

Bilag til bet. o. lovf. om byfornyelse og boligforbedring

midlerne har på grund af deres begrænsede omfang været forbeholdt »tungere« opgaver.

Hvorvidt »lettere« gårdrydninger vil blive gennemført med støtte efter byfornyelsesloven vil tilsvarende alene afhænge af, om der bevilges tilstrækkelige midler.

Ad 2.4. Mulighederne for at begrænse kapitalgevinster ved offentlig overtagelse.

Som det fremgår af besvarelsen af udvalgets spørgsmål 30 af 27. marts 1980, er boligministeren enig i, at der vil være begrænsede muligheder for en vis kapitalisering af den offentlige støtte. Dette ville selvfølgelig kunne undgås ved en offentlig overtagelse af en større eller mindre andel af de forbedrede ejendomme.

Man skal i denne forbindelse henvise til bestemmelserne i lovforslagets § 7, stk. 3, idet man endvidere skal udtale, at man finder en videregående overtagelsesadgang vel drastisk, når henvises til de begrænsede muligheder for – i hvert fald på kort sigt – at opnå kapitalgevinster af nogen betydning.

Ad 2.5. Kapitalgevinster i forbindelse med ejerlighedsudstyknig af kondemnerede og fredede ejendomme.

Både for så vidt angår fredede og kondemnerede ejendomme, er antallet af udstykninger så få, at man ikke finder det berettiget at gribe ind. Hvad angår fredede ejendomme, må man være af den opfattelse, at hensynet til at undgå kapitalgevinster i disse få tilfælde må vige for de særlige hensyn, der ligger bag den fortsatte adgang til at udstyke fredede ejendomme i ejerligheder.

I de tilfælde, hvor der i forbindelse med en kondemnering i henhold til boligtilsynsloven finder en endelig nedlæggelse af en lejlighed sted, vil der efter afhjælpning af de kondemnable forhold være mulighed for at nyoprette lejligheden. Denne situation må sidestilles med nyindretning af lejligheder i ældre ejendomme, der tidligere har været anvendt til andet formål, eller nybyggeri. Man ville også her finde det betænkeligt med et indgreb, specielt da endelig nedlæggelse af kondemnerede lejligheder i byfornyelsesområder – bortset fra nedrivningssituationer – sjældent finder sted. Normalt vil de kondemnable forhold gennem en saneringsplan eller

andet været afhjulpet forinden kondemneringsfristens udløb.

For så vidt angår spørgsmålet om forhøjede støtterammer for bevaringsværdige bygninger, skal man henvise til, at bevaringsopgaver af denne karakter med rimelighed kan betragtes som et ligeligt kommunalt/statsligt ansvar.

Ad 2.6. Salg af »fornye« ejendomme med tilbagefaldsklausul. Begrænsning af købskredsen.

Tilbagefaldsklausuler har været anvendt af bl.a. Københavns kommune siden århundredskiftet. Erfaringerne herfra kan ikke siges at have været så ubetinget positive, at der er baggrund for generelt at åbne adgang herfor. Hertil kommer, at en tilbagefaldsklausul uden fuld erstatning til dagspris må formodes at påvirke de pågældende ejendommers levetid i negativ retning.

For så vidt angår spørgsmålet om begrænsning af køberkreds, skal man anføre, at staten næppe vil kunne hindre, at kommuner eller byfornyelsesselskaber begrænser køberkredsen.

Vedrørende erhvervsområder.

Ad 3.1. Gennemførelse af pilotprojekter.

Foreningerne mener, at det er tvivlsomt, om lovforslaget kan anvendes til forbedring af erhvervsbebyggelse i (rene) erhvervsområder. De mener tillige, at der er stort behov for pilotprojekter vedrørende byfornyelse af (rene) erhvervsområder.

Hertil bemærkes, at lovforslagets § 2 definerer et *byområde* som utidssvarende, hvis *bygningernes placering, bebyggelsestætheden* eller selve *bebyggelsen* lider af visse nærmere beskrevne mangler. Sådanne områder – hvori der kan træffes byfornyelsesbeslutninger efter § 7 – er altså ikke begrænset til områder, der helt eller delvis består af boligbebyggelse. Byfornyelsesbeslutningen kan gå ud på (§ 7, stk. 1, nr. 1) nedrivning og retablering af *bebyggelse* eller (§ 7, stk. 1, nr. 4) forbedring af ejendomme, der *ikke indeholder beboelse*. Der er således efter lovforslaget adgang til at træffe byfornyelsesforanstaltninger for områder og disses bygninger, også hvis de alene indeholder erhverv.

Til det omtalte behov for pilotprojekter bemærkes, at for så vidt der herhjemme end-