

Der er i dag ikke en enkelt lov, der skaber grundlag for en omfattende og koordineret indsats for forbedring af boliger og bykvarterer, men en række love åbner – med hver sin baggrund – mulighed for at støtte en indsats på området. De enkelte loves anvendelsesmuligheder er dog begrænsede.

*Saneringsloven* indeholder vel stort set de beføjelser, der skal til for at gennemføre en bolig- og byfornyelse – nedrivninger, retableringer, påbud om ombygninger, moderniseringer, gårdrydninger, ekspropriationer etc. – men loven tager i første række sigte på de allerdårligste områder og er da også fortrinsvis anvendt i disse områder. Primært er lovens bestemmelser udformet med henblik på nedrivninger, medens moderniseringer indgår som supplerende foranstaltninger med begrænsede muligheder for offentlig støtte. Loven åbner ikke mulighed for at støtte gennemførelse af egentlige kvarterforbedringer.

Sammenholdt med behovet har saneringsaktiviteten efter saneringsloven hidtil været ret beskedent. I løbet af 1960'erne blev i alt ca. 5.000 boliger genstand for sanering efter bestemmelserne i saneringsloven, og af disse boliger blev ca. 3.000 nedrevet. Efter saneringslovens revision i 1969 blev saneringstempoet øget. Godt 20.000 boliger er saneret i tiden fra 1969 til begyndelsen af 1978, og heraf blev godt 9.000 boliger nedrevet. Forøgelsen af saneringstempoet har navnlig fundet sted i de seneste år, og hovedparten af saneringerne har fundet sted i København. I de seneste år er der dog i stadig flere provinsbyer vist interesse for at gennemføre saneringer.

Uden at være omfattet af saneringsplaner efter saneringsloven er der til stadighed sket saneringer og forbedringer af boliger og bykvarterer i et vist omfang.

*Loven om boligtilsyn* er ikke anvendt i større udstrækning til selvstændige indgreb over for mangelfulde boliger. Loven giver adgang til påbud og kondemnering over for boliger, der er sundheds- eller brandfarlige, men reglerne er først og fremmest anvendt i tilfælde, hvor beboerne eller andre har fremsat klage. Bestemmelserne er endvidere anvendt, når de umiddelbart har kunnet følges op af en nedrivning eller forbedring som et led i en saneringsplan. Loven indeholder ret snævre grænser for de udgifter, der kan pålægges grundejerne, og dette har medvirket til, at det har været vanskeligt at få selv meget fundamentale mangler ved boligerne afhjulpet ved påbud efter loven.

*Planlægningslovgivningen* skaber grundlaget for den samlede fysiske planlægning og indeholder en

særlig offentlighedsprocedure, som sikrer borgerne en medindflydelse på udformningen af planerne. Selv om planlægningslovgivningen imidlertid kun giver begrænsede muligheder for at fremme gennemførelsen af en bred byfornyelse, er planlægningen – også i ældre byområder – et nødvendigt led i bebyggelsesreguleringen. Dels skabes herigennem et grundlag for kommunernes gennemførelse af offentlige anlæg, dels får private oplysning om de bestemmelser, der gælder for områdets fremtid og derigennem et grundlag for at træffe beslutning om, hvorledes de skal disponere over deres ejendom.

Planlægningslovgivningen giver således hjemmel for fastlæggelse af regler for en byfornyelse, men ikke for en almindelig adgang til at forlange arbejderne gennemført af ejerne. I det omfang, planlægningens gennemførelse ikke beror på offentlige myndigheders initiativ – sådan som det er tilfældet med hensyn til institutionsforsyning, friholdelse af arealer til offentlige formål, trafiksanering o.lign. – afhænger realiseringen helt af de private grundejeres ønsker og muligheder for at foretage ændringer i de eksisterende forhold.

Heller ikke *byggelovens* muligheder for at påbyde væsentlige mangler afhjulpet eller påbyde bedre vedligeholdelse har fundet større anvendelse i praksis. Byggelovens hjemmel til at gennemføre gårdrydninger er stort set kun anvendt i København og endda kun i behersket omfang.

*Boligreguleringsloven* har reglerne om omkostningsbestemt husleje bidraget til i øget grad at reservere midler til såvel vedligeholdelse som genopretning af boliger og ejendomme, bl.a. med sigte på at forbedre ejendommenes forhold. For de ringeste ejendomme, hvor leje- og ejendomsvurderingen er lav, men vedligeholdelsesproblemerne til gengæld størst, har midlerne imidlertid ikke været tilstrækkelige til den nødvendige indsats. Ved den nyligt gennemførte ændring af boligreguleringsloven er reglerne om disse henlæggelser ændret fra procentvise henlæggelser til faste beløb pr. m<sup>2</sup>, og dette indebærer øgede henlæggelsesbeløb i de dårligste ejendomme med den laveste leje. Såvel boligreguleringsloven som den almindelige *lejelov* indeholder en række beskyttelsesregler for lejerne – specielt reglerne om ejernes genhusningspligt og om begrænsninger i ejernes adgang til lejeforhøjelse for mere omfattende forbedringer – som tilgodeser hensynet til de enkelte lejere, men samtidig modvirker gennemførelse af større forbedringsarbejder.

*Ejerlejlighedsloven* åbnede indtil den 5. november 1979 mulighed for opdeling i ejerlejligheder