

2. år	608 kr.
3. år	662 kr.
4. år	716 kr.
5. år. Ny husleje	770 kr.

Beboerindflydelse og -beskyttelse

Saneringsloven er oprindelig udformet fortrinnsvis til nedrivninger og til anvendelse i relativt begrænsede områder. Når anvendelsesområdet udvides, forstærkes kravet til lejer- og ejerbeskyttelse og indflydelse.

Med henblik på at beskytte en lejer og ejer mod overgreb og sikre dem en vidtgående indflydelse på byfornyelsens tempo, indhold og omfang bør der foretages ændringer i saneringsloven, som udbygger offentlighedens og berørte ejeres og lejeres adgang til indsigelse og fremsættelse af ændringsforslag.

Forslaget indebærer i øvrigt, at også ejere kan opnå økonomisk støtte til boligmodernisering. Forslaget indeholder således ikke de indirekte ekspropriationsbestemmelser, som var indeholdt i lovforslag nr. 160 om byfornyelse og boligforbedring.

Erhvervsbeskyttelse

Også efter byfornyelsen skal de moderniserede kvarterer indeholde et lokalt servicenet – herunder butikker og mindre værksteder. Forslaget indeholder således en ændring af saneringslovens formålsparagraf, hvorved erhvervsbygninger kan indgå i byfornyelsesplanen både fysisk og økonomisk.

Erhvervsdrivende, der bor til leje i byfornyelsesområderne, bliver efter forslaget sikret samme ret til genhusning og økonomisk støtte som almindelige lejerbolighusstande.

Bemærkninger til de enkelte punkter

Ad 1, 2 og 3

Den foreslåede finansieringsmodel sikrer, at huslejen efter moderniseringen optrappes gradvis i takt med prisstigningerne.

For lejerne har byfornyelsesloven og normaliseringsbidraget derfor samme virkning som den rentesikring, der ydes til almenyttige boligselskaber.

Rentesikring ydes af statskassen med et beløb, der svarer til forskellen mellem markedsrenten og en basisrente på 6 pct. p.a. Der ydes fuld rentesikring i 4 år. Derefter sker en årlig aftrapning af rentesikringen ved at forhøje basisrenten med et reguleringstillæg, der udgør 75 pct. af den procentvise årlige stigning i priserne. Huslejen forhøjes med aftrapningen i rentesikringen.

Indbetalingen af normaliseringsbidraget svarer i princippet til aftrapningen af rentesikringen og giver således også anledning til en gradvis huslejestigning.

Rentesikringen medfører imidlertid, at staten akkumulerer en betydelig rentesikringsudgift i de første år. Byfornyelsesloven med tilhørende normaliseringsbidrag giver en mere jævn udgiftsprofil og et lavere udgiftsniveau, fordi statens udgift kun udgør forskellen mellem markedsrenten og byfornyelseslånets rente plus normaliseringsbidraget.

Normaliseringsbidraget beregnes på grundlag af prisudviklingen. Hvis moderniseringen af en lejlighed f. eks. har fundet sted i 1981, vil normaliseringsbidraget for 1982 blive beregnet på grundlag af reguleringspristallets stigning fra juli 1980 til juli 1981. Hvis denne stigning f. eks. er 7 pct. og lånets ydelse er 5.000 kr., bliver normaliseringsbidraget på 350 kr., svarende til en forhøjelse af den månedlige leje med 29 kr. Hvis den procentvise stigning i reguleringspristallet fra juli 1981 til juli 1982 ligeledes er 7 pct., bliver normaliseringsbidraget for 1983 på 700 kr. etc.

Når normaliseringsbidraget opskrives med hele prisstigningen, medens rentesikringen i den af boligministeren foreslåede rentesikringsordning i forslaget til lov om byfornyelse og boligforbedring kun optrappes med $\frac{3}{4}$ af prisstigningen, skyldes det, at det beløb, der aftrappes i boligministerens forslag, er summen af det oprindelige kapitalafkast og basisrenten. Den reelle opskrivning af basisrenten er således væsentligt højere end 75 pct. af prisstigningen.

Efter saneringslånets udløb, dvs. 20 år efter moderniseringens gennemførelse, fastfryses normaliseringsbidraget. Det overvejes at lade de fastfrosne normaliseringsbidrag indgå i en særlig fond, der kan yde rentelette lån til nybyggeri, bygningsgenopretning og boligmodernisering.

Hensigten med at yde en del af byfornyelseslånet som en rente- og afdragsfri grundkapital er dels at nedsætte begyndelseshuslejen, dels at stimulere ejernes interesse i at gennemføre byfornyelse og boligmodernisering samt endelig at effektivisere styringen af byfornyelsens omfang gennem omfanget af grundkapitaltilsagn.

Ad 4

Den foreslåede saneringssikring indebærer, at der sker en glidende optrapning af huslejen efter moderniseringen. Sikringsudgiften deles mellem staten og kommunen i forholdet 40:60. Det be-