

Der ydes fuld erstatning, og erstatningen fastsættes – således som det også er tilfældet efter saneringsloven – af taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje. Taksationsmyndighedernes afgørelse kan indbringes for landsretten.

*g) Byfornyelsesselskaber.*

Bolig- og bygningsforbedringerne skulle i almindelighed kunne gennemføres af ejerne selv, men forbedringerne kan være af en sådan karakter, at de kun kan gennemføres fælles for flere ejendomme. Friarealforbedringer, gårdsaneringer etc. vil i almindelighed forudsætte en realisering af projekterne for i hvert fald en karré ad gangen. Til støtte såvel for kommunen som for grundejerne foreslås der – ligesom efter saneringsloven – oprettet særlige byfornyelsesselskaber, der kan udarbejde forslag til byfornyelse og varetage administrative opgaver i forbindelse med byfornyelses- og boligforbedringsarbejdernes gennemførelse.

*h) Finansierings- og støtteordninger.*

Det påhviler som nævnt kommunalbestyrelsen at tilrettelægge en smidig rytme for byfornyelsens gennemførelse og at sikre finansieringen af de nødvendige udgifter.

Udgifterne til boligforbedringer forudsættes som udgangspunkt finansieret ved lån over det almindelige lånemarked, normalt ved realkreditlån, der kan ydes med en løbetid på normalt 20 år.

Kommunalbestyrelsen kan yde lån eller garantere for lån, hvis finansieringen ikke kan gennemføres uden særlig sikkerhed for långivningen, ligesom kommunalbestyrelsen kan yde lån til byfornyelsesselskabers erhvervelse af ejendomme i områder, som må forventes inddraget under byfornyelsesvirksomhed inden for en kortere årrække.

Kommunalbestyrelsen afholder endvidere udgifter til erstatning til ejere og lejere for tab ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder genhusning, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver pålæg om i medfør af lovens regler.

Udgifterne til forbedringsarbejder vil ofte være af en sådan størrelse, at lejerne efter forbedringen vil have vanskeligt ved at klare den forhøjede husleje. Det er derfor foreslået, at kommunalbestyrelsen på statens vegne giver tilsagn om rentesikring til de optagne lån. I tilfælde, hvor lejen trods rentesikringen overstiger det lejedes brugsværdi, skal kommunalbestyrelsen yde et særligt tilskud i form af indskud af en grundkapital.

Rentesikring og grundkapital kan ydes til forbedringsarbejder i ejendomme med udlejningslejligheder og i ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger. Hvis en bygning er opdelt i ejerlejligheder, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til ejendommen som helhed, hvis opdelingen i ejerlejligheder aflyses. Hvis opdelingen ikke kan aflyses, kan der ydes støtte til den del af de hidtidige ejerlejligheder, der sammenlægges til én ejerlejlighed.

Rentesikringen udgør ligesom for det almennyttige nybyggeri forskellen mellem 6 pct. p.a. og markedsrenten for realkreditlån.

Udgifter til rentesikring afholdes af staten. Endvidere refunderer staten halvdelen af de kommunale udgifter, der ikke modsvares af en indtægt for kommunen. Refusionen kan udbetales forskudsvis. Herudover kan kommunerne i hovedstadsområdet få berigtiget halvdelen af de udgifter, kommunerne selv skal bære, af Hovedstadsrådet.

Beløbene til statsrefusion for byfornyesudgifter og rentesikring fastsættes på de årlige finanslove. På grundlag af overslag fra de enkelte kommuner kan boligministeren herefter indenfor den fastsatte beløbsramme bevilge refusion og bemyndige kommunalbestyrelserne til at give tilsagn om rentesikring.

*i) Den offentlige støtte skal sikre beboerne.*

For at sikre, at den offentlige støtte kommer lejerne til gode, er det foreslået at ydelse af rentesikring betinges af, at der lyses en deklaration om omkostningsbestemt leje på ejendommen. Rentesikringen nedbringer dermed lejeforhøjelsen i forbindelse med forbedringen.

En ejer, der ikke ønsker at modtage rentesikring – og dermed underkaste sig lejedeklarationen – er ikke forpligtet hertil. For at sikre, at det ikke kommer lejerne til skade, foreslås det fastsat, at lejen i sådanne tilfælde skal beregnes, som om der var ydet rentesikring.

*j) Særlig boligsikring i forbedrede og fornyede boliger.*

Selv om huslejen i en fornyet bolig i kraft af de nævnte finansieringsregler nedsættes ved ydelse af rentesikring og ikke kan overstige det lejedes værdi efter fornyelsen, vil der ofte kunne blive tale om betydelige lejeforhøjelser og dermed en betydelig byrde for de mennesker, der boede i ejendommen før fornyelsen. For at lette de nuværende beboeres muligheder for at blive boende efter rimelige moderniseringer og interessere dem for at medvirke til