

Det vil herefter normalt ikke være muligt for kommunalbestyrelsen for så vidt angår ejendomme, hvor arbejderne skal gennemføres ved påbud, at sikre gennemførelse af alle de i § 3 nævnte normer, såfremt beboerne modsætter sig.

For så vidt angår ejendomme, der skal rådes over, gælder de tilsvarende bestemmelser ikke umiddelbart. Man vil dog anvende bemyndigelsesbestemmelserne i § 31 og § 35 til under hensyn til de forhold, der har gjort det nødvendigt at råde over ejendommene, at søge at sikre beboerne en retsstilling, der så vidt muligt svarer til det ovenfor anførte.

På baggrund heraf synes der ikke at være grundlag for at antage, at de i § 3 nævnte normer, medmindre beboerne er indforstået, vil kunne antage karakter af et minimumsprogram for byfornyelsen.

Spørgsmål 61:

»Hvorledes tænker man sig at skaffe tilstrækkeligt udbud af erhvervslokaler uden ekspropriation?«

Svar:

Af redegørelsen »Erhvervsvirksomheder i byfornyelsesområder« fremgår, at der via den fysiske planlægning bør sikres et tilstrækkeligt udbud af erhvervslokaler, og eksempler og beregninger foretaget af to arkitekter til brug for redegørelsen har vist, at det er muligt i allerede eksisterende erhvervsbebyggelse og -områder at opretholde et tilstrækkeligt udbud af lokaler, samtidig med at der sker den ved byfornyelsen forudsatte udtynding af bebyggelse og forbedring af boligforholdene ved fjernelse af miljømæssigt belastende og genevoldende erhverv.

Kommunalbestyrelsen forudsættes i lokalplaner at fastsætte bestemmelser om de enkelte bygningers anvendelse med henblik på bibeholdelse og fremskaffelse af egnede erhvervslokaler. Ved den foreslåede ændring af byfornyelseslovforslagets § 7, stk. 2, er det sikret, at kommunalbestyrelsen i en byfornyelsesbeslutning kan kræve sådanne lokalplanbestemmelser opfyldt.

I det omfang bestemmelserne ikke skønnes at kunne opfyldes uden kommunens overtagelse af ejendommene, bygningerne eller lokalerne, kan kommunalbestyrelsen i byfornyelsesbeslutningen angive, at det vil være nød-

vendigt at råde over disse, jfr. § 7, stk. 3, nr. 1, og herefter foretage ekspropriation i medfør af § 14, stk. 1.

Spørgsmål 64:

»Der ønskes opstillet et taleksempl, som viser finansieringen af trinvis modernisering, når der anvendes grundkapital henholdsvis afdragsbidrag, jfr. bilag 48, notat nr. 2, side 3.«

Svar:

Som eksempel på finansieringen af trinvis modernisering kan tages en 5-etages ejendom med 10 lejligheder, hvor der foretages basisinstallationer til afløb samt koldt og varmt vand.

Den samlede investering til disse basisinstallationer kan anslås til i størrelsesordenen 50.000 kr. inkl. moms for en ejendom af denne type, eller ca. 5.000 kr. pr. lejlighed.

Udgiften finansieres med indeklån, og det forudsættes, at det offentlige betaler rente- og afdragsbidrag for den del af basisinstallationen, der ikke anvendes umiddelbart.

Såfremt det antages, at 5 af lejerne ikke med det samme ønsker tilslutning til basisinstallationen betales rente- og afdragsbidrag til halvdelen af indeklånet. For den anden halvdel af investeringen betaler det offentlige rentebidrag, mens afdraget pålægges huslejen i de fem lejligheder, der tilslutter sig basisinstallationen.

Efterhånden som de ikke-tilsluttede lejere fraflytter eller frivillig ønsker tilslutning til basisinstallationen, kan det offentlige lade en forholdsmæssig andel af afdragsbidraget bortfalde, og beløbet kan pålignes huslejen i den lejlighed, der tilsluttes, sammen med den øvrige huslejeforhøjelse som følge af investeringen på tilslutningstidspunktet.

Såfremt tilslutningen sker 5 år efter basisinstallationen, vil afdragsbidraget udgøre ca. 360 kr. årligt eller ca. 7 pct. af den oprindelige basisinvestering for den pågældende lejlighed. 10 år efter basisinstallationen udgør afdragsbidraget ca. 525 kr. årligt eller ca. 10½ pct. af investeringen. 15 år efter basisinstallationen udgør afdragsbidraget ca. 755 kr. årligt eller ca. 15 pct. af investeringen.

Uanset på hvilket tidspunkt tilslutningen i de enkelte lejligheder sker, kan huslejen altså uden videre bringes op på samme niveau som