

også af udlejningsejendomme fra før 1. juli 1966, men opstillede visse kvalitetskrav som betingelse for opdelingen. Disse kvalitetskrav lagde dermed – i forhold til udlejningslejligheder – et særligt niveau for denne type boliger, men kravene opfyldte ikke i enhver henseende de mål, det kan være rimeligt at opstille som et led i en omfattende bolig- og byfornylsesindsats – der var således ikke krav til bygningens konstruktive og vedligeholdelsesmæssige standard eller krav til ejendommens friarealer, opholdsarealer, parkeringsarealer m.m.

Den opdeling i ejerlejligheder, der har fundet sted, begrænser genhusningsmulighederne og betyder en forøgelse af saneringsudgifterne i tilfælde, hvor det af hensyn til helheden viser sig nødvendigt at fjerne en ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder.

For ejendomme, der er forlangt brandsikret i henhold til *brandsikringsloven*, eller som er forbedret i henhold til de beskæftigelsesfremmende tilskudslove, kan det samme anføres. Der er heller ikke her på forhånd foretaget en vurdering af ejendommens placering i helhedsbilledet.

*Bygningsfredningsloven* åbner mulighed for at frede enkelte bygninger og deres umiddelbare omgivelser, medens en bevaring af samlede bymiljøer kan gennemføres med hjemmel i kommuneplanloven.

En øget indsats til fredeligørelse af boligkvartererne kan ske ved en udvidet anvendelse af bestemmelserne i *vejlovgivningen* og *færdselslovgivningen* – f.eks. lukning af gader for gennemkørende trafik, gennemførelse af trafikdifferentieringsforanstaltninger etc.

#### 4. Investering og beskæftigelse.

I boligministeriets redegørelse fra 1978 er foretaget et skøn over de investeringer, der vil være behov for ved en omfattende byfornylsesindsats. Et sådant skøn er selvsagt behæftet med en vis usikkerhed og er bl.a. afhængig af den ønskede standard for forbedringer og omfanget af de mangler, der skal afhjælpes. I redegørelsen er regnet med en standard, der ikke nødvendigvis i alle henseender behøver at svare til nybyggeriets standard. På grundlag af erfaringerne bl.a. fra den hidtidige sanerings- og forbedringsaktivitet blev boligerne opdelt i 4 grupper efter deres behov for forbedringer, og der blev for de enkelte grupper foretaget en vurdering af investeringsbehovet, der varierede fra ca. 30.000 kr. pr. bolig for den gruppe boliger, hvor der kun forestår beskedne forbedringsarbejder, til 180.000 kr. pr. bolig for gruppen

med de mest mangelfulde, nedslidte og forældede boliger.

På dette grundlag blev de samlede omkostninger til boligforbedringerne anslået til 20,5 mia. kr. (målt i jan. 1978-priser), hvortil kom investeringer til byforbedringer, såsom friarealforbedring, afhjælpning af støjgener, trafiksanering m.v. i alt 3,9 mia. kr. De samlede investeringer til by- og boligforbedringer blev herefter anslået til 24,4 mia. kr. (i jan. 1978-priser).

I boligministeriets seneste undersøgelse, der er foretaget på grundlag af BBR-registrets oplysninger, er der anvendt samme udgangspunkt for det tilsigtede forbedrings- og retableringsniveau, men undersøgelsen foretager en mere dybtgående vurdering af behovet for afhjælpning af installationsmanglerne i de enkelte boliger samt behovet for genopretning af bygningerne ud over almindeligt vedligeholdelsesarbejde. Specielt om det opstillede skøn for behovet for bygningsopretning kan nævnes, at dette er udarbejdet på grundlag af en summarisk bedømmelse af tilstanden for tagværk, facader, vinduer, trapper og porte for omkring 700 bygninger med ialt knap 9.000 lejligheder gennemført ved besigtigelse på stedet. Undersøgelsen er søgt gjort repræsentativ ved at udvælge hver 50. bygning til flerfamiliehusformål i København, Frederiksberg, Helsingør, Svendborg, Odense, Århus og Aalborg kommuner. Bedømmelserne er herefter omsat til investeringsbehov under anvendelse af normal sat i forhold til oplysningerne i bygnings- og boligregistret. Endvidere er der taget højde for, at en del af de allerdårligste boliger forventes nedrevet, og at en del kræver særlig stor opretningsindsats, idet de har bevaringsværdig karakter.

På den anden side er ikke medregnet opretningsudgifter for ejerboliger (enfamiliehuse, stuehuse o.lign.), hvis manglerne alene vedrører tidsvarende eller mangelfulde vinduer.

Investeringsbehovet for *såvel ejer- som udlejningsboliger* ved byfornylsesindsats (målt i januar 1980-priser) er på dette grundlag anslået til omkring 30½ mia. kr., der fordeler sig således:

Investeringsbehov til afhjælpning af installationsmæssige mangler i boliger . . . . .	ca. 16 mia. kr.
Investeringsbehovet til bygningsopretning . . . . .	ca. 9 mia. kr.
Investeringsbehov for køkkenmoderniseringer (beregningmæssigt forudsat at berøre 100.000 boliger) . . . . .	ca. 1 mia. kr.