

Til lovforslag nr. L 115, L 116 og L 117. Betænkning afgivet af boligudvalget den 15. marts 1983

## Betænkning

over

### I. Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring

### II. Forslag til lov om ændring af lov om sanering

### III. Forslag til lov om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering

(Udvidet adgang til registreringen)

Udvalget har behandlet lovforslagene i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret dels skriftligt, dels i samråd.

Udvalget har endvidere modtaget skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,  
Niels Grubbe, advokat og  
Kommunernes Landsforening.

En af boligministeren til udvalget fremsendt redegørelse vedrørende den bevillingsmæssige situation m.v. på sanerings- og byfornyelsesområdet er optrykt som bilag til betænkningen.

Der er af boligministeren og to mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Boligministeren oplyste under et samråd, at han af hensyn til en enklere administration i såvel boligministeriet som kommunerne i forbindelse med den delvise decentralisering til kommunen af sagsbehandlingen på saneringsområdet ville søge om finansudvalgets tilslutning til en overførselsret til det følgende finansår, for så vidt angår rentesik-

ringstilsagn til påbudsarbejder i de enkelte kommuner.

#### *Ad I. Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring*

Et *flertal* (udvalget med undtagelse af fremskridtspartiets medlem) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal inden for flertallet* (socialdemokratiets medlemmer af udvalget) må imidlertid udtrykke stor betænkelighed ved de i ministerens redegørelse af 8. februar 1983 givne oplysninger om den bevillingsmæssige situation på sanerings- og byfornyelsesområdet. Mindretallet kan tilslutte sig bestræbelserne for at decentralisere bevillingsproceduren, men finder niveauet for bevillingerne alt for lavt. Ikke mindst er det katastrofalt, at de allerede igangsatte påbudsarbejder nu tager så meget af bevillingerne, at der dårligt bliver plads til nye aktiviteter. Mindretallet finder, at dette understreger behovet for øgede bevillinger til sanerings- og byfornyelsesarbejder.

Et *andet mindretal inden for flertallet* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) finder, at det er nødvendigt at afsætte betydelig større beløb til byfornyelse.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagets 2. behandling.

*Ad II. Forslag til lov om ændring af lov om sanering*

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, venstres, centrum-demokraternes, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (socialdemokratiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Mindretallet finder, at bestemmelserne om udarbejdelsen af tidsfølgeplan i §§ 3-6 må bevares, da der formentlig vil gå 4-5 år, inden der er udarbejdet en kommuneplan for København. Der stilles derfor ændringsforslag herom (nr. 1).

Mindretallet finder det endvidere urimeligt, at der ifølge det oprindelige lovforslag ikke kan indrettes almennyttige andelsboliger i ejendomme, der er overtaget af den sanerende. Mindretallet har derfor stillet ændringsforslag nr. 3, 4, 5 og 6 herom, således at saneringsloven ved *vedtagelse* af disse ændringsforslag bliver identisk med byfornyelsesloven.

Mindretallet finder ligeledes, at der som ved byfornyelsesloven bør være mulighed for finansiering ved indeksslån, når saneringsloven anvendes (ændringsforslag nr. 9).

Et *fjerde mindretal* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagets 2. behandling.

*Ad III. Forslag til lov om ændring af lov om bygnings- og boligregistrering (Udvidet adgang til registreringer)*

Et *flertal* (udvalget med undtagelse af fremskridtspartiets medlem) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *mindretal* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagets 2. behandling.

Ændringsforslag

til

**I. Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring**

Til § 1

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

1) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 41, stk. 2, ændres »§ 42, stk. 1-3« til: »§ 42, stk. 1-4«.«

2) Efter nr. 14 indsættes som nyt nummer:

»02. § 46, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Tilskud efter stk. 1 og 2 træder i stedet for eventuel boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte og bortfalder, når husstanden kan opnå tilsvarende eller større støtte efter lov om individuel boligstøtte.«

3) Efter nr. 14 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 60, stk. 3, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Dette gælder dog ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i kap. X i lov om boligbyggeri.«

2. og 3. pkt. bliver herefter 3. og 4. pkt.«

Til § 2

4) Efter 1. pkt. indsættes som nyt pkt.:

»§ 1, nr. 15 og 16, træder dog først i kraft den 1. juli 1983.«

## Bemærkninger

## Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

## Til nr. 2

Ændringen tilsigter at klargøre, at der ikke samtidig kan udbetales boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte og tilskud efter § 46.

## Til nr. 3

Ændringsforslaget er en tydeliggørelse af, at i udlejningsejendomme, der ejes af et almennyttigt boligselskab, må reglerne om lejefastsættelse som hovedregel følge princippet om driftsmæssig balance i loven om boligbyggeri, også selv om ejendommen er blevet ombygget med støtte efter byfornyelsesloven. Herved kan endvidere henvises til den netop gennemførte ændring af loven om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. § 1, nr. 1, i lov nr. 707 af 22. december 1982, der trådte i kraft den 1. januar 1983, hvorefter det ligeledes er blevet præciseret, at lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, falder uden for boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler.

## Til nr. 4

Ændringsforslaget tilsigter at give amtsråd og hovedstadsrådet rimelig tid til at udpege det medlem, der skal være erhvervslejer.

## Ændringsforslag

til

## II. Forslag til lov om ændring af lov om sanering

## Til § 1

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

## 1) Nr. 1 udgår.

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

2) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af § 20 a, stk. 3, ændres »kommunen« til: »den sanerende«.

Af et *mindretal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Lissa Mathiasen (S), Erling Olsen (S), Kaj Poulsen (S), Kalnæs (SF) og Pelle Voigt (SF)):

3) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af lovens § 20 a udgår stk. 3-7, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Tilbudspigten opfyldes ved, at den sanerende over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, som svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom. Beboerne kan vælge at danne en privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber eller en almennyttig andelsboligforening efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Stk. 4. Lejerne skal samtidig med tilbuddet have oplysning om størrelse af andelsindskud, boligafgift og vilkårene for foreningens overtagelse af ejendommen, jfr. stk. 5, 6 og 7, og om, at dannelsen af foreningen er betinget af fornøden tilslutning, jfr. § 20 b.

Stk. 5. 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. 6. Ydelsen på det af kommunen efter stk. 5 ydede lån fastsættes således, at den ikke sammenlagt med ydelserne på andre lån, overtaget i henhold til stk. 5, overstiger det kapitalafkast, der før saneringsarbejdernes 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.

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

*Stk. 7.* 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 saneringsarbejderne, overstiger den i henhold til stk. 6 fastsatte ydelse på lån fra kommunen, betaler kommunen til andelsboligforeningen en årlig ydelse, der modsvarer forskellen.

*Stk. 8.* Til andelshavere, der har haft krav på genhusning efter § 57, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor.

*Stk. 9.* Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 8 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.«

4) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af lovens § 20 b, *stk. 1*, indsættes i *1. pkt.* efter »forestå dannelsen af en« ordet: »privat«.

5) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af lovens § 20 b indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 01.* Såfremt et flertal af lejerne efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist ønsker det, påhviler det den sanerende at forestå dannelsen af en almennyttig andelsboligforening. Hvis samtlige lejere, der vil indmelde sig i foreningen, ønsker det, forestår lejerne selv dannelsen af andelsboligforeningen.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

6) I den under nr. 7 foreslåede affattelse af lovens § 20 b ændres i *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, »efter *stk. 1*« til: »efter *stk. 1* og *2*«, i *stk. 3*, der bliver *stk. 4*, ændres »i *stk. 1*« til: »i *stk. 1* eller *2*«, »andelsboligforening« ændres til: »privat andelsboligforening eller som almennyttig andelsboligforening«, og »§ 20 a, *stk. 4-7*« ændres til: »§ 20 a, *stk. 4-9*«.

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

7) Nr. 8 affattes således:

»8. I § 21, *stk. 4*, indsættes efter *3. pkt.*:

»Boligministeren kan endvidere ved fastsættelse af erstatning vedrørende en udlejningsejendom stille vilkår om hel eller delvis tilba-

gebetaling af erstatningen, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål til en højere pris end den ved erstatningsfastsættelsen beregnede leje- eller brugsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Det i *4. pkt.* stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.«

8) Nr. 9 affattes således:

»9. I § 21, *stk. 4*, *4. pkt.*, der herefter bliver *6. pkt.*, udgår »og *3. pkt.*«, og i stedet indsættes: », *3.*, *4.* og *5. pkt.*«.

Af mindretallet under nr. 3:

9) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 47 a, *stk. 1*, udgår ordene »kan kommunalbestyrelsen garantere for lån eller yde lån«, og i stedet indsættes: »yder kommunalbestyrelsen garanti for byggelån og senere indekslån.«

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 2:

10) Efter nr. 14 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 53, *stk. 3*, indsættes efter *1. pkt.* som nyt punktum:

»Undtaget fra disse bestemmelser er lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i kap. X i lov om boligbyggeri.«

*2. pkt.* bliver herefter *3. pkt.*«

11) I den under nr. 17 foreslåede affattelse af lovens § 64 a affattes *stk. 5* således:

»*Stk. 5.* Tilskud efter *stk. 1* og *stk. 2* træder i stedet for eventuel boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte og bortfalder, når husstanden kan opnå tilsvarende eller større støtte efter lov om individuel boligstøtte.«

12) I den under nr. 17 foreslåede affattelse af lovens § 64 c indsættes efter *stk. 9* som nyt stykke:

»Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 udbetales til ejere, hvis ejendom er afstået 1. oktober 1980 eller senere.«

Stk. 10 og 11 bliver herefter stk. 11 og 12.

### Bemærkninger

#### Til nr. 1

Da der i kommuneplanloven ikke i lovteksten er angivet, at der skal udarbejdes tidsfølgeplaner for byfornyelse i hovedstadsområdets kommuner, anses det for rimeligt, at §§ 3-6 i saneringsloven bevares.

En endnu vigtigere grund er dog, at der næppe vil foreligge en kommuneplan for Københavns kommune før om 4-5 år, dvs. efter overgangstiden, hvori saneringsloven stadig benyttes.

#### Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

#### Til nr. 3-6

Ændringsforslagene sikrer, at lejerne ved overtagelse af en ejendom på andelsbasis kan vælge mellem den private og den almennyttige andelsboligform.

Samtidig sikres, at overgangen til ny ejerform ikke medfører merudgifter for beboerne.

#### Til nr. 7

Ved ændringen søges omgåelse ved salg til ægtefælle m.v. med henblik på videresalg imødegået.

#### Til nr. 8

Ændringen er redaktionel.

#### Til nr. 9

Med ændringsforslaget gøres det muligt at finansiere saneringsprojekterne med indekslån, hvilket med de nuværende kurser på indekslån vil være en statsfinansiel fordel og muliggør en større saneringsaktivitet.

#### Til nr. 10

Ændringsforslaget er en tydeliggørelse af, at i udlejningsejendomme, der ejes af et almennyttigt boligselskab, må reglerne om lejefastsættelse som hovedregel følge princippet om driftsmæssig balance i loven om boligbyggeri, også selv om ejendommen er blevet ombygget med støtte efter saneringsloven. Herved kan endvidere henvises til den netop gennemførte ændring af loven om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. § 1, nr. 1, i lov nr. 707 af 22. december 1982, der trådte i kraft den 1. januar 1983, hvorefter det ligeledes er blevet præciseret, at lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, falder uden for boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler.

#### Til nr. 11

Ændringen tilsigter at klargøre, at der ikke samtidig kan udbetales boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte og tilskud efter § 64 a.

#### Til nr. 12

Under folketingsbehandlingen af lov nr. 68 af 10. marts 1982 (om erstatning til andelsboligforeninger) blev der givet folketingets boligudvalg tilsagn om at søge udarbejdet bestemmelser, hvorefter andre ejere end andelsboligforeninger, der i forbindelse med gennemførelsen af en saneringsplan måtte afstå hele eller en del af deres ejendom i forbindelse med sanering, kunne opnå et særligt tilskud.

Ved nærværende lovforslags § 64 c er dette tilsagn opfyldt, idet der dog i lighed med de tilsvarende bestemmelser i byfornyelsesloven er indsat det vilkår, at ejendommen skal være kondemneret.

Efter lovforslagets § 3 vil de pågældende ejere kun kunne opnå det omtalte tilskud, såfremt ejendommen er afstået efter lovens ikrafttræden, der er foreslået til 1. april 1983.

Med henblik på at ligestille de pågældende med andelsboligforeninger foreslås det indføjet, at tilskud udbetales, når ejendommen er afstået 1. oktober 1980 eller senere.

*Gammelgaard (KF) fmd. Agnete Laustsen (KF) Fogh Rasmussen (V) nfmd.*  
*Henrik Toft (V) Thorndahl (FP) Arne Bjerregaard (KrF) Stubbjær Pedersen (CD)*  
*Kruse Rasmussen (CD) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S)*  
*Lissa Mathiasen (S) Erling Olsen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) Kalnæs (SF)*  
*Pelle Voigt (SF)*

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.

## BOLIGMINISTERIET

Den 8. februar 1983

**Redegørelse til folketingets boligudvalg vedrørende den bevillingsmæssige situation m.v. på sanering/byfornyelsesområdet**

INDHOLD	Side
I. Indledning .....	8
II. Den bevillingsmæssige situation på sanerings-/byfornyelsesområdet .....	8
II.1. Saneringsudgifternes fordeling og tilsagnsrammen for statsstøtte hertil .....	8
II.2. Boligstyrelsens bevillinger af støtte til sanering i perioden indtil udgangen af 1982 (investeringer) .....	9
II.3. Ansøgninger og forventede ansøgninger om støtte til gennemførelse af sanering/byfornyelse .....	9
III. Byfornyelseslovens overgangsregel .....	10
III.1. Overgangsreglens rækkevidde .....	10
III.2. Om boligstyrelsens muligheder for at fremme anvendelsen af byfornyelseslovens kap. III i finansårene 1983 og 1984 .....	10
III.3. Principielle bemærkninger om, i hvilket omfang boligstyrelsen bør søge byfornyelse efter byfornyelseslovens regler gennemført forud for sanering efter saneringslovens regler i overgangsperioden .....	11
IV. Den fremtidige bevillingsmæssige styring .....	13
IV.1. Om byfornyelseslovens bevillingsmæssige system .....	13
IV.2. Principper for rammetildeling til kommuner .....	13
IV.3. I hvilket omfang er kommunerne bundet af allerede igangværende planer .....	15
V. Ændringer i boligstyrelsens praksis, decentralisering på saneringsområdet .....	15
V.1. Decentralisering på saneringsområdet .....	15
V.2. Andre ændringer i boligstyrelsens administrative praksis .....	16
VI. Boligministerens adgang til at yde støtte inden for en ramme på 100 mill. kr. til boligforbedringer i medfør af byfornyelseslovens kap. III .....	18
VII. Byfornyelseslovens finansieringsregler i relation til byrdefordelingen mellem stat og kommune .....	18

## I. Indledning

I nærværende notat redegøres for en række forhold på sanerings-/byfornyelsesområdet, der har tilknytning til overgangen fra sanerings- til byfornyelsesloven.

Notatet indeholder redegørelser for følgende forhold:

a. Den bevillingsmæssige situation, herunder dels for det bevillingsbehov, der er en følge af allerede truffne dispositioner (godkendelse af saneringsplaner i tidligere finansår), og dels for kommunernes bevillingsmæssige ønsker for 1983 og følgende år. (Afsnit II).

b. Rækkevidden af overgangsbestemmelsen i byfornyelseslovens § 90, stk. 4, dvs. spørgsmålet om i hvilket omfang der efter 1. januar 1983 kan godkendes saneringsplaner. (Afsnit III).

c. Boligstyrelsens overvejelser om den fremtidige bevillingsmæssige styring på området. Der tænkes herved på mulighederne for at fastsætte rammer, der kommune for kommune er styrende for den enkelte kommunes aktivitet. (Afsnit IV).

d. Boligstyrelsens overvejelser om ændring af den administrative praksis ved behandlingen af sager efter saneringsloven på baggrund af byfornyelseslovens ikrafttræden. Det drejer sig om mulighederne for at centralisere dele af sagsbehandlingen på saneringsområdet til kommunerne samt ændringer i boligstyrelsens praksis i forbindelse med godkendelse af saneringsplaner bl.a. for at styrke beboernes indflydelse. (Afsnit V).

e. Overvejelser om anvendelsen af den særlige tilsagnsramme på tekstanmærkning på finansloven for 1983 på 100 mill. kr. til boligforbedringsarbejder i henhold til byfornyelseslovens kap. III. (Afsnit VI).

f. Principperne i byfornyelseslovens finansieringssystem for så vidt angår byrdefordelingen mellem stat og kommuner. (Afsnit VII).

## II. Den bevillingsmæssige situation på sanerings-/byfornyelsesområdet

### II.1. Saneringsudgifternes fordeling og tilsagnsrammen for statsstøtte hertil

En saneringsplan indeholder normalt såvel bestemmelser om arbejder, der skal udføres af den sanerende (saneringsselskab eller kommune), som arbejder, der skal udføres af

private ejere. De arbejder, der skal udføres af saneringsselskabet, er typisk nedrivninger, retablering, etablering af friarealer samt ombygninger, der er så omfattende, at de ikke kan forestås af private (i det følgende vil disse arbejder blive omtalt som »*traditionelle saneringsarbejder*«).

De arbejder, der skal udføres af de private, anføres i saneringsplanen som påbud, der efter planens godkendelse vil blive udstedt til de private ejere om ombygning af deres ejendomme. (»*Påbudsarbejder*«).

Når boligstyrelsen meddeler tilsagn om statsstøtte til en saneringsplan, medtages som godkendte udgifter alene de »*traditionelle udgifter*«. Fra 1981 (hvor rentesikringen indførtes) omfattede tilsagnene således også rentesikring og tilskud til dækning af tab ved ombygninger på de »*råde-over ejendomme*« (ejendomme, der skal overtages af den sanerende), som skal bevares og ombygges. På tilsagnstidspunktet er det alene disse udgifter, der søges og opnås tilsagn til. Efter planens godkendelse skal kommunen udstede de fornødne påbud til private ejere om ombygninger. Herefter udarbejder ejerne projekt, der gennem kommunen indsendes til boligstyrelsen, der herefter meddeler tilsagn om statsstøtte til de enkelte private ejere.

Som en grov gennemsnitsregel kan det antages, at de investeringer, der er forbundet med gennemførelse af en saneringsplan, for noget under halvdelens vedkommende er »*traditionelle saneringsudgifter*« og for noget over halvdelens »*påbudsarbejder*«. Hver gang boligstyrelsen godkender en saneringsplan og meddeler tilsagn om statsstøtte, medfører dette således, at der i løbet af saneringsplanens gennemførelsesperiode fremkommer ansøgninger med et noget større tilsagnsbehov til private ombygninger.

En jævn saneringsaktivitet inden for en investeringsramme på ca. ½ mia kr. (svarende til det aktuelle aktivitetsniveau) burde således indebære, at der årligt meddeles tilsagn til »*traditionelle saneringsudgifter*« på noget under 250 mill. kr. og tilsagn om støtte til private ombygninger til noget over 250 mill. kr.

Boligstyrelsens tilsagn om statsstøtte til en saneringsplans gennemførelse medfører således et *efterfølgende tilsagnsbehov* af en ikke ubetydelig størrelse. Hertil kommer et eventuelt behov for mertilsagn til dækning af



prisstigninger for så vidt angår »traditionelle saneringsudgifter.

*II.2. Boligstyrelsens bevillinger af støtte til sanering i perioden indtil udgangen af 1982 (investeringer). Oversigt over tilsagn om støtte til sanering*

År	Tilsagnsrammer	Tilsagn til nye saneringsplaner	Mertil-sagn til traditionelle saneringsudgifter	Ejd. køb	Brand-sikring	§ 52 lån + rente-sikring (gårdrydning + ombygninger)	I alt
1976/77 .....	77	46,5	6,0	9,5	-	15,0	77
1977/78 .....	97	65,0	18,0	2,5	3,0	8,5	97
1/4-31/12 78 .....	ca. 58	29,0	18,0	3,0	5,0	3,0	58
1979 .....	136,5	78,0	19,0	15,0	9,5	15,0	136,5
1980 .....	346,5	263,5	48,0	11,5	3	20,5	246,5
1981 .....	ca. 441	256,5	60,0	20,0	1,0	103,5	441
1982 .....	ca. 474	165,0	29,5	20,0	0,5	259,0	474

Tilsagnsrammen til saneringsformål udgjorde indtil 1979 77 mill. kr. årligt (bortset fra 1977-78, hvor den var ekstraordinært udvidet på grund af brandsikringsarbejder). Som led i de beskæftigelsesfremmende foranstaltninger skete fra november 1979 en kraftig udvidelse af tilsagnsramme, således at rammerne på halvandet år syvdobledes. På daværende tidspunkt lagde man af bl.a. beskæftigelsesmæssige grunde vægt på, at tilsagnsrammerne blev udnyttet fuldt ud. Konsekvensen var, således som det fremgår af oversigtstabellen, at tilsagnsrammeudvidelsen til og med 1981 væsentligst blev anvendt til godkendelse af nye saneringsplaner.

Da man i boligstyrelsen var opmærksom på, at dette måtte medføre et meget væsentligt efterfølgende tilsagnsbehov til private ombygninger, greb man i 1981 problemet an på den måde, at man for det første gav resttilsagn til de saneringsplaner, der i 1980 havde opnået a conto-tilsagn. Endvidere gav man, i det omfang det overhovedet var muligt, mertilsagn til traditionelle saneringsudgifter til ældre saneringsplaner på et justeret prisgrundlag, med det formål ikke at igangsætte flere nye aktiviteter end nødvendigt for at udnytte tilsagnsrammerne fuldt ud. På baggrund heraf lykkedes det i 1981 at sikre, at knap ¼ af tilsagnsrammen blev anvendt til støtte til ombygninger.

Det fremgår endvidere, at ca. 60 pct. af tilsagnsmidlerne i 1982 er anvendt til opfølgning af »gamle planer« (ca. 55 pct. anvendt til støtte til private ombygninger m.v. og ca. 5 pct. til »mertilsagn«). Ca. 40 pct. er anvendt til støtte til »nye aktiviteter« (ca. 35 pct. til støtte til nye planer og ca. 5 pct. til støtte til ejendoms købslån til senere saneringsplaner).

*II.3. Ansøgninger og forventede ansøgninger om støtte til gennemførelse af sanerings/byfornyelse*

Ved udgangen af 1982 beroede i boligstyrelsen, da tilsagnsrammen var fuldt udnyttet, ansøgninger om støtte til nye saneringsplaner med et samlet tilsagnsbehov på i alt 81,3 mill. kr. De pågældende saneringsplaner var fremsendt af kommunerne og rummede principielt ingen problemer og kunne således have været godkendt af boligstyrelsen, såfremt tilsagnsrammen ikke allerede var fuldt udnyttet. Herudover er man bekendt med, at en række kommuner undlod at forcere behandlingen af saneringsplaner, der kunne været nået frem før årsskiftet, idet de pågældende kommuner var vidende om den bevillingsmæssige situation.

Med henblik på at få belyst, i hvilket omfang kommunerne forventede iværksat sanerings-/byfornylsesaktiviteter i 1983, tilskrev boligstyrelsen kommunerne i september 1982. De fra kommunerne fremkomne oplysninger

er nu færdigbearbejdet. På baggrund heraf kan det oplyses, at kommunerne i 1983 ønsker igangsat aktiviteter efter sanerings- og byfornyelsesloven med et *samlet støttebehov på ca. 1,3 mia kr.* Heraf vedrører *ca. 400 mill. kr.* udgifter, der følger af *tidligere godkendte saneringsplaner.*

Det skal understreges, at kommunernes samlede ønsker formentlig i årets løb vil blive reduceret noget, idet saneringsplaner erfaringsmæssigt fremkommer senere end forventet af kommunerne. Det må endvidere påregnes, at det samlede beløb til opfølgning af allerede godkendte planer ligeledes kan forventes reduceret noget. Af den samlede ansøgte aktivitet vedrører godt 31 mill. kr. aktiviteter i henhold til byfornyelsesloven. (Hovedsagelig boligforbedringer i henhold til kap. III).

I alt 39 kommuner ønsker at iværksætte aktiviteter efter saneringsloven eller byfornyelsesloven, heraf ønsker 1 kommune alene at anvende byfornyelsesloven, medens 8 kommuner har tilkendegivet, at de både ønsker at anvende sanerings- og byfornyelsesloven og har anmeldt et begrænset støttebehov i henhold til byfornyelsesloven. Yderligere 4 kommuner har tilkendegivet at ville anvende begge love, dog uden at anføre noget støttebehov efter byfornyelsesloven. 26 kommuner ønsker alene at anvende saneringsloven i 1983.

### III. Byfornyelseslovens overgangsregel

#### III.1. Overgangsreglens rækkevidde

I henhold til byfornyelseslovens § 90, stk. 4, ophæves saneringsloven den 31. december 1984. Loven bevarer dog sin gyldighed for så vidt angår saneringsplaner, der (af en kommune eller et saneringsselskab) er vedtaget inden denne dato.

Bestemmelsen indebærer således principielt, at en saneringsplan, der er vedtaget inden den 31. december 1984, kan godkendes af boligstyrelsen, uanset hvornår tilsagn om statsstøtte af bevillingsmæssige grunde bliver mulige. Dette har dog næppe været hensigten med den pågældende bestemmelse.

Baggrunden for bestemmelsen har været 2 forhold. For det første fremgår det af lovens § 8, stk. 1, at kommunalbestyrelser i almindelighed bør gennemføre byfornyelse i utidsvarende områder (byfornyelsesområder eller

saneringsområder), før der træffes boligforbedringsbeslutninger i områder, hvor alene boligerne er utidsvarende. (Jfr. nedenfor indebærer dette ikke, at der ikke i nogle tilfælde kan træffes boligforbedringsbeslutninger efter kap. III, ligesom lovens hovedregel naturligvis er sat ud af kraft, i det omfang folketinget f.eks. ved finanslovens vedtagelse afsætter en særlig bevilling til boligforbedringsformål, såfremt det herved er forudsat, at lovens hovedregel kan tilsidesættes). For det andet forudsætter tilvejebringelse af en byfornyelsesbeslutning en tidskrævende procedure, der er fastlagt af hensyn til beboere i området m.fl. For således at undgå et afbræk i den organiserede byfornyelsesaktivitet efter saneringsloven og for at kunne fastholde prioriteringen i lovens § 8, stk. 1, indsattes den pågældende bestemmelse med henblik på at muliggøre en glidende overgang fra byfornyelse efter saneringslovens regler til byfornyelse efter byfornyelseslovens regler, når kommunerne var klare til at træffe byfornyelsesbeslutninger.

Bestemmelsen indebærer således utvivlsomt ingen ret for saneringsselskaber eller kommuner til ud i en uvis fremtid at få godkendt saneringsplaner, man »når« at få vedtaget inden den 31. december 1984. På den anden side indebærer bestemmelsen netop, at byfornyelse efter saneringsloven skal være mulig i overgangsperioden og endvidere i en rimelig periode herefter.

#### III.2. Om boligstyrelsens muligheder for at fremme anvendelsen af byfornyelseslovens kap. III i finansårene 1983 og 1984

I de følgende ræsonnementer ses bort fra den særlige tilsagnsramme på 100 mill. kr. til boligforbedring. Anvendelsen af denne ramme behandles senere i notatets afsnit VI. Overvejelserne drejer sig således alene om den ordinære tilsagnsramme på 464 mill. kr. omfattende de samlede investeringer efter sanerings- og byfornyelsesloven.

Efter byfornyelsesloven ligger initiativet til at igangsætte byfornyelse og boligforbedring hos kommunalbestyrelsen. Byfornyelsesbeslutninger tages i medfør af lovens kap. II og indeholder både byfornyelse og boligforbedring inden for området. Boligforbedringsbeslutninger træffes i medfør af kap. III og indeholder alene beslutning om forbedring af

utidssvarende boliger. Boligstyrelsen kan ikke pålægge en kommune at træffe byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutninger, men må efter lovens § 67 fordele byfornyelsesmidlerne mellem kommunerne på grundlag af oplysninger fra de enkelte kommuner om, hvilke byfornyelses- og boligforbedringsbeslutninger de ønsker at iværksætte i de enkelte år. Kommunerne må tilrettelægge deres byfornyelsesvirksomhed inden for rammerne af bl.a. lovens § 8, stk. 1.

§ 8, stk. 1, lyder således:

»I kommuner, hvor der findes områder med behov for byfornyelse efter § 7, skal kommunalbestyrelsen inden for de rammer for offentlig støtte, som kommunalbestyrelsen har til rådighed, jfr. § 67, efter en vurdering af behovet for fornyelse i disse områder i sammenhæng med behovet for forbedringer i andre områder, jfr. kap. III, i almindelighed søge forbedring af byfornyelsesområderne gennemført forud for forbedringer efter kap. III«.

På grundlag af § 8, stk. 1, og forarbejderne hertil kan det fastslås, at kommuner, hvor der både er byfornyelsesområder og boligforbedringsområder, som hovedregel skal gennemføre en fornyelse af byfornyelsesområderne, før der kan iværksættes boligforbedringer i rene boligforbedringsområder. Kun i *særlige tilfælde*, hvor der skønnes at være særlige behov for boligforbedring efter lovens kap. III, kan kommunalbestyrelsen give disse områder højere eller samme prioritet som byfornyelsesområder.

I den første periode efter byfornyelseslovens ikrafttræden må det således påregnes, at der kun i begrænset omfang vil være mulighed for at iværksætte boligforbedring efter kap. III. Anvendelse af kap. III forudsætter enten, at kommuner, som ikke har byfornyelsesområder, ønsker at iværksætte boligforbedringer, eller at der i kommuner, som har begge slags områder, er særligt behov for at gennemføre boligforbedringer forud for byfornyelse. På baggrund af det ovenfor anførte må det i øvrigt antages, at *boligstyrelsen i almindelighed ikke kan forlange, at kommunerne skal gennemføre boligforbedringer forud for byfornyelse* af samlede områder, hvad enten byfornyelse ønskes gennemført efter byfornyelseslovens eller saneringslovens regler.

*III.3. Principielle bemærkninger om, i hvilket omfang boligstyrelsen bør søge byfornyelse efter byfornyelseslovens regler gennemført forud for sanering efter saneringslovens regler i overgangsperioden*

Som det fremgår af afsnit II, forberedes i kommunerne saneringsaktiviteter, der langt overstiger de bevillingsmæssige muligheder. Man er herudover bekendt med, at en række i saneringssammenhæng nye kommuner forbereder aktiviteter efter saneringslovens regler. Det spørgsmål kan herefter rejses, hvorledes der skal forholdes med de saneringsplaner, kommunerne indsender i 1983 og fremover.

For det første skal anføres det synspunkt, at byfornyelse, hvad enten det sker efter saneringsloven eller byfornyelsesloven, for de fleste kommuner er en ny aktivitet. Indtil for ganske få år siden foregik sanering kun i nogle enkelte kommuner. I slutningen i halvfjerdserne og i begyndelsen af firserne er en række nye kommuner kommet til. Disse kommuner har nu gennemført deres første saneringsplan(er) og har fået mod på at fortsætte aktiviteterne. Disse kommuner står dog stadig noget usikre over for saneringslovens regler.

En række ny kommuner påtænker at iværksætte byfornyelsesaktiviteter. Disse kommuner kender hverken sanerings- eller byfornyelseslovens regler af egen erfaring, og man kan derfor overveje at henstille til dem at starte op ved anvendelse af byfornyelseslovens regler. Herfor taler, at byfornyelsesloven er trådt i kraft og som en ny lov, der er tilvejebragt på grundlag af omfattende forarbejder og 2 grundige folketingsbehandlinger, må antages af folketinget at anses for et bedre grundlag for byfornyelse end saneringsloven, der ophæves.

Begge love tager hensyn til mange sider (kommune, ejere og beboere) på grund af de indgreb i bestående lovlige forhold, sanering og byfornyelse medfører, og er derfor komplicerede at sætte sig ind i både for kommuner og borgere.

Det kunne derfor synes uhensigtsmæssigt for kommuner, der først nu begynder at byforny, at anvende saneringsloven i en kort periode.

For også at lade »nye« kommuner vælge frit mellem de to love taler, at en meget vig-

tig informationskanal for disse kommuner er oplysninger fra andre kommuner om erfaringer, disse kommuner har gjort ved anvendelsen af saneringsloven. Det er endvidere sådan, at de ny kommuner i vidt omfang vil være henvist til at støtte sig til saneringsselskaberne. Såfremt man ønsker en så stor geografisk spredning af midlerne som muligt, forekommer det måske rimeligst at lade disse kommuner prøve saneringsloven, før de tvinges ind i byfornyelseslovens regler. Herved giver man dem mulighed for at gennemprøve en nok så vanskelig opgave på et grundlag, som andre kommuner har prøvet, og om hvilket de kan hente erfaring og viden fra andre kommuner. En nok så grundig vejledning fra boligstyrelsen kan næppe erstatte denne form for vidensspredning.

Boligstyrelsen vil på baggrund af det anførte ud fra en samlet vurdering søge at tilskynde »nye« kommuner til at anvende byfornyelseslovens regler.

For så vidt angår de kommuner, der allerede anvender saneringsloven, skal det understreges, at tilvejebringelse af saneringsplaner i almindelighed forudsætter en ret lang forudgående proces, hvor der forhandles med ejere og lejere, indtil alle parter er enige om, hvad der ønskes. Såfremt man på nuværende tidspunkt under henvisning til byfornyelseslovens ikrafttræden i meget vidt omfang skal nægte godkendelse af allerede fremsendte saneringsplaner eller saneringsplaner, der er under forberedelse i kommunerne, vil dette således ikke alene skuffe kommuner og saneringsselskaber, men også ejere og lejere i saneringsområder, der med rette forventer, at den meget langvarige proces, der er gået forud for saneringsplanens vedtagelse og fremsendelse til boligstyrelsen, nu munder ud i, at der sker en faktisk forbedring i områderne med offentlig støtte efter saneringsloven. En skuffelse af sådanne forventninger – eller blot en udsættelse – vil medføre en fortsat forslumning af områderne, idet ejere, når der er mulighed for at få offentlig støtte til forbedringer, ofte vil afholde sig fra at foretage istandsættelses- og forbedringsarbejder uden en sådan støtte.

Tilsvarende gælder planer under forberedelse. Forud for udarbejdelsen af saneringsplanen er ofte gået en lang og besværlig politisk proces i den enkelte kommune. Dette gælder specielt de kommuner, der nu indsen-

der den første saneringsplan. Det vil således blive vanskeligt at forklare de pågældende kommuner, der netop mener at opfylde statens ønsker om at iværksætte byfornyelsesaktiviteter, at det iværksatte arbejde med henblik på gennemførelse af saneringsaktiviteter delvis vil være spildt. Under alle omstændigheder er støtteregler m.v. efter byfornyelsesloven så meget anderledes end saneringslovens regler, at de ofte meget tidsrøvende forhandlinger med ejere og lejere om saneringsplanernes indhold for de enkelte ejendomme må tages op igen.

Tilrettelæggelsen af de kommende års bevillingsvirksomhed må derfor ske under hensyntagen til de ejere, lejere og kommunalpolitikere, der har investeret megen tid og mange kræfter i, at få en af staten ønsket byfornyelsesindsats iværksat i deres kommune, ofte på trods af en meget massiv umiddelbar modstand blandt beboerne over for enhver form for forandring.

*Meget taler således for, at bevillingerne i overgangsperioden administreres sådan, at kommunerne selv kan vælge indtil udgangen af 1984 hvilken lov de ønsker at gennemføre byfornyelse efter.* For så vidt angår de kommuner, der allerede har planlagt saneringsaktiviteter, der bevillingsmæssigt vil række ud over 31. december 1984, forudsættes det dog, at boligstyrelsen i forhandlinger med de enkelte kommuner kan søge denne aktivitet afviklet på en rimelig måde med hensyn til den arbejdskraft m.v., der allerede er investeret i de enkelte kommuner. Det forudsættes således, at boligstyrelsen efter et skøn får mulighed for også i 1985 (og evt. i enkelte kommuner i stærkt begrænset omfang i 1986) at godkende saneringsplaner i nogle kommuner.

*Sammenfattende kan det herefter siges, at overgangsreglernes udformning indebærer, at allerede planlagte saneringsaktiviteter i kommunerne kan opnå statsstøtte efter saneringsloven i princippet i en længere årrække.* Det er boligstyrelsens hensigt at administrere denne overgangsregel således, at den ophobning af planlagte saneringsaktiviteter, der har fundet sted, kan afvikles på en rimelig måde efter et skøn kommune for kommune inden udgangen af 1984 eller ind i 1985 og 1986, bl.a. afhængigt af de bevillingsmæssige rammer, folketinget måtte afstikke.

For så vidt angår saneringsplaner, der her- efter ikke kan opnå støtte, vil boligstyrelsen snarest meddele de enkelte kommuner, at disse planer må opgives og erstattes af en byfornyelsesbeslutning.

Det er vigtigt, at boligstyrelsen i de for- handlinger, der forestår med kommunerne, kan udvise den fornødne fleksibilitet under hensyn til de lokale forhold, således at man f.eks. får mulighed for at godkende dele af saneringsplaner m.v., i det omfang forbered-elsen af planerne måtte være meget langt fremme. Hensigten vil under alle omstændig- heder være at få afviklet den opståede »sane- ringspukkel« så hurtigt som muligt og på en så rimelig måde i forhold til kommunerne og de berørte med henblik på at lukke op for anvendelse af byfornyelseslovens regler.

#### IV. Den fremtidige bevillingsmæssige styring.

##### IV.1. Om byfornyelseslovens bevillingsmæssige system

Byfornyelsesloven bygger på en høj grad af decentralisering. På baggrund heraf forud- sætter ydelse af statsstøtte i henhold til by- fornyelsesloven, at kommunerne fremsender et overslag over de beløb, der forventes at medgå til nærmere bestemte byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, til boligstyrelsen, der på baggrund heraf tildeler kommunerne de nødvendige støtterammer. Kommunernes ansøgninger må naturligvis udarbejdes på baggrund af bl.a. den ovenfor citerede priori- teringsbestemmelse i byfornyelseslovens § 8, stk. 1. *Det er således de enkelte kommunalbe- styrelser og ikke boligstyrelsen, der afgør, hvil- ke foranstaltninger den enkelte kommune øn- sker gennemført.* I overensstemmelse med byfornyelseslovens intentioner er det bolig- styrelsens hensigt, at man ikke fremover – bortset fra den rammestyring, der vil finde sted via region- og kommuneplanbestemmel- ser og cirkulærer m.v. – vil blande sig i det konkrete indhold i kommunernes byfornyel- sesaktiviteter, men vil søge støttemidler til kommunerne uddelt på baggrund af kommu- nernes ansøgninger og fordelt kommunerne imellem efter så objektive kriterier som mul- ligt.

I overensstemmelse med det ovenfor an- førte om byfornyelseslovens tildelingsproce- dure og de nedenfor i afsnit V omtalte de- centraliseringsbestræbelser i forhold til sane-

ringsloven er det boligstyrelsens hensigt i 1983 på baggrund af de fra kommunerne modtagne oplysninger at *stille et rammebeløb til rådighed for hver enkelt kommune*, inden for hvilket kommunen selv kan afgøre, hvor- vidt man ønsker tilsagn fra boligstyrelsen til nye saneringsplaner efter saneringsloven eller vil gennemføre boligforbedring eller byfornye- lse efter byfornyelsesloven. *Det forudsættes (jfr. afsnit IV.3.), at der forlods, inden for den kommunen tildelte ramme, reserveres beløb til udgifter, der følger af allerede godkendte sa- neringsplaner.*

##### IV.2. Principper for rammetildeling til kommu- ner

Boligstyrelsens tildeling af bevillingsram- mer til kommunerne forudsættes i overens- stemmelse med byfornyelseslovens § 67 at tage udgangspunkt i kommunernes ønsker. Da disse imidlertid langt overstiger de bevil- lingsmæssige muligheder i 1983, er der behov for *prioriteringskriterier*. Et naturligt udgangs- punkt kunne være kommunernes relative andel af behovet for byfornyelse, således som dette kan opgøres på basis af bygnings- og boligregisterets oplysninger om bygningernes tilstand i den enkelte kommune. Da sane- ringsaktiviteten imidlertid har været meget ujævnt fordelt hidtil, kunne dette indebære, at kommuner, der hidtil har haft en relativt stor saneringsaktivitet, måtte begrænse aktivi- teterne overordentlig kraftigt i de kommende år. Det kan eksempelvis nævnes, at Hjørring og Thisted kommuner i så fald måtte be- grænse deres aktiviteter til mindre end  $\frac{1}{3}$  af det nuværende niveau. Også andre kommu- ner måtte reducere aktiviteten væsentligt. Derfor forekommer det rimeligt også at se på kommunernes hidtidige aktivitetsniveau.

*For 1983 vil boligstyrelsen derfor fastsætte rammer for de enkelte kommuner med ud- gangspunkt i kommunernes hidtidige aktivi- tetsniveau og relative andel af behovet*, således at der sigtes mod en langsigtet tilpasning af rammetildelingen til den relative andel af behovet. Kommuner, hvis andel af ønskerne i 1983 væsentligt overstiger det hidtidige akti- vitetsniveau, men holdes inden for kommu- nernes relative andel af behovet, kan således kun forvente en begrænset stigning i aktivite- ten, medens kommuner, der hidtil har kørt på et meget højt aktivitetsniveau og agter at

fortsætte dette, må forudse en vis begrænsning i aktivitetsniveauet, selv om rammetildelingen i en vis periode fortsat vil ligge væsentligt over kommunens relative andel i byfornyelsesbehovet.

Nye kommuner, der ikke har saneret før, skal have mulighed for at igangsætte de planlagte aktiviteter, men det forudsættes, at de – for ikke at ødelægge værdifulde aktiviteter andre steder – må starte på et relativt lavt niveau. Det skal i denne sammenhæng oplyses, at der tilsyneladende ikke rejser sig særlige problemer for Københavns og Frederiksberg kommuner, f.s.v. angår disse kommuners muligheder for at fastholde den hidtidige aktivitet, idet deres andel af midlerne i de seneste år tilnærmelsesvis har svaret til deres relative andel i byfornyelsesbehovet.

*Et særligt problem består i forhold til saneringsplaner m.v. indsendt til boligstyrelsen inden 31. december 1982, såfremt boligstyrelsen inden denne dato for disse planer m.v. ikke havde nået at meddele tilsagn om statsstøtte.*

Den hidtidige bevillingsmæssige praksis har som altovervejende hovedregel været, at tilsagn meddeltes i den rækkefølge, sagerne indkom. Mod slutningen af hvert finansår er i almindelighed modtaget et stort antal sager, og det har ikke været muligt helt at overholde det nævnte princip, idet sager med særlige problemer ofte har måttet udskydes bl.a. også af tidsmæssige grunde.

Det kan derfor forekomme urimeligt, såfremt ansøgninger indsendt inden 31. december 1982 fuldt ud skal dækkes inden for de dispositionsrammer, kommunerne får tildelt for 1983. *Det er derfor boligstyrelsens hensigt at tildele noget større dispositionsrammer, end en umiddelbar beregning ud fra ovennævnte principper ville berettigede, til kommuner, hvorfra der i 1982 er fremkommet ansøgninger om statsstøtte, som alene af bevillingsmæssige grunde ikke har kunnet imødekommes i 1982.*

Et andet problem rejser sig for nogle kommuner, der hidtil har kørt en relativt stor saneringsaktivitet, og hvor rammen for 1983 uddelt efter de principper, der er gennemgået ovenfor, fuldt ud ville blive beslaglagt af udgifter, der er en følge af allerede godkendte saneringsplaner. Nogle af disse kommuner har, i tiltro til at man kunne planlægge en saneringsaktivitet (planproduktion) i uændret omfang, iværksat forberedelse af nye saneringsplaner. En strikt rammetildeling efter de

nævnte principper vil for disse kommuner indebære, at de saneringsplaner, som allerede er forhandlet et stykke ad vejen med ejere og lejere, måtte opgives. Boligstyrelsen vil derfor ved rammetildelingen, såfremt det ikke fører til åbenbart urimelige resultater, søge særligt at tilgodese disse kommuner. Det skal i denne sammenhæng understreges, at boligstyrelsen ofte i den meget lange procedure, der går forud for udarbejdelsen af en saneringsplan, har drøftet problemer i forbindelse med påtænkte saneringsplaner med kommuner m.fl.

Det er således boligstyrelsens hensigt at underrette kommunerne om, hvilke dispositionsrammer de kan få tildelt for 1983, og i hvilket omfang disse rammer allerede, efter kommunens egne oplysninger, er beslaglagt af udgifter, der er en følge af allerede godkendte planer.

Man vil videre som grundlag for kommunernes planlægning angive vejledende rammer for 1984 og de følgende år, idet man naturligvis bl.a. må tage forbehold, dels for de bevilgende myndigheders tilslutning til en fortsat aktivitet på mindst det nuværende omfang og dels til, at nye kommuner ikke kommer til i et uventet stort omfang.

I det omfang de tildelte dispositionsrammer ikke giver mulighed for inden for en rimelig periode at afvikle aktiviteter planlagt gennemført efter saneringsloven, vil man anmode kommunerne om at tilkendegive, *hvilke saneringsplaner* eller hvilke dele af forberedte saneringsplaner kommunen ønsker gennemført efter saneringsloven. *Det forudsættes herved som ovenfor nævnt, at boligstyrelsen får mulighed for at godkende saneringsplaner også i 1985 og (i meget begrænset omfang) 1986, i det omfang det er nødvendigt for at sikre en rimelig afvikling af en »for stor« planproduktion i enkelte kommuner, ikke mindst af hensyn til berørte borgere m.fl.*

Det er ovenfor anført, at kommunerne forlods må afsætte midler til afvikling af igangværende planer. Boligstyrelsen vil over for særligt »klemt« kommuner pege på, at man kan strække planens gennemførelse ved bl.a. i forståelse med de enkelte ejere at søge tilsagnsbehovet fordelt over flere år end oprindelig forudsat.

Det skal i denne sammenhæng understreges, at summen af bevillingsbehov, der er en følge af tidligere planer, kommunernes meget

store ønsker, tilvæksten af kommuner, der ønsker at sanere, og stigende ønsker hos nogle kommuner, der hidtil har saneret væsentlig mindre end svarende til deres relative behov, *nødvendigvis må indebære meget kraftige beskæringer*, dels i de samlede muligheder for at iværksætte nye aktiviteter og dels meget kraftige beskæringer i mulighederne for at iværksætte *planlagte nye* aktiviteter i nogle kommuner.

### *IV.3. I hvilket omfang er kommunerne bundet af allerede igangværende planer*

Som det fremgår af afsnit II.3. er saneringsmidlerne i vidt omfang bundet af allerede godkendte planer.

Kommunerne vil muligvis rejse det spørgsmål, om man er forpligtet til forlods inden for de tildelte dispositionsrammer at reservere midler dels til opfølgning i form af mertilsagn til allerede godkendte planer og dels til investeringer i private ejeres påbudsarbejder bestemt i allerede godkendte saneringsplaner.

Saneringslovens § 21, stk. 1, indeholder en pligt for kommunen til at meddele private ejere påbud om at iværksætte disse arbejder.

Loven forudsætter utvivlsomt, at boligministeren yder rentesikring til disse arbejder, hvis projekt og udgifter kan godkendes, bl.a. fordi et afslag på ydelse af rentesikring ville indebære, at ejeren fortsat havde pligt til at gennemføre arbejdet, men at han så, hvis han led tab, kunne rejse erstatningskrav efter lovens § 21, stk. 4.

Det skal understreges, at saneringslovens § 23 forudsætter, at kommunerne udsteder sådanne påbud inden 3 år. Kommunen kan i forbindelse med udstedelse af påbud fastsætte en frist for arbejdernes gennemførelse. Kommunen må kunne fastsætte fristen således, at den sikrer sig, at den har midler inden for sin dispositionsramme til at yde den nødvendige støtte. Såfremt kommunen lader de 3 år gå uden at give påbud, bliver saneringsplanerne ikke fuldført, før enten kommunen eller en ejer med tilslutning af et flertal af lejere gennemfører en boligforbedringsbeslutning i medfør af byfornyelseslovens kapitel III. En sådan løsning må give anledning til betænkeligheder, idet formålet med den godkendte saneringsplan og de berørtes forudsætninger falder bort, når den forventede offentlige støtte anvendes andetsteds. Det

skal videre understreges, at der for en saneringsplan er fastsat en samlet gennemførelsesperiode, bl.a. under hensyn til den belastning, det er at bo i et område, hvor der bestandigt foregår byggearbejder. Denne gennemførelsesfrist bør – medmindre særlige forhold taler herimod (jfr. ovenfor) – af de nævnte grunde søges overholdt.

Det må således forudsættes, at hver enkelt kommune inden for den tildelte dispositionsramme forlods reserverer midler til rentesikring og eventuelt tabserstatning til påbudsarbejder ifølge saneringsplaner, der allerede er godkendt, samt til eventuelle mertilsagn, og boligstyrelsen vil understrege dette over for kommunerne i forbindelse med tildelingen af dispositionsrammer.

## *V. Ændringer i boligstyrelsens praksis, decentralisering på saneringsområdet*

### *V.1. Decentralisering på saneringsområdet*

På baggrund af den decentralisering, som byfornyelsesloven forudsætter, har boligstyrelsen overvejet, om man allerede nu kunne iværksætte en vidtgående decentralisering også inden for saneringslovens område. Man er meget tilbage for at foreslå en ændring af saneringsloven med en decentralisering af godkendelsen af saneringsplaner, idet byfornyelseslovens decentralisering bl.a. er bygget op omkring det særlige ankesystem. En decentralisering til kommunerne af godkendelsen af saneringsplaner måtte forudsætte en opbygning af et tilsvarende ankesystem, eller at byfornyelsesnævnene umiddelbart skulle påtage sig en ankevirksomhed bl.a. i forhold til saneringsplaner, der har været under behandling i boligstyrelsen. Man har endvidere fundet det teknisk vanskeligt at decentralisere godkendelsen af ombygningsprojekter m.v. vedrørende ejendomme, der skal rådes over, da ombygningsbestemmelserne for så vidt angår disse ejendomme og finansieringen heraf er en integreret del af saneringsplanen og den dertil knyttede finansieringsplan. *Derimod har man fundet, at bestemmelserne i saneringslovens § 34, stk. 3, om decentralisering til kommunerne af godkendelsen af private ejeres påbudte ombygningsprojekter og tildeling af støtte hertil kan anvendes i videre omfang end hidtil påtænkt.*

Man har fundet, at det forhold, at man nu tildeler kommunerne dispositionsrammer, og

at disse rammer ikke nødvendigvis svarer til kommunernes ønskede aktivitet, i sig selv sikrer, at kommunerne uanset at den væsentligste del af støtten til påbudsarbejderne ydes som rentesikring, der fuldt ud dækkes af staten, har et tilstrækkelig stærkt incitament til at søge udgifterne begrænset.

På baggrund heraf er det boligstyrelsens hensigt *pr. 1. april 1983 at decentralisere støttetildelingen og godkendelse af projekter for så vidt angår arbejder, der påbydes private ejere i medfør af saneringsplanerne til kommunerne.* Dette gælder såvel ny påbud som påbud, der er udstedt i medfør af allerede godkendte saneringsplaner.

Det er hensigten at underrette kommunerne om, at godkendelsen af projekterne nu kan ske endeligt i den enkelte kommune, og at bemyndige kommunerne til at meddele tilsagn om statsstøtte. *Disse tilsagn om statsstøtte skal holdes inden for de dispositionsrammer, kommunen får til rådighed.* Som nævnt ovenfor tildeles disse dispositionsrammer bl.a. på baggrund af kommunens egne oplysninger om, i hvilket omfang der er behov for støtte til påbudte arbejder. Såfremt disse oplysninger fra kommunerne er korrekte, vil der således ikke opstå problemer i form af, at kommunen ikke inden for sin dispositionsramme kan meddele det ønskede tilsagn. Det vil derfor blive tilkendegivet kommunerne, at man ikke har mulighed for at tildele kommunen yderligere midler, såfremt man ikke er i stand til at holde udgifterne i de enkelte projekter nede med det resultat, at dispositionsrammen f.eks. er anvendt inden finansårets udløb. Ansvar for, at enkelte private ejere måtte vente nogle måneder på at få tilsagn om støtte til gennemførelse af et projekt, vil således være kommunens.

Et særligt problem rejser sig imidlertid, hvis en kommune ikke er i stand til at anvende sin dispositionsramme. Såfremt kommunens skøn over rentesikringsbehovet ikke har været korrekt, vil man kunne komme i den situation, at folketingets intentioner om at sikre en investeringsaktivitet på ca. ½ mia kr. om året (jfr. tekstanmærkningen til finansloven) ikke vil blive opfyldt.

*På baggrund heraf vil man søge finansudvalgets tilslutning til en begrænset overførselsret til det følgende finansår for så vidt angår denne dispositionsadgang.* Mere konkret er

det tanken at søge denne overførselsret udformet således, at uudnyttede dispositionsrammer for den enkelte kommune, for den pågældende kommune, kan overføres til det følgende finansår. Det er således ikke hensigten at søge at opnå en generel overførselsadgang, men alene at sikre sig en mulighed for, at en kommunes fejlskøn af det tidsmæssige forløb i en saneringssag ikke får som konsekvens, at den samlede aktivitet på området bliver mindre end tilsigtet. *Det er endvidere hensigten alene at søge denne overførselsret for så vidt angår rentesikringstilsagn til påbudsarbejder,* idet det skønnes at tilsagn om støtte til traditionelle saneringsudgifter vil kunne styres fra boligstyrelsen i sådan et omfang, at man sikrer sig, at midlerne anvendes i det forudsatte omfang.

Såfremt man ikke opnår den ønskede overførselsret, vil man være nødt til at anmode om indberetninger fra kommunen f.eks. pr. 1. oktober og foretage genuddeling af rammer til kommunerne m.v. eller med andre ord at gennemføre en overordentlig besværlig administration såvel i kommuner som i boligstyrelsen. Alternativt vil man kunne anmode kommunerne om ved årets udgang at indberette, i hvilket omfang de har anvendt deres rammer. Såfremt en enkelt kommune ikke har anvendt sin dispositionsramme til rentesikring fuldt ud, vil man for denne kommune kunne overføre rentesikringsrammen til følgende år og evt., afhængig af forholdene, foretage en tilsvarende reduktion af kommunens dispositionsramme for det følgende år.

## *V.2. Andre ændringer i boligstyrelsens administrative praksis*

### *A. Behandling af påbud*

Det har været overvejet af bevillingsmæssige grunde at nægte at godkende påbud indeholdt i saneringsplaner i overgangsperioden. Dette ville indebære, at saneringsplanerne alene ville komme til at indeholde nedrivninger, retablering, gårdanlæg m.v. samt ombygninger, der skal forestås af den sanerende, og ville således bl.a. indebære, at de ombygninger, de private ejere og evt. lejere havde ønsket, og som har været baggrund for deres eventuelle støtte til saneringsplanen, ikke kunne gennemføres umiddelbart. Bolig-



styrelsen har imidlertid ikke fundet en sådan fremgangsmåde rimelig.

Boligstyrelsen finder det rimeligere, om man også med henblik på en samordning af sanering og byfornyelse ved godkendelse af saneringsplaner efter 1. januar 1983 om de i saneringsplanerne indeholdte påbudsarbejder – efter stillingtagen til indsigelser, der kan medføre, at nogle bestemmelser udgår – udtaler, at boligstyrelsen ikke har indvendinger imod de pågældende arbejder, og at *kommunen inden for sin beløbsramme på boligstyrelsens vegne kan give tilsagn om rentesikring hertil*, i det omfang der a) ikke er fremkommet indsigelser herimod, eller b) arbejderne er af den i byfornyleslovens § 19, stk. 5, angivne art (opvarmning, afhjælpning af sundheds- og brandfare, almen betydning for områdets forbedring og sikring af bygningsens senere forbedring) eller c) der efterfølgende tilvejebringes tilslutning fra ejerne og et flertal af lejerne.

Man vil i så fald udbede sig et rettet eksemplar af saneringsplanen indeholdende de omtalte reducerede arbejder, der herefter ønskes givet påbud om. Herefter godkendes denne del af planen.

Af administrative grunde og af hensyn til borgerne finder man, at denne praksis bør omfatte såvel planer indsendt før byfornyleslovens ikrafttræden som planer indsendt efter, i det omfang planerne endnu ikke er godkendt af boligstyrelsen.

#### *B. Rentesikring til særlige overgangssager*

Et særligt problem, der bør overvejes, er, hvorvidt boligstyrelsen fortsat skal godkende, at tidligere meddelte tilsagn om statstøtte i form af lån og tilskud til ejendomme, der ombygges af den sanerende, skal erstattes af rentesikring i henhold til overgangsbestemmelserne i forbindelse med rentesikringens indførelse som støtteform. *Ved ændringsloven af 5. november 1980 blev fastsat, at der også til ejendomme, der ombygges af den sanerende kunne søges rentesikring, uanset at ombygningsarbejderne principielt var dækket af et tidligere meddelt tilsagn om statslån og tilskud. Det pågældende problem omfatter alene ejendomme omfattet af saneringsplaner vedtaget inden udgangen af 1980.* På finansloven for 1982 blev foretaget en udvidelse af tilsagnsrammen på 25 mill. kr. til dækning af

netop disse konverteringer af støtte, der i princippet ikke udløser offentlige udgifter. *For 1983 er en tilsvarende rammeudvidelse ikke søgt*, da man hidtil har skønnet, at samtlige konverteringer med rimelighed ville kunne være gennemført i 1981 og 1982. Dette er imidlertid ikke tilfældet.

For at spare på de i forhold til tilsagnsønskerne meget begrænsede bevillingsmæssige rammer har man overvejet at meddele kommuner og saneringsselskaber, at ombygninger af denne art må bibeholde den oprindelig forudsatte finansiering, dvs. statslån plus tilskud, der efter endt ombygning erstattes af realkreditlån og tilskud.

Konsekvensen heraf vil være, at boligstyrelsen sparer på tilsagnsrammerne samtidig med, at den oprindelig forudsatte fordeling af udgifterne mellem stat og kommuner (nemlig større tilskud ved den traditionelle belåning end ved rentesikring) fastholdes. Omvendt vil det indebære, at nogle beboere i råde-over ejendomme vil få en større begyndelsesboligudgift end ellers, men til gengæld vil kapitalydelseerne i kroner og øre ligge fast.

Boligstyrelsen er indstillet på nu at meddele kommuner og saneringsselskaber, at den oprindelige finansiering for sådanne ejendomme må fastholdes.

#### *C. Ydelse af ejendomskøbslån i henhold til saneringslovens § 47*

I henhold til saneringslovens § 47 kan boligministeren bl.a. yde lån til erhvervelse af ejendomme, som senere må påregnes overtaget af den sanerende med henblik på omfattende ombygning eller nedrivning. Boligstyrelsen modtager fortsat ansøgninger om sådanne lån.

*Boligstyrelsen finder, at man for så vidt angår områder, der må påregnes omfattet af saneringsplaner, der kan godkendes i saneringslovens restperiode, fortsat i et vidt omfang bør kunne yde sådanne lån*, da de giver mulighed for at overtage ejendommene på det for det offentlige mest gunstige tidspunkt (f.eks. før ejendommen gennemgår en kostbar ombygning til andet formål, der senere kan udløse en større erstatning, eller på et tidspunkt, hvor ejeren er indstillet på frivilligt at sælge til en forholdsvis lav pris). Da man imidlertid ikke med sikkerhed på nuværende tidspunkt kan afgøre, hvilke sanerings-

planer der vil kunne gennemføres i den nævnte periode, har boligstyrelsen i forbindelse med ydelse af ejendomskøbslån i den seneste tid fastsat, *at lånene skal tilbagebetales senest den 31. december 1985, såfremt der ikke senest 31. december 1984 er vedtaget en saneringsplan for området.* Man har yderligere været tilbageholdende med i det hele at yde ejendomskøbslån, idet man ikke finder det rigtigt, at staten yder lån til opgaver, der senere skal overtages af kommunen. *Det bemærkes, at der ikke i byfornyelsesloven er adgang til for staten at yde ejendomskøbslån.*

*VI. Boligministerens adgang til at yde støtte inden for en ramme på 100 mill. kr. til boligforbedringer i medfør af byfornyelseslovens kap. III*

Ved vedtagelse af et ændringsforslag til finansloven for 1983 fastsatte folketinget, at boligministeren kan yde støtte til boligforbedring efter byfornyelseslovens kap. III inden for en samlet ramme på 100 mill. kr. Denne ramme forudsættes i lighed med den ordinære beløbsramme at være en ramme for de samlede investeringer, hvortil der kan ydes støtte.

Disse midler forudsættes stort set anvendt til gennemførelse af individuelle boligforbedringer i henhold til byfornyelseslovens § 33, stk. 1, jfr. § 32. Som det fremgår af bemærkningerne til ændringsforslaget til byfornyelsesloven, forudsættes gennemført en forenkling af proceduren for anvendelse af denne bestemmelse. Nærmere bestemmelser om midlernes anvendelse fastsættes i cirkulære fra boligstyrelsen. Det vil herved blive lagt til grund, at folketingets vedtagelse af ændringsforslaget til finansloven skal forstås således, at midlerne kan anvendes uden de begrænsninger, der i forhold til den ordinære bevilning følger af byfornyelseslovens § 8, stk. 1 (jfr. afsnit III.2), men at lovens betingelse i øvrigt bør søges opfyldt.

Det forekommer rimeligt at søge at sikre, at *midlerne* spredes så meget som muligt geografisk, samt at de rammer, der måtte blive tildelt de enkelte kommuner, ikke medgår til enkelte større byggearbejder. På baggrund heraf er det hensigten at fastsætte et loft for de investeringer, der kan afholdes for hver enkelt ejendom. Loftet tænkes fastsat til 1 mill. kr.

For at sikre denne spredning kunne det overvejes at uddele den samlede ramme kommune for kommune. Det ville imidlertid indebære, at der blev tildelt rammer til kommuner, hvor der ingen aktivitet ville være, samtidig med at de tildelte rammer for nogle kommuner ville blive overordentlig små. Derfor tænkes i stedet indført et system svarende til det »færgereservationssystem«, der har været gældende for energistøtteordningerne. Systemet modereres dog, således at ansøgninger indkomne for hver enkelt kommune skal holdes inden for et loft, der tildeles kommunen. *Man forestiller sig at tildele Københavns kommune et loft på 10 mill. kr., de mellemstore kommuner (Frederiksberg, Odense, Ålborg og Århus) et loft på 5 mill. kr. og øvrige kommuner et loft på 2 mill. kr.* Herefter er det tanken, at ansøgninger kan imødekommes, i det omfang de ikke overstiger 1 mill. kr., såfremt der er plads inden for kommunens ramme, og såfremt der er plads inden for den samlede dispositionsramme. Under hensyn til, at boligforbedringer efter byfornyelsesloven er en ny foreteelse, og da der må påregnes en vis indkøringsperiode, er det ikke muligt at sige noget mere præcist om, i hvilket omfang den samlede ramme vil kunne udnyttes i 1983. I det omfang rammen ikke udnyttes, vil man søge folketingets tilslutning til at overføre den resterende dispositionsadgang til 1984.

*VII. Byfornyelseslovens finansieringsregler i relation til byrdefordelingen mellem stat og kommune*

Efter saneringsloven dækkes samtlige saneringsudgifter i saneringsperioden med lån fra staten. Forudgående ejendomserhvervelser med henblik på sanering kan ligeledes dækkes med statslån. For de pågældende lån betales markedsrente, således at kommunen for de lån, der ydes til saneringens gennemførelse, betaler halv markedsrente (således at staten i princippet betaler den anden halvdel), medens der for ejendomskøbslån tilskrives lånebeløbet markedsrente i perioden, indtil en saneringsplan for det pågældende område godkendes. De overtagne ejendomme indgår herefter i saneringen, og de samlede udgifter ved ejendommens erhvervelse, evt. driftstab i besiddelsesperioden m.v., indgår som saneringsudgifter. I det omfang

ejendommenes ombygning eller nedrivning medfører tab, deles tabet mellem stat og kommune.

Det har i den offentlige debat omkring byfornyelsesloven været fremhævet, at byfornyelsesloven ville stille kommunerne byrdefordelingsmæssigt ringere. Omvendt har det under folketingets behandling af byfornyelsesloven i 1982 været klart, at det var en forudsætning, at der ikke skete en forrykkelse til skade for kommunerne af byrdefordelingen ved overgangen til byfornyelsesloven.

Boligstyrelsen er i færd med at udforme nærmere regler om finansiering af byfornyelsesaktiviteter i medfør af byfornyelseslovens kap. VII. *Boligstyrelsen agter i overensstemmelse med de ovenfor nævnte tilkendegivelser at fastsætte reglerne således, at kommunerne i princippet byrdefordelingsmæssigt stilles fuldstændig som efter saneringsloven med den ene forskel, at lån til saneringens gennemførelse skal optages på markedet fremfor fra staten.* Idet bemærkes, at de hidtidige statslån er ydet til markedsrente, skulle det i princippet ikke indebære nogen væsentlig forskel.

Det har i diskussionen om byrdefordelingen særligt været fremhævet, at bortfaldet af mulighederne i saneringsloven for at opnå ejendoms købslån især ville belaste kommunerne. Hertil skal anføres, at lån til erhvervelse af ejendomme med henblik på byfornyelse ikke er omfattet af de af indenrigsministeriet fastsatte begrænsninger i kommunernes låneadgang. Det vil videre være således, at eventuelle driftstab på ejendommene i besiddelsesperioden, indtil der træffes en byfornyelsesbeslutning for det pågældende område, i rimeligt omfang vil kunne indgå som byfornyelsesudgifter, hvortil staten yder refusion med 50 pct.

Sammenfattende kan det herefter siges, at der ikke i byfornyelseslovens finansieringsregler er indeholdt en byrdefordelingsmæssig forringelse i relation til staten til skade for kommunerne. Tværtimod bør det anføres, at indførelsen af indeksslån og den heraf følgende begrænsning af saneringstab samt mulighederne for at finansiere disse tab med indeksslån, alt i alt må formodes at reducere den kommunale belastning.