om byfornyelse og boligforbedring vil med vedtagelse af de ovenfor nævnte ændringsforslag være en betydelig forbedring i forhold til den nuværende saneringslov og i forhold til det i 1980 vedtagne lovforslag om byfornyelse og boligforbedring.

Der vil således være væsentlig bedre muligheder for beboerindflydelse gennem de af boligministeren fremsatte ændringsforslag ved 2. og 3. behandling. Mindretallet anser dog ikke dette for tilstrækkeligt og har derfor selv stillet 3 ændringsforslag, der har til formål at forbedre beboernes indflydelse på byfornyelsen. Det første ændringsforslag bevirker således, at det påhviler kommunalbestyrelserne at medvirke til, at ejere og lejere inddrages i planlægningen og gennemførelsen af byfornyelsen. Det andet ændringsforslag giver beboerne ret til at modtage økonomisk støtte efter nærmere fastsatte regler, hvis de opretter karréforeninger. Herved sikres det, at der bliver en reel mulighed for at udnytte de muligheder, der i øvrigt er i lovforslaget for at deltage aktivt i byfornyelsens

gennemførelse. Det tredje ændringsforslag pålægger kommunalbestyrelsen løbende at informere ejere og lejere om arbejdet med planerne og deres gennemførelse.

Mindretallet finder, at det er rimeligt, at kommunalbestyrelsen overtager grunde og bygninger mod erstatning, når det forventes, at forbedringsudgifterne vil overstige bygninernes værdi, og dette foreslås da i et ændringsforslag.

Mindretallet anser det for en væsentlig forbedring, at der nu også bliver mulighed for at oprette almennyttige andelsboligforeninger i ejendomme, som er overtaget af kommunen. Herved gives mulighed for, at disse ejendomme bevares som udlejningsboliger inden for den almennyttige boligsektor, og dette anses for meget væsentligt. Mindretallet har derfor også stillet ændringsforslag, der fjerner muligheden for at oprette private andelsboligforeninger, idet oprettelsen heraf netop vil formindske antallet af udlejningsboliger.

Gennemførelsen af boligministerens ændringsforslag nr. 60 vil betyde en meget væsentlig forringelse af lovforslaget. Ved ændringsforslaget fjernes indstykningsreglen, og der gives således mulighed for støtte til udstykkede, men endnu ikke solgte ejerlejligheder. Denne støtte gives endda i form af rentefrie indekslån, der forfalder til betaling ved salg af ejerlejligheden. Mindretallet har stillet underændringsforslag for dog i det mindste at sikre en forrentning af indekslånet med 2½ pct., hvis boligministerens ændringsforslag skulle blive vedtaget. Vedtagelsen vil bevirke, at de mange tusinde ejerlejligheder, der endnu ikke er solgt, kan sælges også efter byfornyelse og boligforbedring, hvorimod indstykningsreglen ville have givet mulighed for, at en betydelig del af disse boliger kunne blive bevaret som udlejningsboliger fremover. Da der netop er meget stor mangel på udlejningsboliger, er dette vigtigt, ligesom det er urimeligt, at der gives mulighed for store fortjenester på salg af ejerlejligheder. Mindretallet må således på det allerkræftigste tage afstand fra dette ændringsforslag.

Et *fjerde mindretal* (centrum-demokraternes medlemmer af udvalget) indstiller lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren og miljøministeren stillede ændringsforslag samt de af et mindretal (det konservati-

ve folkepartis og venstres medlemmer af udvalget) stillede ændringsforslag.

Et *femte mindretal* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) finder, at boligministeren gennem de stillede ændringsforslag både til 2. og 3. behandling har bidraget til en betydelig forbedring af byfornyelsesloven.

Mindretallet finder endvidere, at en byfornyelse og boligforbedring er tiltrængt og hensigtsmæssig, men er derimod stærkt uenig i, at skatteyderne efter de foreliggende oplysninger skal bære ca. halvdelen af de samlede omkostninger ved at gennemføre byfornyelsen. En andel, der efter de givne oplysninger vil være af størrelsesordenen 20 mia kr.

På dette grundlag indstiller mindretallet derfor lovforslagene til *forkastelse*.

Ændringsforslag

til

I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring

Af et *mindretal* (Kalnæs (SF) og Pelle Voigt (SF)):

Til § 1

1) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:

»4) at ejere og lejere inddrages i planlægningen og i gennemførelsen.«

Ordet »samt« udgår i nr. 2 og indsættes efter nr. 3.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *fleral* (udvalget med undtagelse af Thorndahl (FP)):

Til § 7

2) I *stk. 5* indsættes efter »redegørelse for« ordene: »de påtænkte principper for genhusning samt oplysning om«.

Til § 9

3) I *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »byfornyelsesproblemer« til:

»byfornyelses- og andre planlægningsmæssige problemer«, og efter ordene »området frembyder,« indsættes: »oplysning om de påtænkte principper for genhusning«.

4) *Stk. 3, 2.-4. pkt.*, udgår, og i stedet indsættes som nye stykker:

»*Stk. 4.* Ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har forlangt sin afvigende mening vedrørende det udarbejdede forslag til beslutning tilført kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, kan kræve, at kommunalbestyrelsen samtidig offentliggør det pågældende medlems afvigende mening og en af ham affattet kort begrundelse herfor.

Stk. 5. Samtidig med offentliggørelsen efter *stk. 3* skal kommunalbestyrelsen udsende forslaget til de i *stk. 1* nævnte ejere og lejere. Forslaget skal være ledsaget af oplysning om reglerne for offentlig støtte til gennemførelse af beslutningen, reglerne om erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. og af en eventuel mindretalsudtalelse efter *stk. 4*. Reglen i *stk. 1, 3. pkt.*, finder tilsvarende anvendelse. Hvis en sammenslutning af lejere eller ejere, inden udløbet af den i henhold til *stk. 2* fastsatte frist, har anfægtet de af kommunalbestyrelsen opstillede retningslinjer og selv har opstillet alternative retningslinjer, skal disse medtages i kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget.«

Stk. 4-8 bliver herefter *stk. 6-10*.

5) I *stk. 4*, der bliver *stk. 6*, indsættes efter »*stk. 3*«: »og *5*«.

6) I *stk. 5, 1. pkt.*, der bliver *stk. 7, 1. pkt.*, ændres »*stk. 4*« til: »*stk. 6*«.

7) I *stk. 5, 3. pkt.*, der bliver *stk. 7, 3. pkt.*, ændres »*stk. 3* og *4*« til: »*stk. 3-6*«.

8) I *stk. 6*, der bliver *stk. 8*, ændres »*stk. 4*, eventuelt *stk. 5*,« til: »*stk. 6*, eventuelt *stk. 7*,«.

Af *mindretallet under nr. 1*:

9) Efter *stk. 6* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 7.* Beboerne kan i karreer, der undergives beslutninger i henhold til § 9, oprette karréforeninger, der har ret til økonomisk støtte, når de er oprettede i overensstemmelse med nærmere regler, der fastsættes af boligministeren. Støtten skal, hvor foreningen ønsker det, gøre det muligt for foreningen at betale teknisk bistand o.lign.

Stk. 8. Det pålægges i øvrigt kommunalbestyrelsen løbende at orientere ejere og lejere om arbejdet med planerne og deres gennemførelse.«

Stk. 7 og 8 bliver herefter stk. 9 og 10.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 2*:

10) I *stk. 7*, der bliver *stk. 9*, ændres »4« til: »6«.

11) I *stk. 8*, der bliver *stk. 10*, ændres »stk. 1-4« til: »stk. 1-6«.

Til § 10

12) I *stk. 2* ændres »§ 9, stk. 3« til: »§ 9, stk. 5«.

Til § 11

13) I *stk. 2* ændres »§ 9, stk. 3« til: »§ 9, stk. 5«.

Til § 14

Af *mindretallet under nr. 1*:

14) I *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »jfr. § 7, stk. 3, nr. 1« ordene: », samt når det forventes, at forbedringsudgifterne vil overstige bygningens værdi«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 2*:

15) I *stk. 2* indsættes efter »§§«: »11,«.

Af *mindretallet under nr. 1*:

16) I *stk. 4* udgår *2 pkt.*, og i stedet indsættes ordene:

»Andelsboligforeningen skal opfylde reglerne for almennyttige andelsboligforeninger i lov om boligbyggeri.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 2*:

17) I *stk. 5* ændres »stk. 6 og 7« til: »stk. 6, 7 og 8«.

18) *Stk. 6 og 7* udgår, og i stedet indsættes:

»*Stk. 6.* Købesummen berigtiges for så vidt angår en privat andelsboligforening ved,

at 20 pct. erlægges kontant, og for så vidt angår en almennyttig boligforening ved, at 2 pct. erlægges kontant. Endvidere berigtiges købesummen ved, at andelsboligforeningen i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån. Såfremt de af foreningen overtagne lån, eventuelt efter ydet kommunegaranti, ikke dækker henholdsvis 80 eller 98 pct. af købesummen, berigtiges resten ved et lån fra kommunen med sikkerhed i ejendommen.

Stk. 7. Ydelsen på det af kommunen efter *stk. 6* ydede lån fastsættes således, at den ikke sammenlagt med ydelserne på andre lån, overtaget i henhold til *stk. 6*, overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne beregnes i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 9, med tillæg af det kapitalafkast, der skyldes en sådan forhøjelse af lejen, der i henhold til samme lovs § 27 kunne være gennemført for tidligere forbedringer af ejendommen.

Stk. 8. Såfremt de 80, henholdsvis 98 pct., af købesummen tilvejebringes ved foreningens overtagelse af lån indestående i ejendommen og den samlede ydelse på overtagne lån, der ikke vedrører byfornyelsesarbejderne, overstiger den i henhold til *stk. 7* fastsatte ydelse på lån fra kommunen, betaler kommunen til andelsboligforeningen en årlig ydelse, der modsvarer forskellen.«

Stk. 8 bliver herefter *stk. 9*.

Af *mindretallet under nr. 1*:

Underændringsforslag
til ændringsforslag nr. 18

19) I den ved ændringsforslag nr. 18 foreslåede affattelse af *stk. 6, 1. pkt.*, udgår », for så vidt angår en privat andelsboligforening ved, at 20 pct. erlægges kontant, og for så vidt angår en almennyttig boligforening«.

20) I den ved ændringsforslag nr. 18 foreslåede affattelse af *stk. 6, 3. pkt.*, udgår »henholdsvis 80 eller«.

21) I den ved ændringsforslag nr. 18 foreslåede affattelse af *stk. 8* udgår »de 80, henholdsvis«.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

22) Efter stk. 8, der herefter bliver stk. 9, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 10. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 9 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

Til § 15

Af mindretallet under nr. 1:

23) Stk. 1 udgår.

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 1-3.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

24) I stk. 1 indsættes efter 1. pkt. som nyt 2. pkt.:

»Hvis samtlige lejere, der vil indmelde sig i foreningen, ønsker det, forestår lejerne selv dannelsen af andelsboligforeningen.«

Af mindretallet under nr. 1:

25) Stk. 2, der bliver stk. 1, affattes således:

»Efter udløbet af en i tilbuddet fastsat frist, der skal være mindst 6 uger, påhviler det kommunalbestyrelsen at forestå dannelsen af en almennyttig andelsboligforening, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og vil indmelde sig i foreningen og betale indskud.«

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

26) I stk. 2 tilføjes som nyt 2. pkt.:

»Hvis samtlige lejere, der vil indmelde sig i foreningen, ønsker det, forestår lejerne selv dannelsen af andelsboligforeningen.«

Af mindretallet under nr. 1:

27) I stk. 3, der bliver stk. 2, udgår »eller stk. 2«.

28) I stk. 4, der bliver stk. 3, udgår »eller stk. 2« og »som privat andelsboligforening eller«.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

29) I stk. 4 ændres »stk. 5-8« til: »stk. 5-10«.

Til § 16

Af mindretallet under nr. 1:

30) Paragraffen udgår.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

31) I stk. 1 og 2 indsættes efter »§ 2, stk. 3« ordene: »og 4«.

Til § 19

32) I stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 9, stk. 3« til: »§ 9, stk. 5«.

Til § 21

33) Stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»Uanset om en beboer modsætter sig en sådan forbedring, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at foranstaltninger som nævnt i § 19, stk. 5, 2. pkt., nr. 1 og 2, og eventuelt fornødne foranstaltninger til sikring af boligens senere forbedring gennemføres i forbindelse med de øvrige foranstaltninger i bygningen.«

Til § 23

Af et mindretal (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et mindretal (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

34) I stk. 1, 1. pkt., ændres »grundkapital efter reglerne i § 56« til: »afdragsbidrag eller erstatning efter reglerne i § 62«.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

35) I stk. 1, 1. pkt., ændres »grundkapital efter reglerne i § 56« til: »afdragsbidrag efter reglerne i § 62«.

36) I stk. 1, sidste punktum, ændres »den rentesikring« til: »det rentebidrag«.

Til § 24

37) »14, stk. 2-7« ændres til: »14, stk. 2-8«.

Til § 25

38) I *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »§ 9, stk. 3« til: »§ 9, stk. 5«.

Til § 33

39) I *stk. 2, 3. pkt.*, ændres »Lejerne« til: »De berørte«.

Til § 36

40) I *stk. 3* ændres »flyttegodtgørelse efter § 37« til: »godtgørelse efter §§ 37 og 45, stk. 1 og 2,«.

Til § 37

41) Efter *stk. 3* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1-3* kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«
Stk. 4 bliver herefter *stk. 5*.

Til § 40

42) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1 og 2* kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

Til § 41

43) I *stk. 1* ændres »§§ 37 og 40« til: »§§ 37, 40 og 45, stk. 1 og 2«.

Til § 45

44) Før *stk. 1* indsættes som nyt stykke:
»Lejeren af en beboelsesejendom har ved opsigelse efter § 36 ret til godtgørelse fra kommunen af flytteudgifter, når lejeaftalen ikke er tidsbestemt, eller når den opsiges til ophør inden udløbet af den aftalte lejetid.«

Stk. 1-3 bliver herefter *stk. 2-4*.

45) I *stk. 1*, der bliver *stk. 2*, udgår ordet »flytteudgifter,«.

46) Efter *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, indsættes som nyt stykke: ^f

»*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1 og 2* kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

47) *Stk. 3*, der bliver *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Udgifterne efter *stk. 1 og 2* afholdes af den hidtidige opholdskommune for den i *stk. 1* nævnte lejer og den i *stk. 2* nævnte husstand.«

Til § 46

48) Efter *stk. 5* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 6.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1-5* kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«
Stk. 6 og 7 bliver herefter *stk. 7 og 8*.

Til § 47

49) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter *stk. 1 og 2* kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

Til § 52

50) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Såfremt en foranstaltning, der er udført i henhold til en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens leje- og brugsværdi, der svarer til de godkendte udgifter ved den pågældende foranstaltning, ydes der ejeren erstatning for tabet, medmindre ejeren er berettiget til støtte i form af afdragsbidrag.«

Til § 56

51) Paragraffen affattes således:

»§ 56. Ejere af fast ejendom har ret til et særligt tilskud, såfremt kondemnerede ejendomme, der tilhører vedkommende, helt eller delvis afstås eller overtages af kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Tilskuddet opgøres som forskellen mellem erstatningen efter § 55 og det afståedes værdi opgjort efter reglerne i stk. 4-8.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt kondemneringen er foretaget på et tidspunkt, der ikke ligger længere tilbage end 2 år før

- 1) der i medfør af § 9, stk. 1, er offentliggjort en redegørelse m.v., der omfatter den pågældende ejendom,
- 2) der i medfør af § 12, stk. 3, er nedlagt forbud, eller
- 3) der i medfør af § 33, stk. 2, er orienteret om en planlagt beslutning om boligforbedring, der omfatter den pågældende ejendom.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt grov misligholdelse af bygningen har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

Stk. 4. Tilhører det afståede en andelsboligforening, ansættes værdien efter reglerne i § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, idet der ses bort fra eventuelle kondemneringer, der er foretaget inden for det tidsrum, der er nævnt i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt særlige beregningsregler i andelsboligforeningers vedtægter fastsætter en lavere værdi af det afståede, udmåles tilskuddet efter stk. 1 og stk. 4 efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, såfremt andelslejligheder i det afståede, der ikke er kondemneret, i det seneste år før afståelsen er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 4 fører til.

Stk. 6. Såfremt andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med afståelsen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

Stk. 7. Ved opgørelsen af værdien for andre ejendomme ansættes værdien af det afståede til ejendomsværdien eller det afståedes forholdsmæssige værdi af ejendomsvær-

dien ved den seneste almindelige vurdering eller omvurdering, før kondemneringen er foretaget, med fradrag af indestående på uvendige vedligeholdelseskonti, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Ejendomsværdien forhøjes med værdien af lovlige forbedringer, der er udført på det afståede efter vurderingen og forhøjes eller nedsættes med et procenttillæg eller -fradrag for den ændring af værdierne, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttilægget eller -fradraget fastsættes af kommunalbestyrelsen på grundlag af statistiske oplysninger om salgsprisen for ejendomme af den pågældende art og geografiske beliggenhed.

Stk. 8. Såfremt ejendommen inden for de sidste 10 år før afståelsen er overdraget til en pris, der efter reglerne i stk. 7 er lavere end værdien, beregnet efter samme stykke, skal tilskuddet udmåles på grundlag af den således regulerede pris.

Stk. 9. Såfremt de værdiansættelser, der beregnes i medfør af stk. 7 og 8, ikke er kontantværdier, omregnes de til kontantværdien ved benyttelse af de omregningsfaktorer, der er fastsat i medfør af § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Såfremt særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog lægge ejendommens faktiske prioriteringsforhold til grund ved opgørelsen af værdien.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder. Staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne til tilskud.

Stk. 11. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om ansøgning, beregning og udbetaling af tilskuddene.«

Af et *mindretal* (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et *mindretal* (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

Til § 57

52) I stk. 1, 3. pkt., udgår »til andre ejendomme«.

Til § 58

53) I stk. 1 indsættes efter »garanti for byggelån og senere« ordene: »realkreditlån herunder«.

Til § 59

54) I stk. 1, 1. pkt., udgår »indeksfinansiering«, og i stedet indsættes: »realkreditfinansiering«.

Stk. 2 affattes således:

»*Stk. 2.* Såfremt finansieringen af forbedringsarbejder, hvortil der ydes rentebidrag efter stk. 1, sker med indeksslån, udgør rentebidraget et beløb, der svarer til forrentning af de optagne indeksslån samt administrations- og reservefondsbidrag. Såfremt forbedringsarbejderne finansieres med fast forrentede realkreditlån, udgør rentebidraget et beløb, der beregnes af den til enhver tid værende nominelle restgæld af de optagne lån med samme procentandel, som rentebidraget til et samtidig optaget indeksslån ville udgøre. Finansieres forbedringsudgiften efter stk. 1 med andre lån eller uden låneoptagelse, ydes et rentebidrag, beregnet som om forbedringen var finansieret med fast forrentede realkreditlån. Rentebidraget efter 2. og 3. pkt. kan dog højst udgøre et beløb, beregnet på grundlag af et 12 pct.s obligationslån.«

I stk. 3, 1. pkt., ændres »indeksslån« til: »realkreditlån« og »indeksslånet« til: »realkreditlånet«.

I stk. 3 tilføjes som nyt *3. pkt.*:

»Rentebidraget efter stk. 2, 3. pkt., ydes med virkning fra en af kommunalbestyrelsen fastsat frist for forbedringsarbejdernes afslutning. Udbetalingen sker bagud til terminer svarende til de for realkreditbelåning gældende, men udbetalingen sker kontant direkte til ejendommens ejer, dog først når kommunalbestyrelsen – i København magistraten – har godkendt forbedringsarbejderne og da for den forløbne periode fra udløbet af ovennævnte frist og indtil den efter godkendelsen førstkommande termin.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet* under nr. 2:

55) I stk. 4 udgår *2. pkt.*

Til § 60

Af et *mindretal* (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V)

og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et *mindretal* (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

56) I stk. 3, 2. pkt., udgår »men således at lejeforhøjelsen reduceres svarende til rentebidraget«, og i stedet indsættes: »idet der ved bestemmelsens anvendelse tages hensyn til den til finansiering af forbedringen ydede støtte samt de særlige regler der gælder for renter og afdrag på indeksslån«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet* under nr. 2:

57) I stk. 3, 2. pkt., udgår »men således at lejeforhøjelsen reduceres svarende til rentebidraget«, og i stedet indsættes: »idet der ved bestemmelsens anvendelse tages hensyn til, at forbedringen finansieres med indeksslån og den til lånet ydede støtte«.

Af et *mindretal* (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et *mindretal* (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

58) Stk. 4, 2. pkt., udgår.

Til § 62

59) I stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »andelsboligforeninger« ordene: », hvor forbedringerne finansieres med indeksslån,«.

I stk. 3 indsættes som nyt *1. pkt.*:

»Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger, hvor forbedringerne ikke finansieres med indeksslån, ydes en erstatning svarende til de forbedringsudgifter, som kunne være finansieret med indeksslån med afdragsbidrag.«

1. pkt. bliver herefter 2. pkt.

Til § 63

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Kalnæs (SF), Pelle Voigt (SF) og Thorndahl (FP)):

60) Paragraffen affattes således:

»§ 63. Er en bygning på tidspunktet for kommunalbestyrelsens meddelelse af påbud eller af beslutning efter kap. II eller III opdelt i ejerlejligheder, ydes støtten efter reglerne for ejerboliger til de ejerlejligheder,

- a) som bebos af ejeren,
- b) som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, eller
- c) som er overdraget enkeltvis og omfattet af opsigelsesbestemmelsen i § 83, litra a, jfr. § 84, i lov om leje.

Stk. 2. Til ejerlejligheder, der ikke er omfattet af stk. 1, ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme.

Stk. 3. Ved enkeltvis salg af de i stk. 2 nævnte lejligheder bortfalder støtten, herunder eventuel garanti for lån, som kommunalbestyrelsen har ydet efter § 58, og en til de eventuelt ydede afdragsbidrag svarende andel af lånets indekserede hovedstol forfalder som pligtig ydelse i låneforholdet og refunderes kommune og stat med halvdelen til hver. Er lejligheden udlejet på salgstidspunktet, kan lejen ikke forhøjes som følge af støtstens bortfald, og deklarationen efter § 60, stk. 2, kan ikke aflyses.«

Underændringsforslag
til ændringsforslag nr. 60

Af mindretallet under nr. 1:

61) I den ved ændringsforslag nr. 60 foreslåede affattelse af § 63, *stk. 3*, tilføjes i *1. pkt.* efter »med halvdelen til hver« ordene: »med tillæg af renter og rentes rente. Rentesatsen er 2½ pct. p.a.«

Underændringsforslag
til ændringsforslag nr. 60

Af et mindretal (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et *mindretal* (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

62) I den ved ændringsforslag nr. 60 foreslåede affattelse af § 63, *stk. 3*, indsættes i *1. pkt.* efter »58, og« ordene: »en eventuelt udbetalt erstatning efter § 62, *stk. 3*, med et tillæg, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum eller«.

Af boligministeren, tiltrådt af *flertallet under nr. 2:*

Til § 65

63) Som nyt stykke tilføjes:

»*Stk. 2.* Støtte efter reglerne i §§ 57–64 kan efter boligministerens nærmere bestemmelse ydes til byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, som gennemføres med hjemmel i anden lovgivning.«

Af boligministeren, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Fogh Rasmussen (V), Henrik Toft (V) og Thorndahl (FP)):

Til § 66

64) I *stk. 1* indsættes efter »efter § 57« ordene: », bistand til beboermedvirken ved byfornyelse«.

Til § 67

Af et mindretal (Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)), tiltrådt af et *mindretal* (Stubkjær Pedersen (CD) og Kruse Rasmussen (CD)):

65) I *stk. 1, 2. pkt.*, udgår »der ønskes finansieret med indekslån med«, og i stedet indsættes: »hvortil der ønskes«.

Af boligministeren, tiltrådt af *flertallet under nr. 2:*

66) I *stk. 4, 2. pkt.*, udgår efter »det var forudsat ved bevillingen« ordene: »i det følgende finansår«.

Til § 74

67) *Stk. 4* affattes således:

»*Stk. 4.* Kondemnering efter § 73 medfører ikke adgang til erstatning. Ved påbud om nedrivning efter *stk. 1* har ejeren ret til erstatning efter § 55 og tilskud efter § 56 samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden.«

Til § 89

68) Som nyt stykke tilføjes:

»*Stk. 2.* Ministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter *stk. 1*, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.«

Til § 92

69) »1982-83« ændres til: »1984-85«.

Bemærkninger

Til nr. 1

Da et væsentligt formål med loven bør være at sikre medindflydelse, skal det i loven pålægges kommunalbestyrelsen at medvirke hertil.

Til nr. 2

Det forekommer rimeligt, at beboerne også i forbindelse med selve byfornyelsesbeslutningen får underretning om genhusningsprincipperne.

Til nr. 3

Hensigten med ændringsforslaget er at sikre, at der i forbindelse med den allerede krævede redegørelse for byfornyelsesproblemer også redegøres for andre planlægningsproblemer som institutionsforsyning, trafikforhold m.v., således at de berørte kan få en samlet oversigt over områdets fremtid. Såfremt kommunen allerede i anden forbindelse har taget stilling til og offentliggjort planen for området, kan der i redegørelsen henvises hertil, f.eks. til en eksisterende lokalplan.

Da det er af vital betydning for de beboere, der må rømme deres bolig i forbindelse med byfornyelsen, at få nærmere kendskab til, hvorledes genhusningen påtænkes tilrettelagt, foreslås det, at kommunen allerede i den første redegørelse omtaler principperne for genhusning.

Til nr. 4

Ved ændringsforslaget indføres der regler om, at et kommunalbestyrelsesmedlem på samme måde som efter kommuneplanlovens § 21, stk. 2, kan forlange sin afvigende mening om et forslag til byfornyelsesbeslutning offentliggjort.

Med henblik på at sikre, at ejere og lejere ved deres stillingtagen til det af kommunalbestyrelsen udarbejdede forslag til byfornyelsesbeslutning får det bedst mulige grundlag for at præcisere deres krav, foreslås det, at det nævnte materiale i rimeligt omfang skal offentliggøres. Med en sammenslutning af

lejere og ejere tænkes på grundejerforeninger i området, karrésammenslutninger eller lignende.

Til nr. 5-8

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 9

For at beboerindflydelsen kan blive virkeliggjort, kræves et samarbejde mellem beboere på lokalt plan gennem karréforeninger. Det vil være af meget stor betydning for disse gode funktion, at der gives økonomisk støtte til deres arbejde, og at de derved får mulighed for at få teknisk bistand.

Det er ikke tilstrækkeligt, at kommunalbestyrelsen informerer ved forelæggelse af planerne. Også løbende må beboerne have information, hvilket i mange tilfælde netop ikke er sket.

Til nr. 10-13

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 14

Hvis forbedringsudgifterne på en bygning er større end bygningens værdi før forbedring, forekommer det urimeligt, at det offentlige ikke skulle eje bygningen efter forbedring, da der i høj grad indgår offentlige midler i forbedringen. Ændringsforslaget sikrer offentlig overtagelse i disse tilfælde.

Til nr. 15 og 17

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 16, 19-21, 23, 25, 27, 28 og 30

Ændringsforslagene tilsigter, at de moderniserede ejendomme - såfremt beboerne ønsker det - alene kan overgå til almennyttige andelsboliger.

Til nr. 18

Hensigten med bestemmelserne er at tydeliggøre, at overtagelse af ejendomme på andelsbasis som led i byfornyelse, når bortses fra de boligudgiftsmæssige konsekvenser af det kontante indskud, ikke i sig selv må medføre lejestigninger. Det er defor fastsat, at de

kapitalydelse, der svarer til den oprindelige ejendomsværdi, fastsættes svarende til det kapitalafkast, der i henhold til boligreguleringsloven lovligt kunne beregnes før forbedringen.

Til nr. 22

Kommunalbestyrelsens skøn efter denne bestemmelse og en række tilsvarende bestemmelser i §§ 37, 40, 45, 46 og 47 bør være endelig. Herved lettes byfornyelsesnævnens arbejde.

Til nr. 24 og 26

Hensigten med ændringsforslagene er at muliggøre, at lejerne, såfremt de er enige, selv står for dannelsen af foreningen.

Til nr. 29, 31 og 32

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 33

Ændringsforslaget er en konsekvens af den vedtagne ændring af § 19, stk. 5, og præciserer i overensstemmelse hermed, at en beboer ikke har ret til at modsætte sig foranstaltninger til afhjælpning af kondemnabile forhold og tidssvarende varmeinstallationer.

Til nr. 34

Ændringsforslaget er en konsekvens af de foreslåede ændringer i § 62 m.fl.

Til nr. 35 og 36

Ændringsforslagene er konsekvenser af de vedtagne ændringer i §§ 59 og 62.

Til nr. 37 og 38

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 39

Ændringsforslaget er en konsekvens af de vedtagne bestemmelser om økonomisk støtte i §§ 37, 40, 45, 46, 47 og 56.

Til nr. 40

Ændringsforslaget er en konsekvens af de vedtagne ændringer i §§ 37 og 45.

Til nr. 41 og 42

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 43

Ændringsforslaget er en konsekvens af de vedtagne ændringer i §§ 37 og 45.

Til nr. 44 og 45

Det er blevet påpeget, at ændringen af den tidligere § 33 til en tilføjelse til den tidligere § 41, som ved 2. behandling den 18. maj 1982 blev til § 45, har forringet boliglejernes adgang til flyttegodtgørelse. Da denne forringelse har været utilsigtet, foreslås det, at der indsættes en bestemmelse, som svarer til den oprindelige § 33 i lovforslaget om byfornyelse, som det blev vedtaget ved 3. behandling den 4. juni 1980.

Til nr. 46-49

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

Til nr. 50

Ved ændringsforslaget tydeliggøres det, at erstatningskravet ikke er betinget af, at den pågældende foranstaltning er påbudt, at erstatningen udmåles på grundlag af de godkendte udgifter til foranstaltningens gennemførelse, og at der ikke ydes erstatning i de tilfælde, hvor ejerens tab dækkes ved, at der ydes afdragsbidrag.

Til nr. 51

Det foreslås, at reglerne om tilskud både skal gælde for andelsboligforeninger og andre ejere af fast ejendom (indehavere af ejerboliger, udlejningsejendomme og erhvervsbygninger). For disse ejere kan en kondemnering på samme måde som for andelshavere betvirke et ikke uvæsentligt formuetab.

Ud fra almindelige lighedsgrundsætninger synes det betænkeligt, at disse ejere skal være ringere stillet end andelshavere, når en kondemneret ejendom skal afstås i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Dette bliver ikke mindst åbenbart, når der er tale om indehavere af f.eks. ejerlejligheder eller andre ejerboliger af meget ringe kvalitet eller mindre udlejningsejendomme, hvor ejeren bor i

en af lejlighederne, idet denne gruppe af ejerboligindehavere ofte vil have beskedne indkomster.

Hertil kommer, at der er risiko for omgåelse, hvis tilskudsreglerne kun skal gælde for andelsboligforeninger. Ejeren af en udlejningsejendom, der forventer, at ejendommen vil blive kondemneret og omfattet af en beslutning efter lovforslaget, ville i så fald være tilskyndet til at søge ejendommen overdraget til en andelsboligforening, som herefter kan få det tilskud, som ejeren ikke selv er berettiget til.

Endvidere er det foreslået, at der ikke kan ydes tilskud, hvis grov misligholdelse af bygningen har været af væsentlig betydning for nedlæggelse af benyttelsesforbuddet.

Reglerne om tilskud til andelsboligforeninger er samtidig foreslået ændret således, at værdiansættelserne ikke skal omregnes til kontantværdier, men der alene skal fradrages en eventuel kursgevinst i tilskuddet.

Ved udmåling af tilskud til andre ejere af fast ejendom end andelsboligforeninger foreslås det, at der ved værdiansættelsen tages udgangspunkt i ejendomsværdien ved den seneste vurdering før kondemneringen. Ejendomsværdien reguleres, således at der i beløbet fradrages eventuelt indestående på uønskede vedligeholdelseskonti og tillægges værdien af lovlige forbedringer, der er udført efter den pågældende vurdering. Endvidere forhøjes eller nedsættes ejendomsværdien med et procenttillæg eller -fradrag for den ændring af værdierne, der har fundet sted siden vurderingen.

Hvis ejendommen i de sidste 10 år før afståelsen er solgt til en lavere pris end den regulerede ejendomsværdi, foreslås det, at tilskuddet i stedet udmåles på grundlag af salgsprisen.

De værdiansættelser, der ikke er kontantværdier, foreslås omregnet hertil ved benyttelse af de omregningsfaktorer, der er fastsat i medfør af § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme, og som gælder på tidspunktet for afståelsen af ejendommen. Under hensyn til, at det ofte ikke er muligt at indfri private pantebreve til kursværdien, er det dog foreslået, at kommunalbestyrelsen i sådanne tilfælde kan lægge ejendommens faktiske prioritering til grund ved udmåling af tilskuddet.

I ændringsforslaget er ikke medtaget en bestemmelse svarende til det oprindelige ændringsforslags stk. 7 om tilskud ved påbud om nedrivning af kondemnerede ejendomme. Der henvises herom til det fremsatte ændringsforslag til § 74.

Til nr. 52

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 62.

Til nr. 53

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i § 59.

Til nr. 54

Ændringsforslaget har til formål at udvide rentebidragsordningen til i modificeret form at omfatte også andre finansieringsformer end indeksslån.

Til nr. 55

Ændringsforslaget tilsigter at undgå utilsigtede konsekvenser for de øvrige andelshaveres boligudgifter.

Til nr. 56

Ændringsforslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 59.

Til nr. 57

Ændringen har til formål at præcisere, hvordan bestemmelserne i lejelovens § 58 skal anvendes, når forbedringer finansieres med indeksslån, hvortil der ydes støtte.

Til nr. 58

Ændringsforslaget er udtryk for ønsket om at tilstræbe en ligestilling i støtten til finansiering af forbedringsarbejder uanset valg af finansieringsform.

Til nr. 59

Ændringerne er dels en konsekvens af, at der åbnes alternativ mulighed for finansiering af forbedringer med såvel indeksslån som fastforrentede realkreditlån, dels udtryk for ønsket om at tilstræbe en ligestilling mellem

udlejningsjendomme og andelsboligforeninger uanset valg af finansieringsform.

Til nr. 60

Ved ændringen af bestemmelsen knyttes støtten tættere til ejerlejlighedens status på påbudstidspunktet, hvorved mulighed for kapitalisering af støtten ved salg af udlejede ejerlejligheder yderligere begrænses.

Det tydeliggøres videre, at lejligheden skal være overdraget, og at støtten kun bortfalder ved enkeltvis salg af lejlighederne, men ikke i tilfælde, hvor der sker ejerskifte for restejendommen, som i så fald stadig vil være udlejet. Ændringsforslaget går endvidere ud på at sikre, at støttens bortfald ikke får konsekvenser for lejens størrelse.

Til nr. 61

Når den offentlige støtte bortfalder og forfalder til delvis tilbagebetaling i tilfælde af salg, skønnes det tillige rimeligt at forrente dette tilbagebetalingskrav med samme rentesats, som gælder for indekslånet og i øvrigt beregnet efter det sædvanlige rentes rente princip.

Til nr. 62

Ændringsforslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 62, stk. 3, og har til formål at sikre, at erstatning til udlejede ejerlejligheder kun udbetales, hvor der er permanent tab på forbedrings gennemførelse.

Til nr. 63

Hensigten med ændringsforslaget er at skabe udtrykkelig hjemmel til, når forholdene taler derfor, at kunne yde støtte efter særlige regler til arbejder, der påbydes gennemført med hjemmel i anden lovgivning, f.eks. støtte til gårdanlæg, der gennemføres med hjemmel i byggeloven.

Til nr. 64

Planlægningen af byfornyelsen påhviler, ligesom planlægningen efter kommuneplanloven, kommunen uden adgang til refusion fra staten.

En undtagelse gælder ifølge § 57, stk. 1, 4. pkt., som vedtaget ved 2. behandling, når et

godkendt byfornylsesselskab bistår kommunen.

Også informationsvirksomheden i medfør af § 9 er en kommunal opgave. Med henblik på at gøre byfornyelsesprocessen mere smidig og i tråd med de berørtes ønsker, foreslås det at give adgang til statslig refusion med 50 pct. af særlige udgifter, kommunen måtte få ved at yde en bistand til beboergrupper m.v. Der tænkes i første række på begrænsede udgifter ved at stille lokaler til rådighed, kontorholdsudgifter og lignende, der kan gøre den ønskede beboermedvirken lettere. Det er ikke hensigten, at der skal ydes beboerne vederlag for deres arbejde, men at de kan få refunderet deres direkte udgifter. Kommunen kan eventuelt godkende, at konsulentbistand for beboerne honoreres, således at beboerne i perioden efter offentliggørelse i medfør af § 9, stk. 1, kan antage kvalificeret medhjælp med henblik på at lade udarbejde alternative planer for byfornyelsen af området.

Ifølge § 67, stk. 6, kan boligministeren fastsætte nærmere bestemmelser for beregningen og opgørelsen af refusionen og fastsætte rammer for de udgifter, der kan medtages.

Ønsker en kommune at indvinde yderligere erfaringer om beboermedvirken, er der mulighed for at anvende § 93 om byfornylsesforsøgsprojekter og få særlige tilskud dertil. Sådanne gennemførte forsøg kan eventuelt give basis for senere at udbygge bestemmelserne om beboermedvirken og støtte dertil.

Til nr. 65

Ændringsforslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 58.

Til nr. 66

Den foreslåede ændring af redaktionel.

Til nr. 67

Ændringsforslaget er en konsekvens af det under nr. 51 stillede ændringsforslag til § 56. De påbud om nedrivninger, der finder sted i medfør af byfornylseslovforslagets § 74, stk. 1, har samme konsekvenser for ejeren, som nedrivninger der finder sted som led i gennemførelsen af byfornylsesbeslutninger. Det

er derfor foreslået, at ejeren får ret til erstatning og tilskud efter de regler, der gælder ved afståelse af kondemnerede ejendomme til gennemførelse af en byfornyelsesbeslutning.

Til nr. 68

Efter § 89 kan boligministeren delegere sine beføjelser efter loven til en styrelse (boligstyrelsen) under ministeriet.

Ændringsforslaget går ud på, at ministeren på samme måde som efter saneringsloven kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet af boligstyrelsen i henhold til bemyndigelse, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

Til nr. 69

Da lovens ikrafttræden er udskudt, foreslås det, at revisionen af loven udskydes tilsvarende.

Ændringsforslag
til

II. Forslag til lov om ændring

Agnete Laustsen (KF) Ahlmann-Ohlsen (KF) Fogh Rasmussen (V) nfm.

Henrik Toft (V) Thorndahl (FP) Stubkjær Pedersen (CD) Kruse Rasmussen (CD)

Arne Bjerregaard (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd.

Arne Jensen (S) Lissa Mathiasen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) Kalnæs (SF)

Pelle Voigt (SF)

**af lov om lands- og regionplanlægning og
lov om kommuneplanlægning
(Byfornyelse)**

Af miljøministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Thorndahl (FP)):

Til § 1

Paragraffen affattes således:

»I § 7, stk. 1, i lov om lands- og regionplanlægning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 95 af 4. marts 1980 med senere ændringer, indsættes efter nr. 9 som nyt nummer:

»10) byfornyelsen i eksisterende bysamfund, herunder en rækkefølge for byfornyelsen.««

Bemærkninger

Der er tale om en redaktionel ændring foranlediget af, at folketinget den 6. maj 1982 vedtog en ændring af lov om lands- og regionplanlægning i forbindelse med en ændring af lov om miljøbeskyttelse, som udvidede § 7, stk. 1, i lands- og regionplanloven med et nr. 9. Ændringsforslaget som følge af byfornyelsesloven bliver herefter nr. 10.

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.

**Notat om gradvis gennemførelse
af boligforbedringer efter en beslutning om byfornyelse
eller boligforbedring**

1. Forholdet til normerne i § 3

På samrådet den 4. maj 1982 drøftede man spørgsmålet, om en kommunalbestyrelses beslutning om byfornyelse eller boligforbedring skal gå ud på, at beboelsesejendomme i området fuldt ud skal opfylde de normer, der er fastsat i § 3, eller om kommunalbestyrelsen i sin beslutning selv kan fastsætte boligforbedringsniveauet inden for disse normer.

Efter forslagets § 3 må en beboelsesejendom for at være tidssvarende i det væsentlige opfylde en række normer med hensyn til vedligeholdelse, isolering, moderne bekvemmeligheder, beboelseslejligheders størrelse m.v.

I byfornyelsesområder kan kommunalbestyrelsen efter forslagets § 7 træffe beslutning om byfornyelse gennem iværksættelse af bl.a. forbedring af beboelsesejendomme, der ikke opfylder normerne i § 3. I boligforbedringsområder kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om gennemførelse af boligforbedringer, således at de i § 3 nævnte normer for bygningens og boligernes standard skal søges opfyldt inden for nærmere angivne områder i kommunen.

Normerne i § 3 er en definition af, hvornår en beboelsesejendom er tidssvarende, således at der højst kan stilles krav om, at disse normer opfyldes. Når kommunalbestyrelsen træffer beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, vil normerne være udgangspunkt for overvejelserne om at søge de enkelte beboelsesejendomme gjort tidssvarende, men der er intet til hinder for, at kommunalbestyrelsens beslutning går ud på, at normerne kun skal opfyldes i et nærmere angivet omfang.

Inden for normerne efter § 3 kan kommunalbestyrelsen således fastsætte den boligstandard, der ønskes opnået i området, bl.a. under hensyn til de ressourcer, der kan af-

sættes til formålet, og de ønsker, der fremkommer fra ejere og lejere i området under offentliggørelsen af et forslag til byfornyelse eller boligforbedring. Hvis kommunalbestyrelsens beslutning går ud på en delvis gennemførelse af normerne, kan kommunalbestyrelsen senere vende tilbage til området og træffe beslutning om gennemførelse af flere krav.

2. Hvorledes gennemføres gradvise forbedringer

Efter lovforslaget findes 3 muligheder for gennemførelse af gradvise forbedringer.

For det første kan kommunalbestyrelsen i henhold til § 16, stk. 3, godkende gradvis gennemførelse af et påbud.

Herudover kan et flertal af lejerne i henhold til § 15, stk. 5, »nedlægge veto« mod visse forbedringsarbejder. Disse arbejder kan senere helt og delvis gennemføres efter bestemmelserne i lovforslagets § 29, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om boligforbedring omfattende 1 enkelt ejendom, såfremt ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere anmoder kommunalbestyrelsen herom.

For det tredje kan den enkelte lejer i henhold til bestemmelserne i lovforslagets § 17, stk. 4, kræve visse arbejder, der kun vedrører den enkelte bolig, udsat til han fraflytter eller sælger boligen. Disse arbejder vil herefter kunne gennemføres ved den pågældende lejers fraflytning. Der vil dog intet være i vejen for, at arbejderne helt eller delvist gennemføres på et tidligere tidspunkt efter de ovenfor nævnte regler i lovforslagets § 29, stk. 1.

For så vidt angår finansiering af trinvis modernisering henvises til bestemmelserne i lovforslagets § 55, der nu foreslås erstattet af § 014 i ændringsforslagene 32. I henhold til

ændringsforslaget forudsættes det at boligministeren fastsætter nærmere regler om finansiering af forbedringsarbejder, der udføres i flere etaper.

Det er hensigten at udforme finansieringsreglerne, således at arbejder, der gennemføres i senere etaper, finansieres ved en forholdsmæssig udvidelse af den oprindelige belåning og den oprindeligt udmålte støtte. Et særligt problem rejser »basisinstallatio-

ner«. Det forudsættes, at der til »basisinstallationer« ydes indekslån, således at det offentlige betaler rente og afdragsbidrag for den del af »basisinstallationerne«, der ikke anvendes umiddelbart. Efterhånden som de enkelte lejere ønsker tilslutning til »basisinstallationerne« bortfalder en forholdsmæssig andel af den løbende driftsstøtte i form af afdragsbidrag.

**Notat vedrørende vilkårene
for boligtageres indtræden i en privat andelsboligforening eller en almennyttig
boligforening efter byfornyelse**

Lovforslaget forudsætter, at den forbedrede »råde over« ejendom udlejes efter byfornyelsesarbejdernes færdiggørelse, og at lejere herefter får tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis. Købesummen er, uanset hvilken andelsform der eventuelt vælges, den samme, nemlig ejendommens værdi som udlejningsejendom.

1. Udbetaling

I en *privat andelsboligforening* skal betales 20 pct. af købesummen, genhusningsberettigede kan få lån eller delvis tilskud hertil af kommunen. Det må forventes, at kommunen ud over eventuelle tidligere beboere, der har fortrinsret til genhusning i ejendommen, vil benytte ejendommen til andre genhusningsberettigede.

I en *almennyttig andelsboligforening* skal betales 2 pct. af købesummen.

2. Boligafgift og beboerindflydelse

Boligafgiften skal i begge tilfælde dække ejendommens drift.

I en *privat andelsboligforening* kan boligafgiften efter en årrække muligt nedsættes i takt med afdrag på foreningens lån. For den enkelte boligtager vil boligafgiftens størrelse afhænge af, hvorledes de 20 pct. af købesummen er tilvejebragt.

I en *almennyttig boligforening* skal de sædvanlige regler for almennyttigt byggeri følges – afdrag på lån skal således indgå i byggefonden, der skal foretages afsættelse til dispositionsfond m.v.

I begge foreningstyper er ejendommens drift beboerstyret.

3. Individuel boligstøtte

I *private andelsboligforeninger* ydes ikke almindelig boligsikring, men boligydelse til pensionister. Boligydelserne udbetales med

halvdelen som lån og halvdelen som tilskud. I *almennyttige andelsboligforeninger* ydes boligsikring og boligydelse. Begge dele udbetales som tilskud.

Den særlige saneringsboligstøtte er noget gunstigere for lejere – herunder beboere i almennyttige andelsboligforeninger end tilskudsordningen for beboere i private andelsboligforeninger.

4. Beboernes stilling ved flytning

I den *private andelsboligforening* kan beboerne, inden for foreningens vedtægtsrammer, afhænde sin andel med bolig til en boligsøgende og sælge sin andel, således at han får dækning for forbedringer, og andelens til enhver tid værende værdi, dog maksimeret efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

I den *almennyttige andelsboligforening* har beboerne ingen indflydelse på, hvem der skal overtage boligen. Interesserede medlemmer af foreningen, der endnu ikke har bolig i foreningen, har ret til at flytte ind efter medlemsnummer, såfremt de opfylder de almindelige betingelser for overtagelse af en almennyttig bolig.

Beboeren får alene tilbagebetalt det beløb i kroner, han har betalt ved indflytning, og han har pligt til at betale for istandsættelsen af boligen. Han kan dog efter særlig aftale med foreningen i begrænset omfang få dækning for forbedringer, han selv har bekostet.

5. Et regneeksempel til belysning af huslejeudviklingen for privat andelsbolig henholdsvis almennyttig bolig.

I nedenstående regneeksempel tages udgangspunkt i en ejendom med 10 lejligheder og en kontant ejendomsvurdering på 200.000 kr. Ejendommen forudsættes moderniseret for i alt 1 mill. kr. Det forudsættes endvidere

Bilag til tillægsbet. o. lovf. vedr. byfornyelse og boligforbedring m.m.

re, at værdien inden forbedring er fuldt belånt, og at ydelserne i forbindelse hermed vil være ens for private og almennyttige andelsboliger.

Ved overtagelse på *privat andelsbasis* skal indehaverne indskyde 20 pct. af ejendommens kontantværdi på 1,2 mill. kr. (efter forbedring), d.v.s. 24.000 kr. pr. bolig. 2.400 kr. heraf tænkes indbetalt kontant, mens de resterende 21.600 kr. optages som et 20 pct. 10-årigt banklån, hvor renterne er fradragsberettigede. For at finansiere forbedringsarbejdet må yderligere optages et indeksslån på 76.000 kr. pr. bolig, hvor staten betaler renterne.

Ved overdragelse af en andel forudsættes det, at ejendommens værdi og dermed ande-

len stiger med 10 pct. årligt.

Ved udlejning som *almennyttig andelsbolig* skal der betales et kontant indskud på 2 pct. af ejendomsværdien, d.v.s. 2.400 kr. pr. bolig. For at finansiere moderniseringsarbejdet må endvidere optages et indeksslån på 97.600 kr. pr. bolig.

Ved genudlejning vil indskuddet være konstant over tiden.

Nettoudgifterne til låntagning i forbindelse med moderniseringsarbejdet for den private andelsbolig og den almennyttige andelsbolig er vist i nedenstående tabel i år 1, 5, 10 og 15.

Til sammenligning er vist hvordan en indkomst på 150.000 kr. vil udvikle sig ved årlige lønstigninger på 10 pct.

År	Privat andelsbolig				Almennyttig andelsbolig		»Lønmodtagerindkomst«
	Ydelse på indeksslån (76.000 kr.)	Nettoydelse på banklån (21.600 kr.)	I alt	Indskud	Ydelse på indeksslån (97.600 kr.)	Indskud	
1	2.010	2.992	5.002	24.000	2.581	2.400	150.000
5	5.301	3.439	8.740	38.652	6.807	2.400	241.576
10	7.664	4.723	12.387	62.249	9.842	2.400	389.061
15	11.070	0	11.070	100.253	14.216	2.400	626.587

Bilag 3

**Notat om, hvilke erhvervsvirksomheder der kan forblive
i byfornyelsesområderne**

Som led i en byfornyelsesbeslutning kan det foreskrives at erhvervsbygninger i området skal nedrives for at forbedre friarealerne. Hvorvidt sådan nedrivning bør foretages, vil blive grundigt overvejet inden der træffes beslutning om byfornyelse, jfr. herved ændringsforslag nr. 2, hvorefter en byfornyelsesbeslutning skal være ledsaget af en redegørelse for, hvilke erhvervsvirksomheder der berøres af beslutningen, og hvilke problemer det medfører. Erhvervsvirksomhederne i området vil få medindflydelse på dette spørgsmål, jfr. den foreslåede offentlighedsprocedur i ændringsforslag nr. 3.

Hvis en erhvervsvirksomhed ikke efter byfornyelsesbeslutningen skal rømme de anvendte lokaler, vil der intet være i vejen for, at virksomheden kan fortsætte sin eksistens i området. Der er således som udgangspunkt ingen begrænsninger med hensyn til, hvilke arter af erhvervsvirksomheder der kan forblive i byfornyelsesområderne.

Hvis virksomheden har karakter af en lokal servicevirksomhed, er den omfattet af den foreslåede § 015, hvorefter kommunalbestyrelsen kan fastsætte en lav leje for lokaler,

som efter kommunens skøn er egnet til anvendelse for erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner. Den foreslåede bestemmelse omfatter også lokaler til brug for nye servicevirksomheder i området.

Som anført i besvarelse af boligudvalgets spørgsmål 23 af 10. maj 1982 (L 41 - bil. 40), er der ved udtrykket servicefunktioner tænkt på de funktioner, som er nødvendige for at få et boligområde til at fungere. Ved kommunens anvendelse af den foreslåede bestemmelse om fastsættelse af lav leje vil det være væsentligt, at der tages hensyn til erhvervsvirksomheder, som er nødvendige og hensigtsmæssige i det pågældende område, d.v.s. ikke alene butikker til daglige fornødenheder, men også små værksteder, som ikke volder gene, og som det kan være praktisk at have i lokale områder. Der vil således ikke alene blive tale om rene servicevirksomheder, men også mindre fremstillingsvirksomheder efter en konkret vurdering af behovet for sådanne virksomheder i det pågældende område.

Bilag 4

Notat udarbejdet af Foreningen af Byplanlæggere

Forbedring af byområder

Byfornyelse og boligforbedring må ikke kun blive en boligforbedring, men skal i høj grad være en forbedring af byområder. Der må laves samlede friarealforbedringer, trafiksaneringer, forbedringer af service- og institutionsforsyningen o.s.v.

Til belysning af, hvad der menes med byforbedringer beskrives forbedring af friarealer, som denne kunne være i et tæt brokvarter.

En bydel skal for at have tilfredsstillende friarealer, der dækker alle beboere og brugeres behov for bymæssige opholdsarealer, have 3 kategorier af friarealer:

1. Bolignære opholdsarealer inden for bebyggelsen, bl.a. nærlegepladser, siddepladser, græsarealer og beplantninger i de enkelte karreers gårdrum o.lign.
2. Kvartermæssige opholdsarealer beliggende inden for ca. 400 m fra de boliger, de skal betjene, bl.a. kvarterparker med siddeanlæg og græsplæner til solbadning, kvarterlegepladser, byggelegepladser og boldbaner.

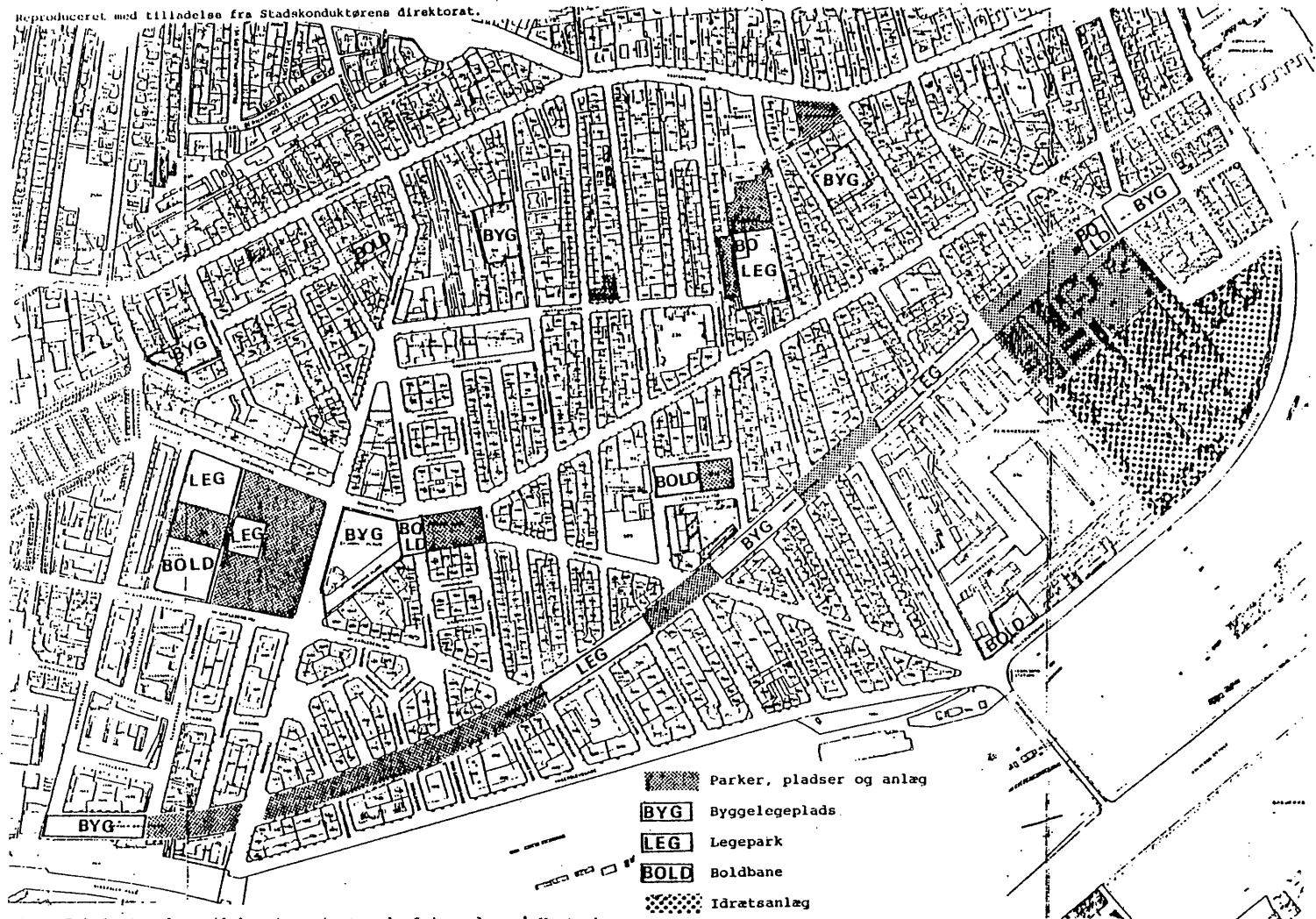
3. Bydelsfunktioner beliggende inden for 1-1½ km fra de boliger, de skal betjene, bl.a. bydelsparker på mindst 50 ha og idrætsanlæg.

De enkelte arealer skal have en vis minimumsstørrelse i forhold til antallet af beboere og brugere i oplandet for at der er »plads« til alle, der har lyst til at anvende arealet.

De enkelte friarealer bør i videst muligt omfang være forbundet med grønne strøg eller stiforbindelser for at øge de enkelte arealers værdi.

Et eksempel fra rapporten »Forbedring af friarealer?« af Linda Christensen viser, hvordan det er muligt på Vesterbro at skabe rimelige kvartermæssige opholdsarealer ved at udnytte eksisterende park- og pladsanlæg, mere eller mindre overflødige gadearealer samt ekstensivt udnyttede erhvervsarealer, hvis der samtidigt sker en udtynding i bebyggelsen. Bydelsfunktionerne kan delvis dækkes ved en forbedring af Søerne som bydelspark samt etablering af idrætsanlæg på dele af den Grå Kødby.

Reproduceret med tilladelse fra Stadskonduktørens direktorat.



Figur 7.1.8 Forslag til kvarterorienterede friarealer på Vesterbro.

Reproduceret med tilladelse fra Stadskonduktørens direktorat.



Figur 7.1.1 3 nuværende bydelsparkeres opland og 2 mulige fremtidiges.

**Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren
og dennes svar herpå**

Spørgsmål 17:

»Ad ny § 9.

Kan udvalget – i skematisk form – få en oversigt over, hvorledes en byfornyelsesbeslutning forløber med angivelse af hensigtsmæssig tidsmæssig placering af lokalplanforslag m.v.?«

Svar:

Der henvises til vedlagte oversigt. Det er herved forudsat, at kravet om, at det fornødne plangrundlag skal være tilvejebragt, jfr.

lovforslagets § 6, må anses for opfyldt, såfremt endelig vedtagelse af en lokalplan finder sted senest samtidig med, at kommunalbestyrelsen træffer den endelige byfornyelsesbeslutning. Det bemærkes yderligere, at det er fundet hensigtsmæssigt at lade offentliggørelse af lokalplanforslag følge offentliggørelse af byfornyelsesbeslutning, da udformning af lokalplanforslaget må være påvirket af den offentlige debat, der har fundet sted på baggrund af redegørelse om områdets problemer i henhold til »den nye § 9, stk. 1«.

Oversigt over mulig procedure for offentliggørelse af byfornyelsesbeslutning og lokalplan

	Byfornyelsesbeslutning	Lokalplan
Kommunalbest. behandling 1. fase	Vedtage redegørelse Offentliggørelse af redegørelse, jfr. § 9, stk. 1	– –
Kommunalbest. behandling 2. fase	Vedtage forslag Offentliggørelse af forslag, jfr. § 7 og § 9, stk. 3	Vedtage forslag Offentliggørelse af forslag, jfr. kommuneplanlovens § 21
Kommunalbest. behandling Evt. 3. fase	Evt. endelig vedtagelse, jfr. § 9, stk. 6 Evt. ny offentliggørelse af forslag til beslutning eller dele heraf, jfr. § 9, stk. 5	Evt. endelig vedtagelse, jfr. kommuneplanlovens § 27 Evt. ny offentliggørelse af forslag eller dele heraf, jfr. kommuneplanlovens § 27
Evt. kom.best. behandling	Endelig vedtagelse	Endelig vedtagelse

Spørgsmål 21:

»Ad § 015.

Hvorfor er der anvendt en model med afdragsbidrag i stedet for kontant indskud af grundkapital?

Der ønskes en redegørelse for de i bemærkningerne til paragraffen nævnte kapitaliseringsproblemer.«

Svar:

Afdragsbidrag ydes til den del af investeringerne i udlejningsejendomme, der betragtes som »tabsgivende«. Størrelsen af »tabet« fastsættes ved at sammenholde ejendommens værdi før byfornyelsen med ejendommens værdi efter byfornyelsen. I det omfang værdistigningen ikke svarer til de afholdte investeringer, opstår et »tab«. Værdiansættelsen efter sanering vil være påvirket af de regler

om lejefastsættelse, der er fastsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I det omfang disse regler senere måtte blive ændret med den konsekvens, at det bliver muligt at gennemføre lejeforhøjelser, medfører dette en værdistigning på ejendommen, der ikke har kunnet lægges til grund ved beregningen af »tabet«. Uden en adgang til at lade afdragsbidraget bortfalde, ville det ved en sådan eventuel fremtidig almindelig stigning i huslejen være muligt at kapitalisere den ydede offentlige støtte.

Baggrunden for, at der er valgt en model med afdragsbidrag frem for kontant indskud af grundkapital, der evt. senere kunne forlanges tilbagebetalt, er først og fremmest, at ordningen med afdragsbidrag forekommer mere smidig. Afdragsbidraget vil svare til de til enhver tid gældende afdrag på de optagne indekslån. Dette afdrag stiger nominelt, formentlig nogenlunde svarende til den fremtidige værdi af de »tabsgivende« investeringer. Bortfald af afdragsbidrag vil således i princippet svare til, at kapitallydelserne vokser svarende til den på tidspunktet for afdragsbidragets bortfald realiserede værdiforøgelse af ejendommen, der kan henføres til den skete investering som led i byfornyelsen.

Valgtes i stedet den i lovforslaget beskrevne model, hvorefter der ydes grundkapitaltilskud, der kan forlanges tilbagebetalt, ville der bl.a. opstå problemer ved fastsættelse af tilbagebetalingsbetingelser. Det kan yderligere anføres, at bortfald af afdragsbidraget ikke kræver selvstændige beregninger på bortfaldstidspunktet, hvorimod en tilbagebetaling af en fremtidig værdi af grundkapitalen måtte kræve beregningsarbejde i hvert enkelt tilfælde. Endelig skal det nævnes, at anvendelsen af afdragsbidrag frem for grundkapital indebærer en finansiell lettelse for stat og kommuner.

Spørgsmål 27

»Tillades der varierende kvalitetskrav af boligforbedringerne fra lejlighed til lejlighed, jfr. § 3?«

Svar:

Der henvises til notat af 10. maj 1982 om gradvis gennemførelse af boligforbedringer efter en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Det er heri anført, at kommu-

nalbestyrelsen selv kan fastlægge den boligstandard, der ønskes opnået i et område inden for de normer, der er fastsat i § 3.

Under offentliggørelsen af et forslag til byfornyelse eller boligforbedring vil der ofte blive fremsat ændringsforslag til den boligstandard, der er foreslået i beslutningen. Det er overladt til kommunalbestyrelsen, om den vil følge sådanne ændringsforslag med det resultat, at beslutningen om boligforbedring bliver forskellig for de enkelte bygninger og lejligheder i området.

Når beslutningen skal gennemføres, kan der som følge af vetoreglerne i § 15 og en beboers adgang til at kræve forbedringer udsat, jfr. § 17, blive tale om en varierende boligkvalitet i de enkelte lejligheder.

Spørgsmål 28:

»Hvilken vurdering foretages af rentabiliteten i genopretnings- og bygningsforbedringsarbejder?«

Svar:

Investeringer i byfornyelses- og boligforbedringsarbejder betragtes som rentable, såfremt de medfører en tilsvarende forøgelse af ejendommens leje- og brugsværdi.

For så vidt angår ejerboliger og ejendomme, der ikke indeholder beboelse, er det i lovforslagets § 19, stk. 4, fastsat, at kommunalbestyrelsen i almindelighed kun kan meddele påbud i medfør af reglerne i kap. II og III, 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. Overvejelser om rentabiliteten i en given investering må derfor for ejerboliger tage udgangspunkt i, i hvilket omfang investeringen må antages at påvirke ejendommens værdi. Dette vil bl.a. afhænge af den pågældende bygnings karakter, geografiske beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og andet. På baggrund heraf kan der ikke siges noget generelt om, hvilke investeringer der vil være rentable.

For udlejningsejendomme og andelsboliger gælder en tilsvarende begrænsning ikke. I disse tilfælde er det alene en betingelse for, at der påbydes arbejder, der ikke medfører en tilsvarende stigning i leje- og brugsværdien, at der ydes afdragsbidrag. Det må dog

forudsættes, at påbud om arbejder, der ikke er »rentable«, kun undtagelsesvis vil finde sted, når bortses fra genopretning af mangelfuld vedligeholdelse m.v. For udlejningslejligheder og andelsboliger bør kommunalbestyrelsen i øvrigt foretage en vurdering af den relative kvalitet og leje efter byfornyelsen i forhold til nyt almennyttigt boligbyggeri. Såfremt en sådan bedømmelse fører til, at investeringen må betragtes som samfundsøkonomisk rentabel, bør investeringen gennemføres, uanset om den på baggrund af gældende lejelovgivning m.v. medfører tab.

Spørgsmål 29:

»Kan en kommunalbestyrelse suverænt fastlægge tidsfølge og periode for byfornyelses- og boligmoderniseringsarbejdernes gennemførelse, og er der adgang til at ændre en allerede besluttet tidsfølgeplan?«

Svar:

Om proceduren og de formelle muligheder m.v. for ændring af en i en regionplan eller kommuneplan fastlagt rækkefølge for byfornyelse henvises til skrivelse af 10. maj 1982 fra miljøministeriets departement, bilagt et notat herom fra planstyrelsen af 6. maj 1982.

Om koordineringen mellem planlægningslovgivningen og forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring henvises til lovforslagets § 6, hvor det bestemmes, at bestemmelserne i kap. II og III kan anvendes, når der foreligger det fornødne plangrundlag i henhold til lov om kommuneplanlægning.

Når denne forudsætning er opfyldt kan

kommunalbestyrelsen suverænt fastsætte, for hvilke tidssvarende områder den først vil sætte ind med byfornyelse. En beslutning om forbedring af tidssvarende boliger efter kap. II kan i almindelighed ikke tages af kommunalbestyrelsen, såfremt der i kommunen findes områder med behov for byfornyelse, jfr. forslaget § 8.

Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutninger om byfornyelse og boligforbedring inden for de økonomiske rammer, der er stillet til rådighed efter § 60, og kan kun lade beslutningen træde i kraft, når den samtidig kan meddele tilsagn om offentlig støtte til arbejdernes gennemførelse efter reglerne i kap. VII.

Kommunalbestyrelsens angivelse af en tidsfølge for gennemførelsen af arbejderne inden for den enkelte byfornyelsesbeslutning kan ændres i forbindelse med beboerindsigelser imod arbejderne. F.eks. vil en kommunalbestyrelse kunne anvende sin rammer for tilsagn om ydelse af offentlig støtte til de arbejder, hvor der er vilje hos ejeren og lejere til gennemførelse, og udsætte påbudsarbejder. Det kan også være rimeligt at udsætte visse arbejder, der skal udføres af kommunalbestyrelsen f.eks. nedrivninger af hensyn til genhusningsmuligheder eller af hensyn til erhvervsvirksomheders flytning.

Større ændringer i den besluttede tidsfølge, evt. en opgivelse af at gennemføre en byfornyelsesbeslutning, kan dog være af så væsentlig betydning for de, der lever i området, at en ny offentlighedsprocedure må foretages.

MILJØMINISTERIET

Den 10. maj 1982

Efter aftale følger vedlagt til brug for folketingets boligudvalg et af planstyrelsen udarbejdet notat om proceduren og de formelle muligheder m.v. for ændring af en i en regionplan eller kommuneplan fastlagt rækkefølge for byfornyelse.

Idet miljøministeriet, departementet henviser til det i planstyrelsens notat anførte, skal departementet med hensyn til spørgsmålet om ændring af rækkefølgen for byfornyelse, der er fastsat som retningslinjer i en *regionplan*, oplyse, at dette sker ved tilvejebringelse af et tillæg til regionplanen. Der er hjemmel for miljøministeren til at fastsætte, at tillæg skal kunne tilvejebringes ved så smidig og kort en procedure som muligt.

Hvis de rækkefølgebestemmelser, som

kommuneplanerne skal ledsages af, er optaget i selve kommuneplanen, hvad der ofte vil være naturligt, må ændringer i disse bestemmelser ske efter den almindelige procedure for ændringer i kommuneplanen.

Hvis rækkefølgebestemmelserne ikke er optaget i selve kommuneplanen, vil de uden videre kunne ændres af kommunalbestyrelsen.

Det bemærkes endvidere, at forslag til et tillæg til en regionplan og en ændring af en kommuneplan – som anført af planstyrelsen – i et vist omfang kan tilvejebringes samtidig, således at det ikke er nødvendigt at afvente en godkendelse af ændringen af regionplanen, før ændringen af kommuneplanen kan påbegyndes.

P. m. v.

E. B.

Kirsten Mortensen

**Notat om proceduren ved
ændring af rækkefølgebestemmelser om byfornyelse
i region- og kommuneplaner**

1. Boligministeren er i et samråd i folketingets boligudvalg blevet spurgt om, hvilke procedureregler der gælder for ændring af rækkefølgebestemmelser om byfornyelse i region- og kommuneplaner.

2. Bestemmelser om rækkefølgen for byfornyelse, der er fastsat som retningslinjer i en *regionplan*, kan ændres ved et tillæg til regionplanen. Om proceduren ved gennemførelsen af tillæg til en regionplan indeholder lands- og regionplanloven i § 17, stk. 2, følgende bestemmelse:

»§§ 7-15 finder tilsvarende anvendelse på tillæg til en regionplan, idet miljøministeren dog kan fritage helt eller delvis for overholdelse af bestemmelserne i §§ 10-13.«

Med hjemmel i denne bestemmelse er der for de første regionplantillæg, der skal udarbejdes, fastsat følgende *forkortede procedure*:

Under forhandling med kommunerne, de berørte statslige myndigheder og koncessionerede og tilsvarende virksomheder udarbejder amtsrådet et forslag til regionplantillæg.

Forslaget med tilhørende redegørelse sendes til kommunerne og berørte koncessionerede og tilsvarende virksomheder med oplysning om, at eventuelle indsigelser eller bemærkninger kan sendes til amtsrådet inden 4 måneder.

Samtidig med denne høring tager amtsrådet initiativ til en offentlig debat om forslaget, som ligeledes sendes til miljøministeriet, planstyrelsen.

Når hørings- og offentlighedsperioden er afsluttet, sender amtsrådet de modtagne indsigelser og bemærkninger og en vurdering heraf til miljøministeriet, planstyrelsen, og meddeler hvilke ændringer amtsrådet eventuelt ønsker foretaget på denne baggrund.

Herefter tager miljøministeriet forslaget op til behandling med henblik på godkendelse.

3. I forslaget til lov om ændring af lov om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning er det foreslået, at *kommuneplanerne* skal ledsages af en plan for rækkefølgen for byfornyelsen. Det er således ikke efter den foreslåede bestemmelse nødvendigt, at der angives en rækkefølge i kommuneplanens hovedstruktur- og rammedel. Men det vil i mange tilfælde være naturligt, at rækkefølgeangivelser indgår i selve kommuneplanen. Er det tilfældet, må ændringer følge de almindelige regler for ændringer af en kommuneplan.

Forslag til ændring af en kommuneplan er undergivet de i kommuneplanlovens § 14, stk. 3, 2. pkt., angivne tilvejebringelsesregler, d.v.s., at det af kommunalbestyrelsen vedtagne ændringsforslag skal være offentligt fremlagt mindst 4 måneder, inden kommunalbestyrelsen kan vedtage det endeligt ved en fornyet behandling.

Ved mere omfattende ændringer i kommuneplanen, jfr. lovens § 14, stk. 1, 2. pkt., gælder de samme regler som ved tilvejebringelse af en ny kommuneplan. Det vil sige, at inden der udarbejdes et egentligt forslag, skal kommunalbestyrelsen udarbejde og offentliggøre en § 6-redegørelse og forestå en oplysningsvirksomhed med det formål at fremkalde en offentlig debat om de påtænkte ændringer.

Om der er tale om »mere omfattende« ændringer i en kommuneplan afgøres af kommunalbestyrelsen. Spørgsmålet kan påklages til planstyrelsen i henhold til lovens § 48. Vejledende bemærkes, at en ændring, der ikke alene berører rammedelen, men også

griber afgørende ind i hovedstrukturen, i almindelighed vil være mere omfattende.

4. Forslag til et tillæg til en regionplan og en ændring af en kommuneplan kan efter omstændighederne i et vist omfang tilvejebringes samtidig, det vil sige, at det ikke er nødvendigt at afvente en godkendelse af ændringen af regionplanen, før ændringen af kommuneplanen kan påbegyndes.

Spørgsmål 33:

»Ad nr. 10, § 33. I hvilket omfang giver bestemmelserne mulighed for dækning af reetableringsomkostninger?«

Svar:

Sigtet med bestemmelserne i § 33 er at tilstræbe ligestilling mellem uopsigelige lejemål og opsigelige lejemål, idet den sidstnævnte gruppe trods det manglende erstatningsgrundlag ved disse bestemmelser vil kunne tilgodeses gennem godtgørelser.

Bestemmelserne giver i medfør af stk. 2, nr. 2, »flytteudgifter« mulighed for at yde støtte (fuld støtte) til reetablering af bestående inventar dog kun i det omfang der er tale om flytning og herunder genmontering men ikke udvidelse og nymontering i forbindelse med reetableringen.

Spørgsmål 35:

»Vil ministeren sikre, at begrebet »det lejedes værdi« ikke hindrer lejestigninger, som fremkommer ved stigningen i indekset?«

Svar:

Det fremgår af ændringsforslag § 011, stk. 2, at ordinære stigninger i afdraget på indeksslånet betinger lejeforhøjelse. Imidlertid kan lejen, ifølge lejelovens almindelige bestemmelser, ikke overstige det lejedes værdi. Denne værdi må antages at være stigende, formentlig i en stærkere takt end forhøjelserne på indeksslånet. Det skønnes derfor ikke nødvendigt at fremsætte yderligere ændringsforslag herom.

Spørgsmål 39:

»Ad forslag 3, ny § 9. Afgørende for, at den ny § 9 kommer til at fungere, er kvaliteten af de forskellige elementer i redegørelsen, især

- a) beskrivelsen af de byfornyelsesproblemer, som området frembyder,
- b) udkastet til retningslinjer, der kan danne grundlag for beslutning efter § 7.

Vil ministeren medvirke til at sikre, at der (som eksempel) i dette udkast redegøres for foreløbige planer for nedrivning (eller principper for nedrivning), for planer om lejlighedssammenlægninger (eller principper herfor)?«

Svar:

Ja, i beskrivelsen af områdets byfornyelsesproblemer og udkastet til retningslinjer for byfornyelsen, bør bl.a. indgå nedrivningskriterier og retningslinjer for sammenlægningen af lejligheder. Hensigten med den i stk. 1 foreslåede nye bestemmelse om tidlig orientering af offentligheden og af de berørte ejere og lejere er netop, at materialet kan give anledning til en meningsudveksling, hvis resultater kan indgå i kommunalbestyrelsens beslutning efter § 7, stk. 1. Byfornyelsesbeslutningen kan derefter tages i lyset af de indkomne indsigelser og bemærkninger.

Spørgsmål 43:

Der ønskes en opstilling over offentlige tilskud og huslejudviklingen i to ens lejligheder efter den nuværende saneringslov samt efter den foreslåede indeksfinansiering.

Forudsætninger:

Forbedringer på 4.500 kr./m²

Forbedringer på 3.000 kr./m²

Løn 10 pct. – pris 10 pct.

Løn 11 pct. – pris 12 pct.

Løn 12 pct. – pris 11 pct.

Løn 12 pct. – pris 12 pct.

Ejendommen forudsættes alm. belånt.

Lejlighedsstørrelse henholdsvis 100 m² og 75 m².

Svar:

Ved beregningerne er belyst huslejestigningen som følge af forbedringsindsatsen (men ikke den samlede husleje). Det er forudsat, at der kan ses bort fra et eventuelt saneringstab. Til belysning af udviklingen i huslejen og offentlige tilskud er der for den nuværende saneringslov gennemført beregninger, der termin for termin viser ydelse, rentesikring og

nettohusleje for de i alt 16 alternativer, der ønskes belyst.

Ydelsen er beregnet som annuitetsydelsen i et 20-årigt lån med to terminer og en effektiv helårsrente på 20 pct.

Rentesikringen er beregnet under forudsætning af at basisrenten efter ottende termin, vokser med $\frac{3}{4}$ af den laveste af de givne pris/lønstigningstakter. D.v.s. aftrapningen tager ikke hensyn til det i saneringsloven nævnte »kapitalafkast før forbedring«, hvilket indebærer, at de i tabellerne viste rentesikringsbeløb fra og med 9. termin overvurderer rentesikringen og undervurderer nettohuslejen en smule. På grund af de relativt store forbedringsudgifter må det dog antages, at kapitalafkastet før forbedring har været af beskeden størrelse, og dermed har ringe indflydelse på aftrapningen i disse eksempler.

De viste tal for nettohuslejen er beregnet som differencen mellem terminens ydelse og rentesikring, d.v.s. tallene repræsenterer den huslejeforøgelse, som skyldes forbedringsindsatsen. Det fremgår, at der i alle tilfælde er tale om en optrapning af nettohuslejen fra den 9. termin og frem til rentesikringens ophør.

Som indgang til den nuværende saneringslovs tabeller kan det oplyses, at tabellerne 1-4 viser tidsserier for den store forbedring i den store lejlighed, de følgende 4 tabeller 5-8 viser den mindre forbedring af den store lejlighed. Herefter følger 4 tabeller (9-12) som viser den mindre forbedring i den mindre

lejlighed og endelig viser tabel 13-16 den store forbedring i den mindre lejlighed. Iøvrigt henvises til tabeloversigten nedenfor.

For den foreslåede indeksfinansiering er der på tilsvarende vis udarbejdet 16 tabeller, som viser henholdsvis ydelse, statsstøtte og husleje.

Ydelsen er beregnet som summen af rentebidrag i et almenyttigt indeksslån til kurs 100 ved det givne pris/lønstigningsalternativ.

Statsstøtten er opgjort som rentebidraget til det pågældende indeksslån. Endelig er huslejen beregnet som forskellen mellem ydelsen og rentebidraget.

Tabellerne 17-20 viser tidsserier for den store forbedringsudgift i den store lejlighed, tabellerne 21-24 viser den mindre forbedringsudgift af den store lejlighed. Tabellerne 25-28 viser tidsserierne for den mindre forbedring af den mindre lejlighed, og endelig viser tabellerne 29-32 tidsserierne for den store forbedring af den lille lejlighed.

Sammenholdes rentesikringsbeløbene med statsstøtten til rentebidrag under i øvrigt ens forudsætninger fremgår det, at rentesikringen ydes i en kortere periode, men med beløb, der i begyndelsen er langt større.

For de af finansieringsydelse og statsstøtten afledte huslejetal medfører ydelse af indeksslån mindre huslejeforøgelser i de første terminer, men allerede omkring 4. termin overstiger huslejen efter den skitserede indeksfinansiering nettohuslejen ved rentesikringsordningen.

		Lejlighedsstørrelse m ²	Forbedringsudgift Kr./m ²	Prisstigning Pct. p.a.	Lønstigning Pct. p.a.
<i>1. Annuitetslån med rentesikring</i>					
Tabel	1 ...	100	4.500	10	10
	2 ...	100	4.500	12	11
	3 ...	100	4.500	11	12
	4 ...	100	4.500	12	12
Tabel	5 ...	100	3.000	10	10
	6 ...	100	3.000	12	11
	7 ...	100	3.000	11	12
	8 ...	100	3.000	12	12
Tabel	9 ...	75	3.000	10	10
	10 ...	75	3.000	12	11
	11 ...	75	3.000	11	12
	12 ...	75	3.000	12	12
Tabel	13 ...	75	4.500	10	10

14 ...	75	4.500	12	11
15 ...	75	4.500	11	12
16 ...	75			

2. Indeksår med rentebidrag

Tabel	17 ...	100	4.500	10	10
	18 ...	100	4.500	12	11
	19 ...	100	4.500	11	12
	20 ...	100	4.500	12	12
Tabel	21 ...	100	3.000	10	10
	22 ...	100	3.000	12	11
	23 ...	100	3.000	11	12
	24 ...	100	3.000	12	12
Tabel	25 ...	75	3.000	10	10
	26 ...	75	3.000	12	11
	27 ...	75	3.000	11	12
	28 ...	75	3.000	12	12
Tabel	29 ...	75	4.500	10	10
	30 ...	75	4.500	12	11
	31 ...	75	4.500	11	12
	32 ...	75	4.500	12	12

Spørgsmål 49:

»Ad ændringsforslag nr. 7.

Kan den således dannede selvstændige almennyttige andelsboligforening »fusioneres« med et selskab (f.eks. KAB) eller en større andelsboligforening (f.eks. AAB)?«

Svar:

Såfremt andelsboligforeningen i overensstemmelse med vedtægterne og med det fornødne flertal træffer beslutning om, at sammenslutning ønskes, og dette kan tiltrædes af de kompetente forsamlinger i det selskab eller den forening, hvormed fusionering ønskes, og der kan opnås enighed om vilkårene, er der intet til hinder for, at sammenslutning kan foretages.

Der vil derimod ikke være mulighed for, at en kommune betinger sit tilbud til beboerne om at overtage ejendommen på andelsbasis af, at den herefter dannede andelsboligforening lader sig »fusionere« med et bolig-selskab eller en større godkendt almennyttig andelsboligforening. Der er herved bortset fra ganske specielle situationer, hvor f.eks. flere ejendomme, der er sammenbyggede eller sammendrevne, men beliggende på forskellige matrikelnumre, samtidig søges omdannet til andelsboligforeninger, og hvor det

kan forekomme hensigtsmæssigt, at der for denne flerhed af ejendomme dannes én andelsboligforening.

Spørgsmål 56:

»Hvilken sikkerhed har beboerne for, at 11-punkts programmet ikke udvikler sig til et minimumsprogram på samme måde, som 10-punkts programmet har udviklet sig til et minimumsprogram i Københavns kommune?«

Svar:

For så vidt angår ejendomme, hvor forbedringerne skal gennemføres ved påbud, henvises til bestemmelserne i lovforslagets § 19, stk. 5, og § 21, stk. 4.

I henhold til § 19, stk. 5, kan et flertal af lejerne modsætte sig foranstaltninger gennemført, der ikke vedrører etablering af en tidssvarende varmforsyning, afhjælpning af kondemnabile forhold, er af almen betydning for områdets forbedring eller for bygningens forbedring eller er af betydning for sikring af bygningens senere forbedring. Efter § 21, stk. 4, kan den enkelte beboer forlange iværksættelse af de tilsvarende arbejder udsat til han fraflytter eller sælger boligen.

Det vil herefter normalt ikke være muligt for kommunalbestyrelsen for så vidt angår ejendomme, hvor arbejderne skal gennemføres ved påbud, at sikre gennemførelse af alle de i § 3 nævnte normer, såfremt beboerne modsætter sig.

For så vidt angår ejendomme, der skal rådes over, gælder de tilsvarende bestemmelser ikke umiddelbart. Man vil dog anvende bemyndigelsesbestemmelserne i § 31 og § 35 til under hensyn til de forhold, der har gjort det nødvendigt at råde over ejendommene, at søge at sikre beboerne en retsstilling, der så vidt muligt svarer til det ovenfor anførte.

På baggrund heraf synes der ikke at være grundlag for at antage, at de i § 3 nævnte normer, medmindre beboerne er indforstået, vil kunne antage karakter af et minimumsprogram for byfornyelsen.

Spørgsmål 61:

»Hvorledes tænker man sig at skaffe tilstrækkeligt udbud af erhvervslokaler uden ekspropriation?«

Svar:

Af redegørelsen »Erhvervsvirksomheder i byfornyelsesområder« fremgår, at der via den fysiske planlægning bør sikres et tilstrækkeligt udbud af erhvervslokaler, og eksempler og beregninger foretaget af to arkitekter til brug for redegørelsen har vist, at det er muligt i allerede eksisterende erhvervsbebyggelse og -områder at opretholde et tilstrækkeligt udbud af lokaler, samtidig med at der sker den ved byfornyelsen forudsatte udtynding af bebyggelse og forbedring af boligforholdene ved fjernelse af miljømæssigt belastende og genevoldende erhverv.

Kommunalbestyrelsen forudsættes i lokalplaner at fastsætte bestemmelser om de enkelte bygningers anvendelse med henblik på bibeholdelse og fremskaffelse af egnede erhvervslokaler. Ved den foreslåede ændring af byfornyelseslovsforslagets § 7, stk. 2, er det sikret, at kommunalbestyrelsen i en byfornyelsesbeslutning kan kræve sådanne lokalplanbestemmelser opfyldt.

I det omfang bestemmelserne ikke skønnes at kunne opfyldes uden kommunens overtagelse af ejendommene, bygningerne eller lokalerne, kan kommunalbestyrelsen i byfornyelsesbeslutningen angive, at det vil være nød-

vendigt at råde over disse, jfr. § 7, stk. 3, nr. 1, og herefter foretage ekspropriation i medfør af § 14, stk. 1.

Spørgsmål 64:

»Der ønskes opstillet et taleksempl, som viser finansieringen af trinvis modernisering, når der anvendes grundkapital henholdsvis afdragsbidrag, jfr. bilag 48, notat nr. 2, side 3.«

Svar:

Som eksempel på finansieringen af trinvis modernisering kan tages en 5-etages ejendom med 10 lejligheder, hvor der foretages basisinstallationer til afløb samt koldt og varmt vand.

Den samlede investering til disse basisinstallationer kan anslås til i størrelsesordenen 50.000 kr. inkl. moms for en ejendom af denne type, eller ca. 5.000 kr. pr. lejlighed.

Udgiften finansieres med indeklån, og det forudsættes, at det offentlige betaler rente- og afdragsbidrag for den del af basisinstallationen, der ikke anvendes umiddelbart.

Såfremt det antages, at 5 af lejerne ikke med det samme ønsker tilslutning til basisinstallationen betales rente- og afdragsbidrag til halvdelen af indeklånet. For den anden halvdel af investeringen betaler det offentlige rentebidrag, mens afdraget pålægges huslejen i de fem lejligheder, der tilslutter sig basisinstallationen.

Efterhånden som de ikke-tilsluttede lejere fraflytter eller frivillig ønsker tilslutning til basisinstallationen, kan det offentlige lade en forholdsmæssig andel af afdragsbidraget bortfalde, og beløbet kan pålignes huslejen i den lejlighed, der tilsluttes, sammen med den øvrige huslejeforhøjelse som følge af investeringen på tilslutningstidspunktet.

Såfremt tilslutningen sker 5 år efter basisinstallationen, vil afdragsbidraget udgøre ca. 360 kr. årligt eller ca. 7 pct. af den oprindelige basisinvestering for den pågældende lejlighed. 10 år efter basisinstallationen udgør afdragsbidraget ca. 525 kr. årligt eller ca. 10½ pct. af investeringen. 15 år efter basisinstallationen udgør afdragsbidraget ca. 755 kr. årligt eller ca. 15 pct. af investeringen.

Uanset på hvilket tidspunkt tilslutningen i de enkelte lejligheder sker, kan huslejen altså uden videre bringes op på samme niveau som

huslejen i de lejligheder, hvor tilslutningen skete samtidig med basisinstallationen. (Det må dog bemærkes, at tilslutningsinvesteringen må antages at være ca. 10–20 pct. dyrere, såfremt tilslutningen først sker på et senere tidspunkt).

Såfremt udgiften til basisinstallationen for så vidt angår de lejligheder, der ikke med det samme ønsker tilslutning, *ikke* finansieres med indekslån, hvortil der ydes afdragsbidrag, men i stedet dækkes af en grundkapital, har man ikke umiddelbart en lige så fleksibel mulighed for at lade de senere tilsluttede lejligheder bidrage til finansieringsomkostningerne for basisinstallationen.

Grundkapitalen kan ganske vist forlanges forrentet, når ejendommens økonomi tillader det, hvilket vil være tilfældet, når de øvrige lejligheder tilsluttes, og de dermed kan pålægges husleje forhøjelse.

Forrentningen *kan* fastsættes således, at den svarer til et forholdsmæssigt bortfald af afdragsbidraget, d.v.s. at forrentningsprocenten skal fastsættes til ca. 7 pct., hvis tilslutningen sker i det 5. år, ca. 10½ pct., hvis tilslutningen sker i det 10. år og ca. 15 pct., hvis tilslutningen sker i det 15. år. Forrentningsprocenten kan herefter fra tilslutningstidspunktet reguleres på samme måde, som afdragsbidraget reguleres, d.v.s. med 75 pct. af pris- eller lønstigningstakten.

Denne procedure vil imidlertid være administrativt væsentlig mere vanskelig end den ovenfor nævnte med forholdsmæssigt bortfald af afdragsbidraget på indekslånet efterhånden som de enkelte lejligheder tilsluttes.

Spørgsmål 65:

»Hvilke ændringer i lejelovgivningen er nødvendige for at sikre, at indeksfinansiering af private udlejningsejendomme ikke udhuler kapitalafkastet i disse?«

Svar:

Efter lovforslagets § 60, stk. 3, kan ordinære stigninger i indekslåneydelsen med fradrag af rentebidrag udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje. Udlejeren kan således forhøje lejen i takt med, at afdragene på lånet forhøjes som følge af indeksreguleringen. Indeksreguleringen udgør kun 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller timelønsindekset.

Man vil derfor næppe komme i den situation, at lejen som følge af indeksreguleringen kommer til at overstige det lejedes værdi.

Man vil imidlertid være opmærksom på problemet og lade det indgå i overvejelserne ved den revision af lejelovgivningen, der skal finde sted i efteråret 1982.

Spørgsmål 67:

»Der ønskes en oversigt over, på hvilke punkter byfornyelsesloven efter 2. behandling indeholder en bedre beskyttelse end den eksisterende saneringslov af A (lejerne) og B (ejerne) i byfornyelsesområderne.«

Svar:

I hovedtræk kan nævnes følgende punkter, hvor byfornyelseslovforslaget efter 2. behandling indeholder en bedre beskyttelse af lejere og ejere i byfornyelsesområder, end den eksisterende saneringslov:

A. Boliglejere

1. I § 9, stk. 1, er der indført en offentlighedsperiode om registreringsmateriale m.v., før kommunalbestyrelsen offentliggør et forslag til byfornyelsesbeslutning. Denne offentlighedsfase kendes ikke i saneringsloven.

2. Ved stiftelse af en andelsboligforening kan lejerne vælge at stifte en privat andelsboligforening eller en almennyttig andelsboligforening, jfr. § 14, stk. 4. Efter saneringsloven kan der kun stiftes en privat andelsboligforening.

3. Proceduren for gennemførelse af foranstaltninger, der kan udføres af ejeren af en enkelt ejendom er fastlagt således, at lejerne sikres medindflydelse på projektet, jfr. § 19–21, og et flertal af lejerne kan nedlægge veto mod visse foranstaltninger (§ 19, stk. 5), ligesom en beboer kan kræve visse arbejder udsat (§ 21, stk. 4). Endvidere kan kommunalbestyrelsen tillade gradvis gennemførelse af arbejderne (§ 20, stk. 3). Efter saneringsloven gives der påbud til ejeren om at udføre de arbejder, der er bestemt i saneringsplanen, og samtlige arbejder skal være udført inden for en fastsat frist.

4. I § 24 er der tillagt en fjerdedel af lejerne i en ejendom klageadgang. Efter saneringsloven er det – bortset fra indsigelsesadgangen – kun ejeren, der er klageberettiget.

5. Genhusningsreglerne er forbedret, således at der er genhusningsret ved større lejeforhøjelser, jfr. § 38, stk. 1 og 2, fortrinsvis til genhusning i samme boligkvarter eller et tilstødende kvarter (§ 38, stk. 3) og fortrydelsesret (§ 38, stk. 4). Endvidere er der i § 44 regler om midlertidig genhusning.

B. Ejere

1) Efter § 5, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen kun i helt særlige tilfælde kondemnerne en bygning, når den har truffet beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Saneringsloven og boligtilsynsloven indeholder ikke en tilsvarende begrænsning.

Endvidere vil der blive fremsat ændringsforslag til § 56, således at både andelsboligforeninger og andre ejere af fast ejendom har ret til et særligt tilskud, hvis ejendommen er kondemneret inden for visse frister og herefter skal overtages af kommunen til gennemførelse af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning. Efter saneringsloven er det kun andelsboligforeninger, der har ret til et særligt tilskud.

2) Hvis der skal rådes over en ejendom til gennemførelse af en beslutning om byfornyelse, kan ejeren forlange ejendommen overtaget, så snart byfornyelsesbeslutningen er bekendtgjort, jfr. § 11, stk. 1. En videregående adgang til at forlange overtagelse eksisterer for den ejer, der driver en erhvervsvirksomhed i ejendommen, jfr. § 11, stk. 2. Efter saneringsloven er det kommunen, der bestemmer overtagelsestidspunktet.

3) Når kommunalbestyrelsen har vedtaget en beslutning om byfornyelse, skal den opfordre ejeren til at udarbejde et projekt, jfr. § 15, stk. 1. 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. Om muligheder for gradvis gennemførelse eller udsættelse af arbejderne henvises i øvrigt til pkt. A 3.

Initiativet ved udarbejdelse af gennemførelsesprojekter kan også henlægges til ejerne i fællesskab, jfr. § 25.

4) Efter § 20, stk. 2, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, hvis ejeren ikke mener at kunne gennemføre de påbudte foranstaltninger. Efter saneringsloven har ejeren ikke denne mulighed.

5) Efter § 29, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen 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 udarbejdes derimod kun i ganske særlige tilfælde for en enkelt ejendom.

6) De under pkt. A 5 omtalte forbedringer af genhusningsreglerne gælder også for indehavere af ejerboliger.

C. Ejere og lejere af erhvervslokaler

En række bestemmelser i lovforslaget forbedrer erhvervsvirksomhedernes muligheder for at forblive i byfornyelsesområdet. Endvidere udvides støttemulighederne til erhvervslejere, der må flytte som følge af byfornyelse.

Spørgsmål 68:

»Kan ministeren bekræfte, at byfornyelsesloven ikke i sig selv vil indeholde større forpligtelser for kommunerne til at iværksætte byfornyelses- og boligmoderniseringsarbejder end den eksisterende saneringslov?«

Svar:

Begge love pålægger kommunerne en generel pligt til at medvirke til gennemførelse af saneringer eller byfornyelse, og giver kommunerne et regelsæt for kommunalbestyrelsens beslutninger, samt adgang til offentlig støtte. Lovene kan betragtes som et tilbud til kommunerne, men indeholder ikke nogen konkret pligt til at sanere eller byforny bestemte områder.

Byfornyelsesloven åbner i modsætning til saneringsloven adgang for kommunalbestyrelsen til at træffe beslutning om boligforbedringer i medfør af kap. III. En sådan beslutning kan dog ifølge § 8 i almindelighed ikke søges gennemført forud for forbedringer efter kap. II om byfornyelse.

For kommuner, der har utidssvarende byområder, er der ikke større forpligtelser efter byfornyelsesloven end efter saneringsloven.

Bilag til tillægsbet. o. lovf. vedr. byfornyelse og boligforbedring m.m.

De kommuner, hvor der ikke er utidssvarende byområder, kunne ikke anvende saneringsloven, men har adgang til at anvende kap. III.

Spørgsmål 73:

»Der ønskes en oversigt, som viser udgiftsarter under saneringsloven henholdsvis byfornyelsesloven fordelt efter, hvem der betaler den pågældende udgift. En tilsvarende oversigt ønskes for så vidt angår garantier for lån.«

Svar:

Udgiftsarter:

I den gældende saneringslov findes følgende udgiftsarter:

- 1) *Saneringsudgifter jfr. § 49 omfattende* erstatninger og godtgørelser til ejere, lejere og andre rettighedshavere herunder ekspropriationserstatninger som ikke modsvares af indtægter af ryddede grunde og ejendomme, udgifter til nedrivning og retablering, udgifter til beskedne gårdanlæg som udføres af saneringsselskaber uden lejestigninger for beboere, genhusningsudgifter, saneringsselskabernes administrationsudgifter herunder udarbejdelse af saneringsplaner, driftstab på ejendomme der rådes over, herunder rentetab.
- 2) Erstatninger for tab på forbedringer og istandsættelser.
- 3) Rentesikring af traditionel finansiering af værdiforøgende forbedringer og istandsættelser.

II. Efter byfornyelseslovforslaget findes følgende udgiftsarter:

- 1) Byfornyelsesudgifter svarende til de under saneringsudgifter nævnte.
- 2) Afdragsbidrag og rentebidrag til indeksfinansiering af ikke værdiforøgende investeringer i forbedringer og istandsættelser.
- 3) Rentebidrag til værdiforøgende investeringer i forbedringer og istandsættelser.

Udgiftsfordelingen:

Kommunen lægger beløbene ud hvorefter:

87 Udvalgenes betænkninger m.m. (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

Staten og kommunen deler (normalt) saneringsudgifterne henholdsvis byfornyelsesudgifterne nævnt under I 1) og II 1).

Det samme gælder den under I 2) nævnte tabserstatning samt det under II 2) nævnte afdragsbidrag.

Den under I 3) nævnte rentesikring samt det under II 2) og II 3) nævnte rentebidrag (inkl. administrations- og reservefondsbidrag) afholdes af staten.

Afhængig af ejendomskategori betaler ejer eller lejere afdragene på indeksslåne vedrørende de under I 3) og II 3) nævnte investeringer.

Den anførte udgiftsfordeling kan for de under I 2) og 3) samt II 2) og 3) nævnte udgiftsposter forskydes mellem det offentlige og ejer/lejere hvis de særlige muligheder for at bringe støtten til ophør anvendes.

Den særlige boligsikring til beboere under sanering henholdsvis byfornyelse ydes med hjemmel i boligsikringsloven og er uberørt af lovændringen.

Lån og lånegaranti:

Efter saneringsloven kan kommunen garantere for lån (eller yde lån) i det omfang finansieringen af forbedringer m.v. ikke kan gennemføres, med mindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen.

Staten godtgør kommunen halvdelen af tab på lånegarantien.

Efter byfornyelseslovforslaget yder kommunen garanti for lån, og staten refunderer tab på garantien under tilsvarende betingelser.

At byggelån udtrykkeligt er nævnt under garantien skyldes, at kommunernes tidligere adgang til selv at yde lån direkte, ikke er skønnet nødvendig. I det omfang der ydes støtte efter anden lovgivning til forbedringsudgifterne, eller disse kan dækkes af indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto, kan finansieringsbehovet dækkes herigennem, og lånegaranti er i samme omfang ikke nødvendig.

Spørgsmål 77:

»Der ønskes en udtømmende oversigt over de bestemmelser i loven eller påtænkt administrativ praksis, som vil indskrænke omfanget af ndrivninger og udvide omfanget af

moderniseringer i forhold til den gældende saneringslov«.

Svar:

Ifølge lovens § 7, stk. 1, nr. 1, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om nedrivning helt eller delvis af bestående bebyggelse, og ifølge § 7, stk. 1, nr. 3, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om forbedring af beboelsesejendomme, der ikke opfylder normerne i § 3. Loven giver ikke nærmere regler for, hvornår nedrivning kan besluttes, men § 6 siger, at der skal foreligge det nødvendige plangrundlag, og at kommunalbestyrelsen skal sikre, at dette er tilstrækkeligt til at foretage en helhedsvurdering og koordineret gennemførelse af de foranstaltninger, der er nødvendige for at gøre hele området tidssvarende. § 6 kan indicere, at nedrivninger – også af bebyggelse, der ud fra en isoleret kvalitetsbedømmelse af bygningen fortsat kunne anvendes – besluttes af kommunalbestyrelsen.

Om omfanget af moderniseringer kan henvises til normerne i § 3 og om adgangen til at beslutte moderniseringer til § 23, hvorefter der kun kan gives påbud om ombygning eller forbedring af beboelsesejendomme med udlejningslejligheder eller andelsboliger, såfremt det må antages, at ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- eller brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning, eller kommunalbestyrelsen giver tilsagn om grundkapital efter reglerne i § 56. – Bestemmelsen vil blive korrigeret ved fremsættelse af ændringsforslag, således at grundkapital vil blive ændret til »afdragsbidrag efter § 62«. Ved beregningen af leje- og brugsværdien skal der tages hensyn – efter et kommende ændringsforslag – til det rentebidrag, der kan opnås efter kap. VII. Stk. 4 giver en lignende bestemmelse for forbedring af ejerboliger og anden bebyggelse.

Da rentebidrag til indekslån giver en større nedsættelse i begyndelsesboligudgiften end rentesikring, og da kommunalbestyrelsen kan yde afdragsbidrag, må det forventes, at disse regler vil bevirke, at nedrivningen af ejendomme, hvor alene bygningens kvalitet er afgørende, vil blive væsentlig færre end tidligere.

Om administrativ praksis efter saneringsloven henvises til notat vedrørende retningslinjer for nedrivning og bevaring af ejendomme i saneringsplaner, fremsendt til boligudvalget med boligministerens skrivelse af 30. oktober 1981.

Ifølge byfornyelseslovforslagets § 31 kan boligministeren fastsætte nærmere bestemmelser for gennemførelse af byfornyelse. I disse bestemmelser vil der også blive givet retningslinjer for nedrivning.

Sammenfattende kan det således udtales, at nedrivninger efter byfornyelsesloven må forventes at blive af mindre omfang end efter saneringsloven.

Når en bygning ikke ifølge byfornyelsesbeslutningen skal nedrives, kan kommunalbestyrelsen, som allerede nævnt beslutte, at den forbedres, jfr. § 7, stk. 1, nr. 3 og 4. Kommunalbestyrelsen kan endvidere – i modsætning til saneringsloven, godkende gradvis gennemførelse af påbud, jfr. § 20, stk. 3.

Hvorvidt de af kommunalbestyrelsen besluttede moderniseringer vil blive gennemført, afhænger imidlertid i modsætning til saneringslovens regler af ejeres og lejeres stillingtagen. Såfremt et flertal af lejerne har fremsat indsigelse mod ejerens projekt til ombygningsforanstaltninger, må kommunalbestyrelsen give påbud og disse påbud er mindre omfattende, end de forbedringer, der fremgår af byfornyelsesbeslutningen, idet de kun kan omfatte de i § 19, stk. 5, nævnte foranstaltninger, men ikke andre moderniseringsarbejder. Den enkelte beboer kan endvidere ifølge § 21, stk. 4, forlange forbedringer, der alene vedrører hans bolig udsat, men må tale at visse arbejder, der sikrer boligens senere forbedring, gennemføres.

Endelig skal nævnes bestemmelsen i § 20, stk. 2, hvorefter en ejer, der ikke mener at kunne gennemføre de påbudte foranstaltninger, kan forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Sammenfattende kan det herefter udtales, at byfornyelsesloven i videre omfang end saneringsloven giver kommunalbestyrelsen adgang til at træffe beslutning om moderniseringer, men at gennemførelsen, bortset fra tidssvarende opvarmningmuligheder, mod lejernes protest alene kan omfatte afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, foranstaltninger, der er af almen betydning for

områdets forbedring eller for bygningens forbedring, og foranstaltninger, der sikrer bygningens senere forbedring.

Spørgsmål 79:

»Ad § 19, stk. 5, nr. 3 og 4.

Der ønskes en fortolkning af begrebet »almen betydning«. Hvilke andre muligheder har beboerne over for beslutninger efter disse bestemmelser? Vil ministeren ændre formuleringerne således, at det af loven fremgår, at der skal være tale om væsentlig betydning?»

Svar:

Foranstaltninger er af almen betydning for områdets forbedring, når de ikke blot vedrører den enkelte bygning og boligerne i denne, men har sammenhæng med de øvrige foranstaltninger, der skal gennemføres i byfornylesområdet.

De foranstaltninger, der er af almen betydning for bygningens forbedring, er navnlig en påkrævet opretning af bygningen, således at et fortsat forfald kan standses.

Nr. 4 tager sigte på, at der kan indlægges basisinstallationer i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder i bygningen, således at beboerne kan tilslutte sig basisinstallationerne, efterhånden som de ønsker det.

Det er kommunalbestyrelsen, der afgør hvilke foranstaltninger der kan påbydes udført i medfør af § 19, stk. 5, men kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for byfornylesnævnet af ejeren eller mindst ¼ af lejerne, jfr. § 24.

En ændring af »almen betydning« til »væsentlig betydning« vil næppe i praksis medføre en ændret fortolkning af bestemmelsen.

Spørgsmål 81:

»Der ønskes en beskrivelse af kompetencefordelingen mellem kommunalbestyrelse – magistrat, boligkommission, huslejenævn og byfornylesnævn i regulerede henholdsvis uregulerede kommuner, især for så vidt angår sager om forbedringernes art og husleje-forhold i boliger henholdsvis erhvervslokaler.«

Svar:

De i byfornyleslovforslaget indeholdte regler set i sammenhæng med boligregule-

ringsloven og lejelovens regler må betragtes ud fra følgende hovedsynspunkt:

Det er kommunalbestyrelsen, der som led i byfornylesbeslutningen med byfornylesnævnet som appelinstans påser, hvilke arbejder der med rimelighed bør gennemføres på den enkelte ejendom som led i byfornylesbeslutningen. Til brug for fastsættelsen af den offentlige støtte er det endvidere kommunalbestyrelsen, der efter byfornylesafslutningen foreløbigt afgør, hvilke arbejder der må betragtes som forbedringer, og hvilke arbejder der ikke er værdiforøgende, herunder hvilke som betragtes som vedligeholdelse. Endelig påhviler det kommunalbestyrelsen at påse at den offentligt ydede støtte kommer lejerne til gode. Det er derfor kommunalbestyrelsen der efter byfornylesafslutningen skal påse at lejen fastsættes under hensyn til den ydede offentlige støtte.

Kommunalbestyrelsen er imidlertid ikke egnet som appelinstans for lejerne, i det omfang de måtte ønske at påklage en leje-forhøjelse, enten fordi forhøjelsen ikke svarer til den skete stigning i leje- eller brugsværdien eller fordi leje-forhøjelsen medfører en leje der overstiger det lejedes værdi. Problemet i denne sammenhæng er at kommunalbestyrelsens udgifter til afdragsbidrag til den »tabgivende del« af investeringerne falder i samme omfang som lejen kan sættes i vejret. Der vil således være en fare for interessekollision såfremt kommunalbestyrelsen blev appelinstans for lejerne. På baggrund heraf er det fundet rimeligt at fastholde huslejenævnet/boligretterne som en appellmulighed for så vidt angår spørgsmålene om leje- og brugsværdiforøgelse i relation til leje-forhøjelsen og den endelige lejes størrelse i forhold til det lejedes værdi.

Kompetencefordelingen mellem kommunalbestyrelse/magistrat, byfornylesnævn, huslejenævn og boligretter i relation til husleje-fastsættelsen kan herefter beskrives således:

1. Forudgående afgørelse af hvorvidt en forbedring er rimelig

Efter boligreguleringsloven kan lejerne indbringe spørgsmålet om en forbedrings rimelighed for huslejenævnet. Nævnet kan herefter tage stilling til om foranstaltningen forekommer rimelig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed

samt under hensyn til den brugsværdiforøgelse den må forventes at medføre.

Efter byfornyelseslovforslaget er det primært kommunalbestyrelsen der foretager dette skøn med mulighed for lejerne for at indbringe spørgsmålet for byfornyelsesnævnet såvel i regulerede som uregulerede områder. Disse regler må ses under hensyn til at kommunalbestyrelse og byfornyelsesnævn er bedre egnede til at skønne hvilke arbejder det er rimeligt at gennemføre som led i en samlet byfornyelsesbeslutning, samt under hensyn til den offentlige støtte i form af rentebidrag og indeksslån med rente- og afdragsbidrag som ydes af kommunalbestyrelsen.

2. Efterfølgende godkendelse af huslejeforhøjelsen efter en forbedring

Efter byfornyelseslovforslaget skal kommunalbestyrelsen efterfølgende godkende den huslejeforhøjelse der er en følge af den gennemførte forbedring. Kommunalbestyrelsen må gøre dette bl.a. ud fra et skøn over brugsværdiforøgelsen og forøgelsen af det lejedes værdi, samt især under hensyn til om lejen er korrekt beregnet ud fra den tildelte støtte.

Af de ovenfor nævnte grunde forekommer det rimeligt at fastholde at lejeforhøjelsen alligevel kan indbringes for huslejenævn eller boligretter, der herefter må påse – ikke om lejen er korrekt beregnet i forhold til den ydede støtte –, men om lejeforhøjelsen overstiger brugsværdiforøgelsen eller bringer lejen op over det lejedes værdi.

3. Efterfølgende lejeforhøjelser

Lejeforhøjelser udenfor byfornyelsesområder kan af lejerne indbringes for huslejenævn/boligretterne. Indbringelse beror imidlertid på lejerne initiativ.

For at sikre at den løbende støtte der ydes efter byfornyelsesloven til stadighed kommer lejerne til gode er det forudsat at enhver lejeforhøjelse bortset fra forhøjelse på grund af skatter og afgifter og forhøjelser der skyldes selve indeksordningen skal forelægges for kommunalbestyrelsen. Også her forekommer det imidlertid rimeligt at fastholde huslejenævnens og boligretternes funktion som en

mulig efterfølgende kontrol, hvis lejerne ønsker sagerne indbragt. Huslejenævn og boligretter må i disse tilfælde også være afskåret fra at bedømme hvorvidt de lejeforhøjelser der er en følge af den ydede offentlige støttes form er korrekt beregnet. Nævns og retternes virksomhed må indskrænkes til en vurdering af brugsværdiforøgelse i forhold til lejeforhøjelser, forholdet til det lejedes værdi og lejeforhøjelser gennemført af andre grunde.

4. Forbedringernes art i forhold til de mulige forhøjelser

Genopretningen af manglende vedligeholdelse kan efter lejelovgivningens ikke medføre huslejeforhøjelser. Disse bestemmelser er ikke ændret ved byfornyelseslovforslagets fremkomst.

Af de ovenfor nævnte grunde forekommer det ikke hensigtsmæssigt at lade kommunalbestyrelsen alene skønne over arbejdernes fordeling mellem forbedringer og vedligeholdelse m.v. Det forekommer derfor rimeligt at også dette spørgsmål kan indbringes for huslejenævnet.

5. Erhvervslokaler

Den ovenfor nævnte beskrivelse gælder i princippet også for så vidt angår rene erhvervslokaler når bortses fra at husleje forhold vedrørende erhvervslokaler ikke kan behandles af huslejenævnet.

Det skal videre fremhæves at der også for så vidt angår gennemtvungelse af afhjælpning af vedligeholdelsesmæssige mangler i princippet kan involveres flere forskellige myndigheder. Vedligeholdelsesmæssige mangler kan i et vist omfang i forbindelse med andre sundhedstruende mangler søges afhjulpet af boligkommissionen efter boligtilsynskapitlet. De samme mangler kan af kommunalbestyrelsen med appel til byfornyelsesnævnet søges afhjulpet som led i en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen i et vist omfang kræve vedligeholdelsesmæssige mangler afhjulpet efter byggeloven. Dette forhold som allerede eksisterer i dag har ikke givet anledning til væsentlige problemer.