

Spørgsmål 56:

Ad kap. II-IV. Hvorledes kan der udføres ændringsforslag, så erhvervsdrivende i erhvervslokaler i byfornyelsesområder sikres samme rettigheder med hensyn til forbedring og genhusning som husstande i udlejningsboliger?

Svar:

I medfør af § 7, stk. 1, nr. 4, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om forbedringer af ejendomme, der ikke indeholder beboelse. Såfremt beslutningen medfører tab for ejeren, er han berettiget til erstatning herfor. Der kan derimod ikke ydes rentesikring eller grundkapital til ejendomme, der ikke indeholder beboelse.

Det fremgår af bemærkningerne til § 53, at der til blandede ejendomme, hvor en mindre del af bygnings areal benyttes til andre formål end beboelse, kan ydes rentesikring til foranstaltninger, der omfatter hele bygningen, men ikke til forbedring af erhvervslokalerne.

Der ydes normalt ikke offentlig støtte til nedbringelse af lejen for erhvervslokaler, herunder erhvervslokaler i almennyttigt nybyggeri, og der er på denne baggrund næppe særligt behov for at udvide adgangen til offentlig støtte i boligforbedringstilfælde til også at omfatte forbedringer af erhvervslokaler.

I kap. IV, genhusning, er der i § 33 åbnet adgang for kommunalbestyrelsen til at yde flyttegodtgørelse. Denne adgang gælder også for lejerne af et erhvervslokale.

Derimod kan en lejer af et erhvervslokale ikke forlange »genhusning«. Der findes i øjeblikket i ældre byområder adskillige ledige butikker og andre erhvervslokaler til rådighed, og der synes derfor ikke behov for en pligt til at stille erstatningslokaler til rådighed. Endvidere vil kommunalbetyrelsen i forbindelse med gennemførelse af en byfornyelse ofte få lokaler til rådighed, som kan udlejes til erhvervsdrivende, der må flytte, men som har ønsker om at fortsætte virksomheden i samme område. Endelig vil en genhusningsbestemmelse vanskeligt kunne afgrænses hensigtsmæssigt, da det ikke vil være muligt på samme måde som for genhusningslejligheder til beboelse at opstille normer for erhvervsgenhusning.

Spørgsmål 57:

Ad kap. VII. Hvilke økonomiske konsekvenser ville det få for staten, udlejerne og lejerne, såfremt finansieringen af boligforbedring og byfornyelse i stedet blev foretaget efter følgende model:

1. Byfornyelseslånenes nominelle rente sættes til 6 pct. p.a. og løbetiden til 25 år.
2. Til gengæld stiger lånets ydelse årligt efter et lønindeks.
3. Der ydes et kontant grundtilskud på en procentandel af investeringen (i regneeksemplet kan procentandelen fastsættes således, at begyndelsehuslejen får samme niveau, som i den foreslåede rentesikringsordning).
4. Den del af den årlige huslejestigning, som modsvarer indekstillaegget, er skattefrit for udlejeren, der til gengæld kun får fradraget for basisrenten på 6 pct.

Beregningerne ønskes foretaget således, at det er muligt direkte at sammenligne med lovforslagets finansieringsmodel. Desuden ønskes en vurdering af afsætningsmulighederne for sådanne byfornyelseslån og deres indflydelse på kapitalmarkedet i øvrigt.

Spørgsmål 99:

Er det muligt at yde de i spørgsmålet nævnte lån som statslån?

*Svar:**I. Konsekvenser for lejerne:*

Beregningerne opstilles under følgende forudsætninger:

- a) Der er tale om en bolig på 60 m² med en samlet forbedringsudgift på 60.000 kr. = 1.000 kr./m². Den »oprindelige« leje antages at udgøre 92 kr./m², hvoraf kapitalafkast udgør 34 kr./m².
- b) Markedsrenten forudsættes at udgøre 16 pct.
- c) Der er ikke taget hensyn til indestående på vedligeholdelses- og genopretningskonti.
- d) Pris- og lønstigninger er sat til 7 pct. årligt.
- e) Der ydes ved alternativ finansiering et kapitaltilskud, der sikrer, at begyndelsehuslejen bliver som i lovforslagets finansieringsmodel.