

Til kap. VI.

Lån og tilskud til modernisering af ældre ejendomme m. m.

Den væsentligste del af landets ældre boligbestand må i konstruktiv henseende anses for så tilfredsstillende, at der vil kunne tillægges den en levetid i en årrække fremover.

På den anden side må det erkendes, at en meget betydelig del af de boliger, der er opført før den sidste verdenskrig, på flere punkter står stærkt tilbage for den standard, der kendetegner de senere års boligbyggeri. Dette gælder såvel i brugsmæssig henseende som i henseende til bebyggelsens tæthed, beliggenhed i forhold til erhvervsvirksomheder, friarealer m. m.

Det er en almindelig iagttagelse, at boliger af ringe udstyrmæssig standard og beliggende i et dårligt, bymæssigt milieu hurtigere forslummer end boliger, der ikke har disse mangler, og for at sikre de ældre boligbrugs brug i et åremål, som bedre svarer til deres konstruktive egnetthed, er det nødvendigt at tilstræbe en højnelse af disse boligbrugs kvalitet for så vidt angår de her nævnte forhold.

Den gældende bygningslovgivning og boligtilsynslovgivning m. v. er langt fra tilstrækkelig til at tilvejebringe en forbedring med et sigt som nævnt, idet den som hovedregel kun tilstræber at afbøde de mest udtalte mangler ved en bolig og dens beliggenhed, men ikke opnåelse af en standard, der går herudover. Af denne grund og for i det hele af hensyn til beboerne at bringe den ældre boligbestand nærmere til en nutidig standard, foreslås det, at man til supplerende af den allerede gældende lovgivning på dette område åbner adgang til at yde finansiel støtte til sådanne forbedringer, der i forskellig henseende kan forøge beboelsesejendommens brugsværdi, herunder ved en fjernelse af ulemper, som ud fra et byplanmæssigt synspunkt virker forringende på boligene.

Ved udarbejdelsen af de hertil sigtende bestemmelser har man i princippet fulgt den linje, at den forbedring, der kan opnås gennem de foranstaltninger, hvortil der ydes økonomisk bistand, skal være væsentlig, ligesom man har lagt vægt på, at støtten kun ydes til foranstaltninger, som går udover, hvad der på grundlag af lovgivningen i øvrigt ville kunne kræves af forbedring.

Til § 33.

Det må på forhånd antages, at der vil være et meget stort behov for lån til foranstaltninger som omhandlet i dette kapitel. Det store antal af ejendomme, der kan komme i betragtning, og de mange forskellige foranstaltninger, der efter forslaget kan

ydes lån til, gør, at man må regne med, at der vil være meget stor interesse for dette nye låneområde. Med det foreslåede rådighedsbeløb skulle det være muligt i hvert fald i løbet af nogle år at få gennemført væsentlige forbedringer i den ældre boligmasse, således at denne også på langt sigt kan anses for tilfredsstillende for beboerne.

Til § 34.

Det nyere boligbyggeri har en række fordele fremfor de ældre boliger, navnlig i henseende til lettere husførelse, bedre hygiejniske forhold og bedre opvarmningsøkonomi. Ved iværksættelsen af foranstaltninger som installation af centralvarme, varmeisolering og forbedring af sanitære installationer, kan man i betydelig grad udligne den forskel, der i de nævnte henseender består mellem de ældre og de nyere boliger. Der foreslås derfor hjemmel til at yde lån til installationer af den nævnte art.

Også andre forbedringer af ældre beboelsesejendomme bør kunne opnå støtte, når der herved opnås en væsentlig forøget brugsværdi. Man har herved bl. a. haft for øje en opdeling af de meget store lejligheder, der oprindelig er opført for et bedre stillede lejerklintel, men hvor boligens størrelse og planløsning i dag må anses for uhensigtsmæssig. I visse tilfælde vil der ved en opdeling af sådanne boliger kunne tilvejebringes mere hensigtsmæssige og anvendelige lejligheder.

En anden kategori er de meget små boliger, hvor man ved en sammenlægning af lejligheder kan opnå en væsentlig forbedring af brugsværdien.

I de tilfælde, hvor enten en opdeling eller en sammenlægning af lejligheder vil give en bedre brugsmæssig udnyttelse af den pågældende ejendom, findes det hensigtsmæssigt at fremme en sådan udvikling gennem ydelse af statslån.

Medens man i udstrakt grad har tilvejebragt fællesanlæg, som f. eks. fællesvaskerier og varmecentraler i det nutidige byggeri, mangler disse i næsten alle tilfælde i de ældre boligområder. Netop her vil værdien af fællesanlæg måske være størst, idet de kan tjene til aflastning af og supplerende af boligens funktioner. Det må derfor anses for ønskeligt, at der som foreslået kan ydes lån til indretning af fællesanlæg, hvor sådanne ikke allerede forefindes.

Det fremhæves, at lån ikke kan ydes til forbedringer, der har karakter af almindelig vedligeholdelse, eller til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne kan pålægges udført som betingelse for en ejendoms lovlige benyttelse.

Lån bør heller ikke kunne gives til forbedring af ejendomme, som det ifølge deres bygningsmæssige ringe beskaffenhed, uheldige beliggenhed eller af