

(herunder erhvervsbygninger), der ligger inde i gårdene, og at skåne randbebyggelsen i videst muligt omfang. Det antages, at maksimalt 30.000 lejligheder vil blive fjernet ved nedrivning, og at 25.000 af disse vil være blandt de dårligste boliger.

Afgørelsen af om en bygning bør nedrives eller bevares bør bl.a. træffes ved en afvejning ud fra økonomiske hensyn. I overvejelserne må indgå på den ene side udgifterne ved den eksisterende ejendoms forbedringer med henblik på at gøre den tidssvarende og vedligeholde den i dens restlevetid og på den anden side udgifterne ved ejendommens nedrivning samt opførelse af nybyggeri på grunden.

Økonomiske hensyn er imidlertid ikke eneføgende. F.eks. kan hensynet til bevaring af et miljø og til områdets beboere tale for at bevare bygninger, uanset at bevaringen ikke er rentabel ud fra en rent økonomisk betragtning. På den anden side kan kommunens planlægning nødvendiggøre nedrivning af bygninger, som kunne være bevaret ud fra økonomisk betragtning, f.eks. for at skaffe flere friarealer for eksisterende ejendomme i området.

I de vejledninger, der påregnes udfærdiget i medfør af loven, vil man nærmere redegøre for de hensyn, der bør indgå i kommunens afgørelse af, om en bygning bør bevares eller nedrives.

Det i spørgsmålet nævnte 10-punkt program er opstillet af Københavns kommune. Det anvendes ved saneringer uden for de historiske bydele i København til at præcisere de minimumskvalitetskrav, der skal opfyldes for bygninger, der bevares som led i kommunens saneringsvirksomhed. Programmet forudsættes for den enkelte bygning opfyldt inden for en maksimal udgiftsramme. Denne ramme er af kommunen fastsat således, at lejen efter forbedringen som regel ikke må overstige 75 pct. af lejen i nyt almennyttigt byggeri. Som udgangspunkt nedrives bygninger, der ikke kan bringes til at opfylde minimumskravene inden for økonomirammen, medmindre særlige hensyn taler herimod, medens andre bygninger som hovedregel bevares.

Kommunens udgiftsramme er fastsat under forudsætning af de nuværende finansieringsmuligheder efter saneringsloven og un-

der forudsætning af en normaleje før forbedring på omkring 70 kr./m<sup>2</sup>.

Efter *saneringslovens* § 52 kan der til finansiering af forbedringer påbudt som led i en saneringsplan ydes 20-årige statslån til 6,5 pct. rente. Det forudsættes, at der forud for disse lån optages størst mulige lån i almindelig realkredit.

Med en effektiv rente på realkreditlåne på 18 pct. opnås herefter med de hidtidige finansieringsregler en samlet ydelse af den optagne belåning på knap 13 pct.

Med de i *lovforslaget* indeholdte finansieringsregler opnås en ydelse efter rentesikring i de første 4 år efter forbedringen på ca. 6,7 pct. eller kun lidt mere end halvdelen. Umiddelbart skulle man herefter forvente, at det måtte forekomme økonomisk forsvarligt at gennemføre dobbelt så store investeringer i bygninger, der bevares som led i en byfornyelse.

Der er imidlertid en række andre hensyn, der spiller ind. Herunder bl.a., at ydelsen med den hidtidige finansiering ligger fast år for år på de nævnte 13 pct., medens den, hvis der ydes rentesikring, stiger med 75 pct. af prisstigningstakten.

Hertil kommer, at skematiske kvalitetskrav og økonomirammer ikke kan stå alene, men at afgørelsen af, om en bygning bør bevares eller nedrives, bør træffes ud fra en samlet vurdering, hvori der både indgår økonomiske og ikke-økonomiske hensyn.

*Spørgsmål 109:*

*Ad § 32, stk. 2:*

Hvorfor kan opsigelse tidligst ske 6 måneder før rømningen påregnes iværksat?

*Svar:*

Bestemmelsen tilsigter at tilgodese en lejers interesse i, at der ikke går for lang tid fra opsigelsen, indtil en genhusningslejlighed er stillet til rådighed.

*Spørgsmål 110:*

Der ønskes en nærmere præcisering af begrebet »passende kvalitet«.

*Svar:*

I lovforslaget er saneringslovens begreb en »passende bolig« præciseret derhen, at boli-