

## F. t. l. vedr. sanering.

for lånet fastsættes generelt til 2 år efter det fastsatte tidspunkt for saneringens afslutning.

*Til § 51.*

Stk. 1 svarer til gældende lovs § 53, stk. 1, med den udvidelse, der er en følge af ændringsforslagets § 49, stk. 2 og 3.

Stk. 2 afløser gældende lovs § 53, stk. 2. De gældende bestemmelser indeholder en særlig finansieringsbegunstigelse af det nybyggeri, der opføres i et saneringsområde efter fuldførelsen af en selskabs- eller ejerlavssanering, i forhold til belåningen af nybyggeri i øvrigt. For det første har selskabet eller lavet ikke — som kommunen ved kommunal sanering — nogen lovbestemt pligt til at nedbringe saneringslånet med beløb, som oppebæres ved salg af arealer inden for saneringsområdet; lånet vil, medmindre andet er bestemt i vilkårene for tilsagnet om statsstøtte, fuldt ud forblive indestående i de afhændede ejendomme. Og for det andet vil saneringslånet respektere den sædvanlige belåning af nybyggeriet på disse ejendomme uanset nybyggeriets art og uanset størrelsen af anskaffelsessummen for nybyggeriet.

Formålet med at yde statsstøtte til saneringer er at give et incitament til fjernelse af usunde, brandfarlige eller i øvrigt utidssvarende boliger. Statsstøtten omfatter derfor naturligt en finansiering af saneringsudgifterne, efterhånden som de afholdes, og et tilskud til delvis dækning af det tab, som saneringsforanstaltningerne medfører. Når tabet er dækket ved statens og kommunens tilskud, svarer det med tilskuddet nedskrevne lån til et sanerings-selskab eller lav imidlertid til den fulde værdi af de ryddede grunde, således som denne værdi er ansat i overensstemmelse med markedsværdien for byggegrunde med tilsvarende beliggenhed og anvendelsesmulighed. Lånet har således herefter karakter af en grundprioritet, der ved selskabssaneringer udgør 100 pct. af grundværdien og ved ejerlavssaneringer en noget mindre andel, jfr. kravet om en vis egenkapital for lavet. Ligesom det er tilfældet med andre grundprioriteter bør lånet indfries senest ved prioriteringen af nybyggeriet. Skulle lånet, som det er tilfældet efter de gældende bestemmelser, kunne forblive indestående i de nybebyggede ejendomme og med respekt af den sædvanlige belåning af nybyggeriet, ville grundværdien blive belånt to gange, nemlig dels ved saneringslånet og dels ved de sædvanlige realkreditlån. En sådan ordning forekommer ikke rimelig, men kan på grundlag af de gældende bestemmelser kun undgås eller modificeres i kraft af særlige vilkår, der optages i tilsagnet om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse. Det findes mere

rationelt, at det fremgår direkte af loven, at saneringslånet („grundprioriteten“), der som følge af bestemmelsen om oprykkende panteret i ændringsforslagets § 49, stk. 3, formentlig altid vil have 1. prioritets panteret i de ryddede grunde, ikke respekterer lån i nybyggeriet, og at saneringslånet forfalder senest 2 år efter det fastsatte tidspunkt for saneringens afslutning, ligesom det er tilfældet ved kommunale saneringer, jfr. ændringsforslagets § 50, stk. 3, og bemærkningerne dertil. Særligt for selskabs- og ejerlavssaneringer findes det dog rimeligt at åbne mulighed for en forlængelse af denne 2 års frist for det tilfælde, at nybyggeriet og prioriteringen af dette trækker ud.

I stk. 2, 1. punktum, er det endvidere tydeliggjort, at der også på de kommunale lån i henhold til § 49, stk. 2, lægges et bidrag til en reserve- og administrationsfond.

*Til § 52.*

Kapitel VII i lov om boligbyggeri (lovbekendtgørelse nr. 302 af 17. juni 1970) indeholder hjemmel for ydelse af statsgaranti for lån til ombygning af boliger beliggende i et saneringsområde, når ombygningen udføres i overensstemmelse med en godkendt saneringsplan. Statsgarantien kan kun omfatte den del af lånet, som ligger ud over 65 pct. af ombygningsudgifterne og — efter ikrafttrædelsen af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter — højst inden for 75 pct. af disse udgifter.

Boligbyggerilovens kap. VII indeholder endvidere hjemmel for ydelse af statslån inden for et beløb af 12 mill. kr. i hvert finansår til bl. a. forbedringer af beboelsesejendomme, herunder ejendomme omfattet af en saneringsplan, medmindre forbedringen tager sigte på afhjælpningen af sådanne mangler ved ejendommen, som af myndighederne kan kræves eller er krævet afhjulpet som betingelse for en fortsat lovlig benyttelse af ejendommen. Lånene kan højst udgøre 85 pct. af de medgæede udgifter.

Udgifterne til gennemførelse af en ombygning, forbedring eller istandsættelse af bestående bebyggelse, der er påbudt i en godkendt saneringsplan, vil ikke være saneringsudgifter i saneringslovens forstand, og udførelsen af den pågældende foranstaltning kan derfor ikke finansieres ved statslån efter § 49. Kun i de undtagelsestilfælde, hvor ombygningsudgifterne overstiger den forøgelse af ejendommens værdi, som ombygningen medfører, vil merudgiften være en saneringsudgift.

Med de gældende finansieringsmuligheder vil det derfor volde betydelige vanskeligheder at få tilendebragt saneringer, hvori der indgår ombygning, forbedring eller istandsættelse af bestående bebyggelse.